

Investors House Q4 2020 – strategia eteni, operatiivinen tulos ennakoitu, arvonmuutokset ja Ovaro-jako heikensivät laajaa tulosta

Investors House luo omistaja-arvoa yhdistämällä osaamisensa kiinteistö- ja finanssimarkkinan koko arvoketjussa. Toimintamalli tarjoaa useita kasvu- ja ansaintamahdollisuuksia, minkä lisäksi yhtiö pystyy hyödyntämään tehokkaasti markkinoilla avautuvia mahdollisuuksia ja allokoimaan pääomia parhaaksi katsomallaan tavalla.

YHTEENVETO KAUELTA 10-12/2020 (VERTAILUKAUSI 10-12/2019)

Katsauskaudella huomion keskipisteessä olivat vuosien 2020-2023 Kiinteistökumppani -strategian mukaisten toimien toteuttaminen sekä korona -viruksen vaikutusten minimointi.

Keskeisiä toteutettuja toimenpiteitä olivat Ovaro-omistuksesta irtautuminen sekä katsauskauden jälkeen kerrottu sopimus Juhola Asset Management Oy:n koko osakekannan hankkimisesta.

Operaatioiden kautta Investors House vahvistaa asemiaan kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa toimivana konsernina sekä lisää asteittain vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta.

Juhola-kaupan jälkeen yhtiön palveluliiketoiminta kasvaa merkittävästi ja manageerausosaaminen vahvistuu. Kaupan jälkeen Investors Housen palveluverkoston muodostaa lähes 100 asiantuntijaa, jotka toimivat kaikilla keskeisillä osamarkkinoilla Suomessa.

Neljännän kvartaalin operatiivinen tulos oli 509 t€ (666 t€), mikä on kohtuullinen, mutta ei tyydyttävä. Operatiivista tulosta heikensivät erityisesti vahva panostus uuden liiketoiminnan kehittämiseen sekä vähemmässä määrin koronan aiheuttamat vaikutukset. Kvartaalin aikana yksi kehityshanke päätettiin lopettaa kun arvio sen tulevasta kannattavuudesta muuttui.

Katsauskauden koko tulos oli -2.643 t€ (456 t€). Positiivisesta operatiivisesta tuloksesta huolimatta Ovaro-osakkeiden jako osakkeenomistajille, niiden käyttö investointien maksuvälineenä sekä kiinteistökannan arvonmuutokset painoivat laajan tuloksen selvästi tappiolliseksi. Ovaro-osakkeiden vaikutus oli yhteensä noin -2,1 M€ ja kiinteistökannan arvonmuutokset yhteensä noin -1,1 M€.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli 55,2 % (47,5 %). Konsernin likviditeetti oli katsauskauden päättyessä hyvä.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV laski Ovaro-osakkeiden jakamisen myötä ollen 7,60 €/osake (8,45 €/osake).

YHTENVETO KAUDELTA 1-12/2020 (VERTAILUKAUSI 1-12/2019)

Tuloskehityksessä 1-12/2020 näkyy koko vuoden ajan tehty panostus nykyisten ja uusien liiketoimintojen kehitystoimiin sekä Ovaro-osakkeiden jakaminen. Yhtiö on rekrytoinut useita uusia henkilöitä ja monin tavoin panostanut toimiin, jotka ovat aiheuttaneet kustannuksia, mutta eivät vielä tuoneet tuottoja. Lisäksi tuloksessa näkyvät negatiivisesti viimeiselle vuosineljännekselle ajoittuneet Ovaro-osakkeiden jakamiseen liittyvät tappiot sekä kiinteistökannan arvon lasku yksittäisissä kohteissa.

Operatiivinen tulos 1-12/2020 heikkeni 22 % ollen 2.108 t€ (2.711 t€). Keskeisiä seikkoja olivat tulosvaikutteisesti kirjatut uuden liiketoiminnan kehitysmenot sekä edellisvuodesta kasvaneet kiinteistöverot. Näiden yhteisvaikutus oli noin 800 t€.

Nykyisen ja uuden liiketoiminnan kehityskulut, jotka muodostuivat palkka- ja muista kustannuksista, on pääasiassa kirjattu suoraan tulosvaikutteisiksi kuluiksi eikä aktivoitu taseeseen. Rekrytoinneista ja kehitystoimista aiheutuneet kulut täten heikensivät täysimääräisesti katsauskauden tulosta ja operatiivista tulosta.

Kolmannesta kvartaalista alkaen IVH Kampusta ei enää ole konsolidoitu Investors House -konserniin. Kampus ei enää ole yhtiön liikevaihdossa vaan sen tulos raportoidaan osana 'Osakkuusyhtiöiden tulosta' yhdellä rivillä. Toteutettu rakenteellinen muutos pienentää merkittävästi konsernin tasetta ja liikevaihtoa.

Koronan myötä konsernin riskienhallinta organisoitiin keväällä uudelleen.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Viimeisellä kvartaalilla onnistuimme strategialiikkeissä, mutta tuloskehitys ei ollut riittävä.

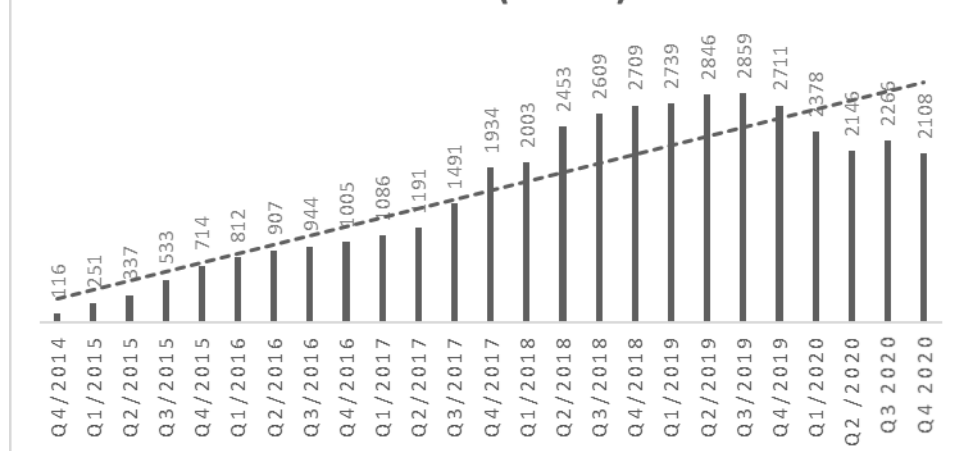
Neljännellä kvartaalilla ja alkuvuonna 2021 vahvistimme palveluliiketoimintaamme sekä irtauduimme Ovaro-omistuksesta. Molemmat ovat strategian kannalta huomattavia askelia ja ne luovat pohjaa tulevalle.

Operatiivisen tuloksen osalta emme yltäneet omalle tavoitetasollemme. Uuden liiketoiminnan orgaaninen kehittäminen on edennyt ennakoitua hitaammin. Se näkyy tuloksessa kuluina, mutta ei vielä tuottoina. Pohdimme keinoja parantaa operatiivista suorituskykyämme.

Vuoden 2020 operatiivisen tuloksen taso on riittävä suhteessa Kumppanuus -strategian mukaiseen osinkopolitiikkaan, jossa tavoitellaan pitkällä aikavälillä ennustettavasti kasvavia osinkoja. Tulostaso ei sellaisenaan aseta esteitä jatkaa strategian mukaista osinkokehitystä vaikkei osinkoesityksestä vielä päätöksiä olekaan.

Palveluliiketoimintamme painoarvo kasvoi viimeisellä kvartaalilla. Sen osuus liikevaihdosta nousi 41 %:iin ja osuus nettovarallisuudesta / osake 20 %:iin. Katsauskauden jälkeen tiedotettu Juhola Asset Management -kauppa toteutuessaan jatkaa Palvelut -segmentin vahvistamista merkittävästi.

12 KK:N RULLAAVA OPERATIIVINEN TULOS (EPRA)



Ennakkoon tiedossa olivat Ovaro-omistuksesta irtautumisesta aiheutuvat tappiot. Irtautuminen toteutettiin osin kaupalla ja osin jakamalla osakkeita varoina Investors Housen osakkeenomistajille. Jälkimmäinen tarjosi osakkeenomistajille joulukuussa lähes 10 % lisäosingon.

Varojen jakamisesta huolimatta omavaraisuusasteemme vahvistui vuodentakaisesta ollen nyt 55 %.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2020	10-12/2019	muutos-%	1-12/2020	1-12/2019	muutos-%
Liikevaihto, t eur	1727	3321	-48 %	9465	11461	-17 %
Nettotuotto, t eur	829	1959	-58 %	4499	6228	-28 %
Katsauskauden tulos, t eur	-2643	456	-680 %	-1529	2083	-173 %
Omavaraisuusaste, %				55,2	47,5	
Operatiivinen tulos, t eur	509	666	-24 %	2108	2711	-22 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)				7,60	8,45	-10 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoita

Korona-pandemian pitkittymisen aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Lyhyen tai pitkän aikavälin vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida. Tilannetta ei helpota edelleen jatkuva epävarmuus rokotusajankohdasta ja -järjestyksestä.

Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa. Suorat vuokratuottojen menetykset ovat olleet yhteensä noin 100 t€. Riskienhallinnan uudelleen organisointi keväällä 2020 oli onnistunut ennakoiva toimenpide.

Kaikkien kiinteistöjen arviokirjat sekä palveluliiketoiminnan arvio päivitettiin 12/2020, jotta voitiin tunnistaa koronan ja sitä seuranneiden elvytystoimien vaikutus sijoitusten arvoon. Tiettyjen kaupallisten kiinteistöjen arvoissa nähtiin lievää alaskirjausta. Näiden vaikutus tulokseen oli viimeisellä kvartaalilla noin 1,1 M€ negatiivinen ja koko vuonna noin 1,5 M€. Vastaavasti uusien kohteiden valmistuminen ja niiden positiiviset arvonmuutokset kuten myös palveluliiketoiminnan arvon kasvu netottivat vaikutuksia.

Keväällä ja alkukesästä hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi loppuvuonna. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat palanneet investointimarkkinoille.

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 vaikutusta muutoin kuin likviditeetiltään supistuneen yritystodistusmarkkinan osalta. Katsauskaudella yhtiö järjesteli rahoitustaan ja vakuuksiaan sekä nosti omavaraisuutensa 55 %:iin ollakseen kaikissa oloissa rahoitettavissa oleva ja säilyttääkseen eri rahoitusmuotojen valikoiman.

Asuntojenvuokramarkkinan volyyminkehitys kesän ja alkusyksyn aikana poikkesi aikaisemmista vuosista opiskelijoiden opiskelupaikkakunnille siirtymisen viivästymisestä johtuen. Syksyn myötä useimmissa maakuntakeskuksissa siirryttiin ns. vuokralaisen markkinaan kun vilkas asuntorakentaminen vuosina 2015-2019 on tuonut uutta vuokratarjontaa.

Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen sekä jatkunut epävarmuus vaikuttaa vuokrauspäätösten tekemiseen sekä asiakkaiden kassavirtaan. Toimistojen osalta tunnelma on ollut odottava. Jää nähtäväksi millä tavoin etätyön ja digi-yhteyksien kautta tapahtuvat kokoukset muokkaavat tilatarpeita tulevaisuudessa.

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 sen myötä voi avautua uusia mahdollisuuksia mikäli kriisi johtaisi esimerkiksi tonttien saatavuuden

paranemiseen, rakennuskustannusten alenemiseen tai uudentyypisten asumis- ja toimistoratkaisujen syntymiseen. Myös elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus vaikka sen arviointi onkin haasteellista.

Muut tekijät ennallaan

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan. Erityisesti rakennusaikaisen rahoituksen niukkuus leimaa asuntorakentamista ja -rakennuttamista.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

Tällä hetkellä Koronan tulevaan kehittymiseen samoin kuin rokotusten aikatauluun ja järjestykseen liittyy huomattavia epävarmuuksia, minkä johdosta Investors House pidättäytyy ohjeistuksen antamisesta vuodelle 2021.

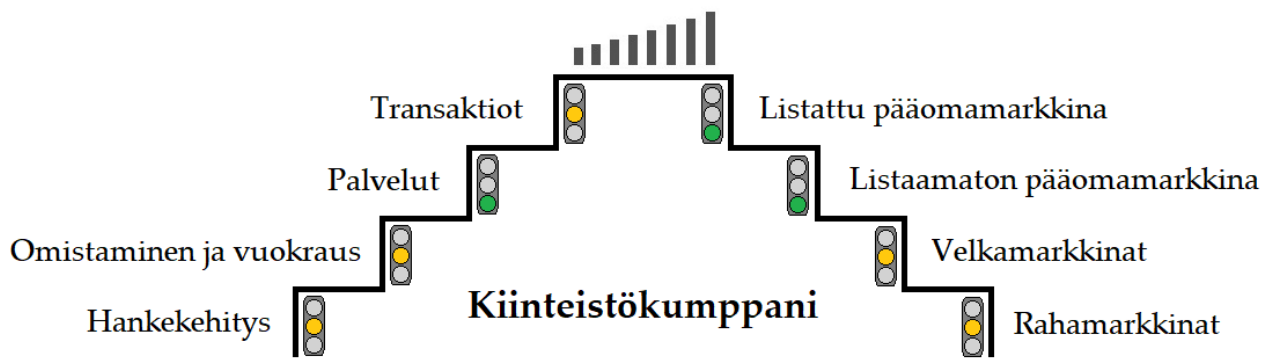
Investors House linjauksensa mukaisesti ohjeistaa koko vuoden operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö antaa ohjeistuksen heti kun voidaan arvioida koronaan liittyen epävarmuuksien vähentyneen riittävässä määrin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Pandemian pitkittyessä täsmällisiä vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida. Viruksen muuntautuminen sekä rokotusaikataulun puuttuminen heikentävät ennakoitavuutta.

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. Syksyn ja talven aikana kevät-kesällä tilannetta pohtimaan jääneet koti- ja ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet investointimarkkinaan.



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot rajoittavat hankkeiden käynnistymistä ja nostavat hintoja erityisesti pk-seudulla. Samaan aikaan uusien asuntoaloitusten määrä on 2010-luvun ennätyslukujen jälkeen ollut laskusuunnassa. Tämä alkaa näkyä maltillisena tonttien saatavuuden parantumisena sekä rakentamisen hinnan laskuna. Asuntuotannon raskas verotus nostaa käynnistämiskynnystä koska eri tutkimusten mukaiset 40 - 45 %:n vero-osuudet menevät hintoihin. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Keltainen.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntupuolella kysyntä on hyvinkin normaali. 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. Keltainen.

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. Kokonaisuudessaan edelleen vihreä.

Transaktiot hiljenivät koronakevään johdosta. Loppusyksystä 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 rakennettavien kiinteistöjen.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelemisen 0-korokoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat alkuvuodesta. Ne ovat kuitenkin heränneet vaikeivätkin vielä täysin palanneet. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Voisi olla punainen, mutta elpyneen yritystodistusmarkkinan elpymisen myötä keltainen.

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. Keltainen.

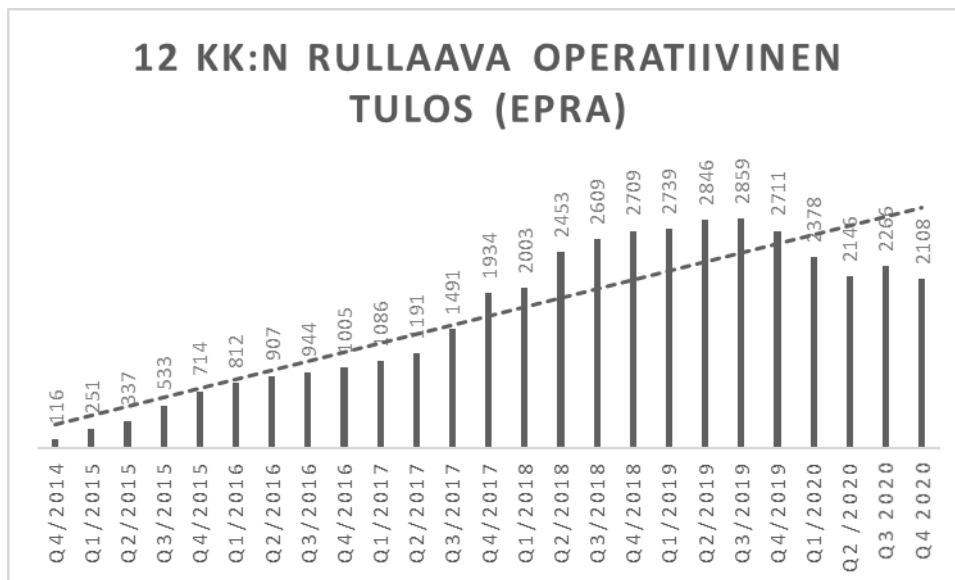
Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösiioitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki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

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

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2019)

Yhtiö seuraa rullaavaa 12 kuukauden operatiivista tulosta. Yhtä kvartaalia pidempi jakso tasaa yksittäisistä kaupoista tai kausivaihtelusta johtuvia eroja. Näin se antaa hyvin kuvaa yhtiön pitkän aikavälin operatiivisesta suorituskyvystä ja sen kehittymisestä.

Katsauskaudella operatiivinen tulos oli selvästi heikompi kuin vertailukaudella johtuen mm. tulosvaikutteisesti kirjatusta huomattavista satsauksista kehitystoimiin sekä kasvaneista kiinteistövaroista. Näiden kahden tekijän vaikutukseksi arvioimme noin 800 t€.



Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Konsernin hallinnoima kiinteistörahasto IVH Kampus Ky on ensi kertaa käsitelty ns. osakkuusyhtiönä. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuus- tai yhteisyrityksiä ovat IVH Kampus ja IVH Asunnot Oy.

Rullaavan 12 kk Operatiivisen tuloksen laskun ohella katsauskauden laaja tulos oli heikompi kuin vertailukautena, mihin vaikuttivat edellä yhteenvedo-kohdassa kommentoidut Ovaro-omistusta koskevat järjestelyt sekä kiinteistöjen arvojen muutokset.

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 70.131 t€ (130.672 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 38.702 t€ (62.122 t€) ja vieras pääoma yhteensä 31.429 t€ (68.550 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisilla keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 90 %. Lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti johdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 55 % (48 %). Konsernin emoyhtiö solmi katsauskaudella rahoitussopimuksen pankin kanssa. Sopimuksen mukainen konsernia koskeva omavaraisuus - kovenantti 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. Yhtiö on täyttänyt rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

SIIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Sijoitusten 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 osakkuusyhtiöissä sekä konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Hallinnoimiinsa rahastoihin konserni sijoittaa ns. kanssasijoittamisen periaatteella samoin ehdoin muiden sijoittajien kanssa, mikä yhdenmukaistaa sijoittajien intressejä.

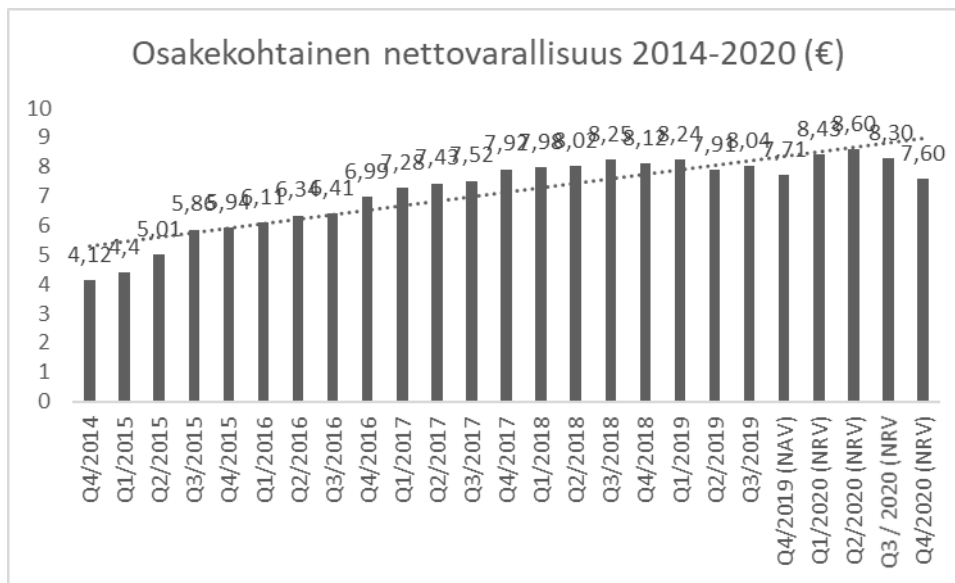
Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100%:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy.

Katsauskauden aikana sijoitusrakenne muuttui merkittävästi. Kauden päättyessä merkittävästi aikaisempaa suurempi osa kiinteistösijoituksista oli osakkuus- ja yhteisyrityksissä, mikä aiheutui IVH Kampuksen statuksen muuttumisesta osakkuusyhtiöksi. Merkittävästä muutoksesta johtuen aikaisemman kaltaisen sijoitusten jakauman esittäminen entisellä tavalla ei enää ole relevantti.

Kaupalliset kiinteistöt muodostuvat konsernin suoraan omistamista toimistokiinteistöistä, konserniin konsolisoidusta toimitilarahastosta sekä sijoitusosuudesta osakkuusyhtiö IVH Kampus Ky:hyn.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli Q4 2020 lopussa 7,60 €/osake. Ovaro-osakkeiden jakaminen joulukuussa 2020 laski osakekohtaista nettovarallisuutta 0,54 €/osake. Viimeisen kuuden vuoden aikana yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus on joka vuosi kasvaneesta osingonjaosta huolimatta ollut selkeästi kasvusuuntaista.



Kaikkien kiinteistöjen arvo perustuu 12/2020 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 12/2020 .

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana myytiin yksittäisiä huoneistoja sekä luovuttiin Ovaro -omistuksista lähes kokonaan.

Kiinteistöinvestointeja tehtiin siten, että hankittiin omistukseen 70 %:n omistusosuus IVH Kodit Oy:stä, joka omistaa Tampereella asuntokohteen sekä Koy Jyväskylän Koivurannantie 1, joka omistaa Jyväskylässä toimitilakohteen.

Palvelu-segmentissä hankittiin Investors House Rahastot Oy:n koko osakekanta emoyhtiölle.

Investors Housen hallinnoima rahasto myi 1.12.2020 Kotkassa sijaitsevan hotelli kiinteistön yksityiselle sijoittajalle. Investors House osallistui kaupan rahoitusjärjestelyyn.

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 rahastoyhtiössä jatkettiin kiinteistö- ja osakerahastojen hallinnointia sekä valmisteltiin uutta lainarahastoa, joka sai markkinointiluvan 2.10.2020.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää transaktio- ja rahoitusjärjestelyt, kiinteistöjohtamispalvelut, isännöinti- ja hallintopalvelut, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä OVV-ketjun franchise -toiminta.

HANKEKEHITYS

Yhteisyritys IVH Asunnot uusi kohde valmistui toukokuun lopussa 2020 ja siihen tuli 25 asuntoa, jotka vuokrattiin nopeasti.

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

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

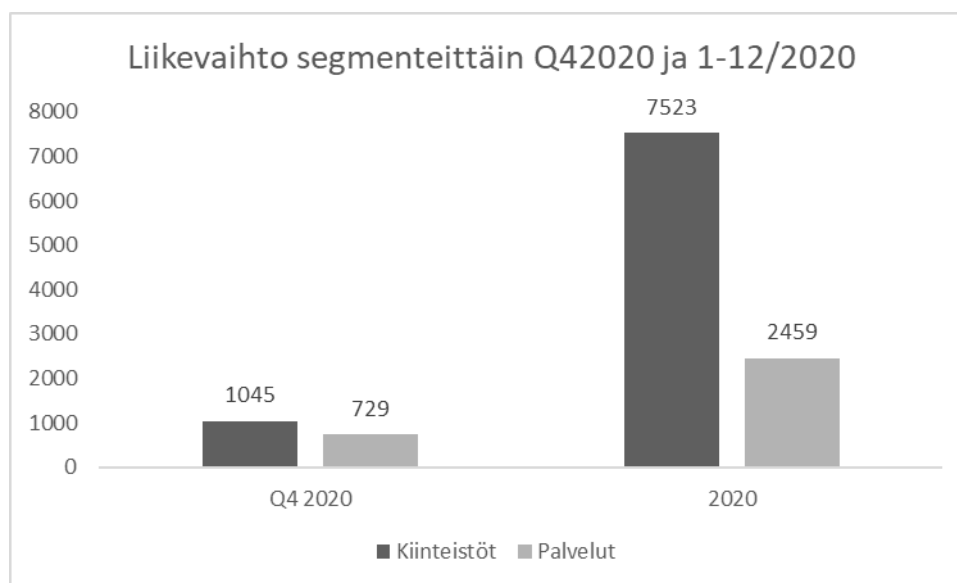
Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankitun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietitiin eteenpäin sekä solmittiin hankekehityksestä yhteistyösopimus Firan kanssa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

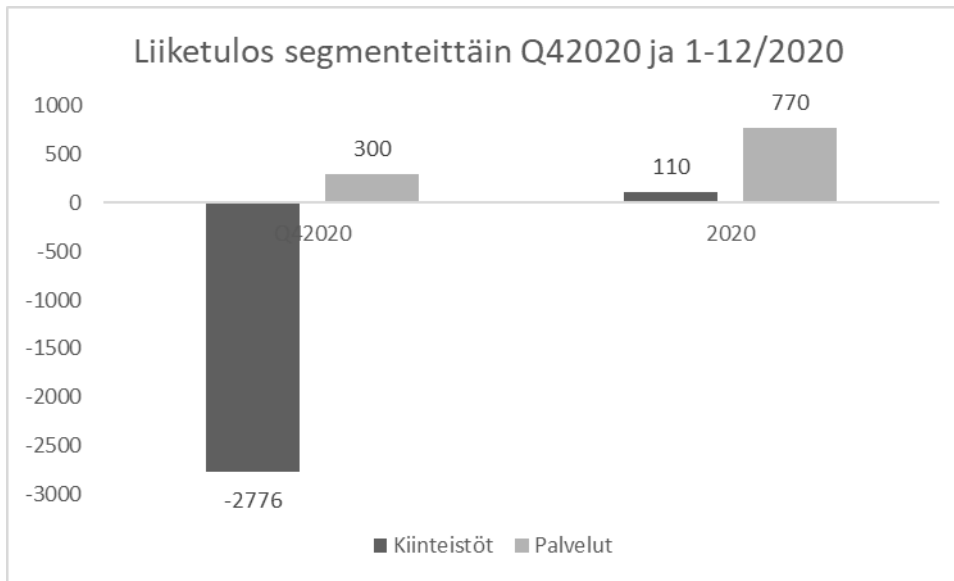
Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta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



Konsernin segmenttien osuus liikevaihdosta muuttui selvästi 2020 aikana. Palvelusegmentin osuus nousi merkittävästi ja tavoitellusti. Muutokseen vaikutti kahdella viimeisellä huomattavasti rakennemuutos, jossa IVH Kampus siirtyi tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi. Viimeisellä kvartaalilla palvelut muodostivat jo 41 % liikevaihdosta.

Kannattavuuden näkökulmasta segmenttien osuudet liiketuloksesta ilmenevät taulukosta alta. Kiinteistöt -segmenttiä erityisesti viimeisellä kvartaalilla rasitti Ovaro-irtautuminen sekä myös tiettyjen kiinteistöjen hienoinen arvonalasku.



Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2020 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvoijien arvonmäärittämiin.

Vastaavasti arvioitiin myös palveluliiketoiminta, jonka yritysarvoksi on arvioitu 9,1 M€ (7,4 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Yhtiön NRV (epra) vuoden 2020 lopussa jakautuu segmenttien kesken siten, että Kiinteistösegmentin osuus on 6,06 €/osake (6,47 €/osake) ja Palvelut -segmentin osuus 1,54 €/osake (1,24 €/osake).

Segmentit (t eur)

	10-12/2020	10-12/2019	muutos-%	1-12/2020	1-12/2019	muutos-%
Kiinteistöt						
Liikevaihto	1045	2741	-62 %	7523	9319	-19 %
Liiketulos	-2776	720	-486 %	110	3815	-97 %
Palvelut						
Liikevaihto	729	793	-8 %	2459	2809	-12 %
Liiketulos	300	323	-7 %	770	1058	-27 %

Investors House pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Vuonna 2020 osuus osakekohtaisesta nettovarallisuudesta kasvoi 16 %:sta 20 %:iin.

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.

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 vuokratyöntä 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 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 90 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 55 %.

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.

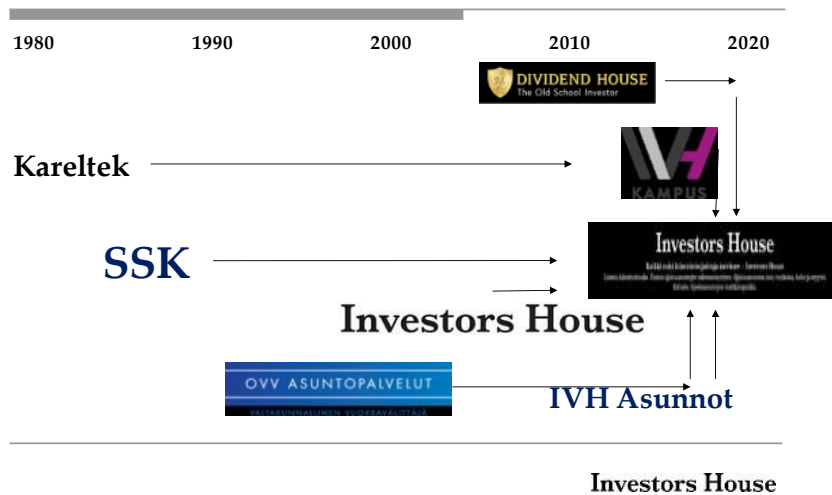
Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

Katsauskauden aikana riskienhallinta on koronan johdosta ja sen vaikutusten minimoimiseksi uudelleen organisoitu ja vastuutettu.

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 kokoamistyö



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

Strategiset tavoitteet 2020-2023

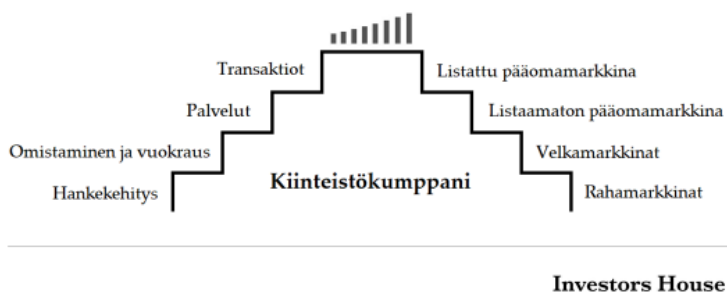
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

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 2020. Hallitus muodostuu viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala ja Petri Roininen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana. Kaksi jäsentä eli Taina Ahvenjärvi ja Mikko Larvala 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 riskienhallinnasta ja kiinteistösijoituksista vastaava johtaja Marja Törnroos, rahastoliiketoiminnasta vastaava johtaja Aarni Pursiainen, uusista liiketoiminnoista ja vaihtoehtoissijoituksista vastaava johtaja Timo Rantala, talousjohtaja Matti Leinonen sekä 30.10.2020 johtoryhmän jäseneksi liittynyt Antti Lahtinen, joka vastaa kiinteistövarallisuudenhoidosta.

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 5.949.874 osaketta ja yhtiön hallussa 232.413 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2020 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.241 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2020 olivat seuraavat:

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 MIKAEL HENRY	95 409	1,54
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	80 000	1,29
HEKHOLM OY	80 000	1,29
INVESTORS NORDIC SMALL CAP SIIJOITUSRAHASTO	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
HYTECON OY	51 320	0,83
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	37 556	0,61
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	31 750	0,51
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
KOKKO JOUNI	22 000	0,36
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,32
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18 095	0,29

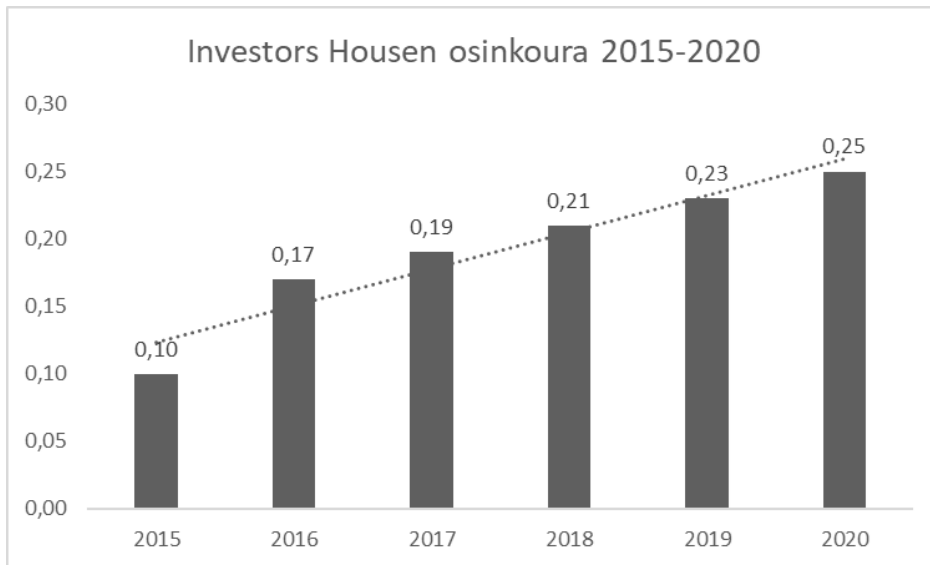
Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen vaikutusvaltaisyhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltaisyhteisö.

Yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiö hankki katsauskauden aikana 31.12.2020 mennessä hankintaohjelmissa 63.905 omaa osakettaan keskimääräisellä 5,25 €/n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 1,03 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 31.12.2020 yhteensä 232.413 omaa osaketta.

Hallitus päätti saamansa valtuuden perusteella 17.8.2020 osingon jaosta siten, että tilikauden 2019 tuloksen perusteella aikaisemmin maksetun 0,13 €/osake lisäksi maksetaan 0,12 €/osake eli yhteensä yhtiökokouksen 2020 päättämä 0,25 € / osake.

Yhtiö on 17.8.2020 tehdyn hallitukselle delegoidun päätöksen jälkeen nostanut osakekohtaista osinkoa viiden peräkkäisen vuoden ajan.



Lisäksi katsauskauden aikana yhtiö jakoi Ovaro-osakkeina ja osin rahana osakkeenomistajilleen 0,54 €:n suuruiset varat joulukuussa 2020.

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

Hallitus on myöntänyt vuonna 2017 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. Edellisen lisäksi hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtaja Roiniselle 680.000 osakkeen ja johtaja Rantalalle 100.000 osakkeen optio-ohjelmat, joiden sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö kertoi 26.2.2021 solmineensa sopimuksen Juhola Asset Management Oy:n koko osakekannan ostamisesta.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Marraskuussa 2020 toteutetut IVH Kodit Oy:n sekä K Oy Jyväskylän Koivurannantie 1:n kaupat olivat ns. lähipiirikauppoja, kun osapuolena oli hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

TILIKAUDELLE 2020 KÄYTTÖÖNOTETUT UUDISTUNEET EPRA-TUNNUSLUVUT

Investors House tiedotti 20.4.2020 nettovarallisuuslaskennan (EPRA) muutoksista sekä siitä, että Q1 2020 alkaen EPRA:n suositusten ja ohjeiden mukaan Palvelut-segmentille määritetään käypä arvo.

Eurooppalaisten listattujen kiinteistöyhtiöiden järjestö EPRA on korvannut kiinteistöyhtiöiden nettovarallisuuslaskennassa käytetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV -tunnusluvut 1.1.2020 alkaen kolmella uudella tunnusluvulla: EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) ja EPRA NDV (Net Disposal Value).

EPRA NRV:n tarkoitus on määrittää kustannus, jolla yhtiön nettovarot ja liiketoiminnot voitaisiin hankkia raportointipäivänä. EPRA NTA määrittää yhtiön aineellisen omaisuuden nettoarvon raportointipäivänä. EPRA NDV:n tarkoitus on määrittää osakkeenomistajille jäävät nettovarot, jos koko omaisuus realisoitaisiin hallitusti.

Investors House on aiemmin raportoinut ns. vaihtoehtoisena tunnuslukuna EPRA NAV:in. Investors House on päättänyt ottaa alkaen 1.1.2020 käyttöön uusista tunnusluvuista EPRA NRV:n. Yhtiön käsityksen mukaan se antaa sijoittajille parhaan informaation yhtiön nettovarallisuudesta, koska kyseinen tunnusluku mahdollistaa myös Palvelut -segmentin liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien arvostamisen käypään arvoon. Liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien käyvän arvon määrittäminen tehdään ulkopuolisen, riippumattoman arvonmäärittäjän toimesta.

Yhtiö raportoi osavuosikatsauksissaan ja tilinpäätöksessään osana tunnuslukuja myös EPRA NTA:n ja EPRA NDV:n.

Alla on esitetty siltalaskelma raportointikaudelta sekä vertailukaudelta EPRA NAV:ista uuteen EPRA NRV:hen:

	31.12.2020	31.12.2019
EPRA NAV, t eur	38.916	46.388
+ Palveluiden käypä arvo *	6.321	4.412
EPRA NRV yhteensä, t eur	45.237	50.800
EPRA NRV, EUR/osake	7,60	8,45

*Palveluiden käyvän arvon on katsauskaudelta ja vertailukaudelta määrittänyt Translink Corporate Finance Oy.

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.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)

	10- 12/2020	1-12/2020	10-12/2019	1-12/2019
LIKEVAIHTO	1 727	9 465	3 321	11 461
Ylläpitokulut	-898	-4 966	-1 362	-5 233
NETTOTUOTTO	829	4 499	1 959	6 228
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	103	7	-3	-183
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-211	-850	-195	-553
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-292	-1 384	-318	-920
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	6	-6	-35
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-3 197	-2 782	-712	-584
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-2 768	-504	725	3 953
Rahoitustuotot yhteensä	6	23	1	19
Rahoituskulut yhteensä	-231	-1 139	-131	-1 232
TULOS ENNEN VEROJA	-2 993	-1 620	595	2 740
Verot yhteensä	350	91	-139	-657
KATSAUSKAUDEN TULOS	-2 643	-1 529	456	2 083
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	-2 643	-1 529	456	2 083

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	-2 567	-1 886	175	1 650
Määräysvallattomille omistajille	-76	357	281	433

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,43	-0,32	0,03	0,27
Osakekohtainen tulos, laimennettu	-0,43	-0,32	0,03	0,27

KONSERNITASE
(t EUR)

12/2020

12/2019

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	2 813	2 828
Aineettomat hyödykkeet	33	69
Aineelliset hyödykkeet	461	19
Sijoituskiinteistöt	39 992	103 892
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	5 434	550
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	15 851	11 785
Muut sijoitukset	10	10
Laskennalliset verosaamiset	684	472
Pitkäaikaiset saamiset	472	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	65 750	119 625
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	192	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	902	2 685
Lyhytaikaiset sijoitukset	106	0
Rahavarat	3 181	8 362
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 381	11 047
VASTAAVAA YHTEENSÄ	70 131	130 672

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	36 146	59 566
Oma pääoma yhteensä	38 702	62 122
Määräysvallattomien osuus	1 140	17 156
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 562	44 966
pääoma		
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	18 364	46 755
Laskennalliset verovelat	1 005	1 144
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 369	47 899
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	4 332	9 677
Ostovelat ja muut velat	7 728	10 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 060	20 651
Velat yhteensä	31 429	68 550
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	70 131	130 672

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2018	2 556	7	29 320	14 932	46 815
Määräysvallattomien osuus					2 671
Oma pääoma 31.12.2018 yhteensä					49 486
Tilikauden tulos 1-3/2019				648	648
Tilikauden laaja tulos				648	648
SVOP rahoitus			16		16
Omien osakkeiden hankinta			-75		-75
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2019	2 556	7	29 261	15 580	47 404
Määräysvallattomien osuus					3 966
Oma pääoma 31.3.2019 yhteensä					51 370
Tilikauden tulos 4-6/2019				210	210
Tilikauden laaja tulos				210	210
Osingonjako				-1 383	-1 383
Omien osakkeiden hankinta			-73		-73
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2019	2 556	7	29 188	14 407	46 158
Määräysvallattomien osuus					14 533
Oma pääoma 30.6.2019 yhteensä					60 691
Tilikauden tulos 7-9/2019				617	617
Tilikauden laaja tulos				617	617
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2019	2 556	7	29 188	15 024	46 775
Määräysvallattomien osuus					15 615
Oma pääoma 30.9.2019 yhteensä					62 390
Tilikauden tulos 10-12/2019				175	175
Tilikauden laaja tulos				175	175
Osingonjako			-2 008		-2 008
SVOP rahoitus			24		24
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				-2 567	-2 567
Tilikauden laaja tulos				-2 567	-2 567
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	11 332	37 562
Määräysvallattomien osuus					1 140
Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä					38 702

* Q2/2020 Investors House Rahastot Oy:n vähemmistöosuusien hankkimisen ja IVH Kampuksen osakkuusyhtiöksi muuttumisen johdosta määräysvallattomien omistajien osuus konsernin omasta pääomasta pieneni huomattavasti.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t 10- 10-
 EUR) 12/2020 1-12/2020 12/2019 1-12/2019

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	409	2 791	166	1 379
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-250	-262	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	-2 215	-2 749	-9 690	-28 539
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	733	1 479	-18	15 480
Muut sijoitukset	-50	-13	222	222
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-14	0	-82
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1 782	-1 559	-9 486	-12 919
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	1 385	8 025	10 473	26 313
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-836	-13 550	-2 408	-20 824
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-125	-1 616	-70	-1 453
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-252	1 082	695	13 688
Omien osakkeiden hankinta	0	-353	0	-145
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	172	-6 412	8 690	17 579
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1 201	-5 180	-630	6 039

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	10-12/2020	1-12/2020	10-12/2019	1-12/2019
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-23	-285	344	397
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-44	-44	0	26
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	0	-12	-6	-26
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-144	-509	-533	-950
Konserni yhteensä	-211	-850	-195	-553

SJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	12/2020	9/2020	6/2020	3/2020	12/2019	9/2019	6/2019	3/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	5 096		23	148	16 169		19 891	12 534
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1 297	-364					-9 300	-7 400
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-23	-137	-125		394		-391	466
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset								922
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	0	-1	-4	-7	-7	-6	-7	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin		-5 406			2 428			
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi			-61 803					
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	39 992	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721
Myyneissä olevat sijoituskiinteistöt								
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	39 992	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721

Sijoituskiinteistöt 31.12.2020:

	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	74 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	27 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	40 %
Ikaali Invest	Ikaalinen	73 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	70 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	10- 12/2020	1- 12/2020	10- 12/2019	1- 12/2019
LIKEVAIHTO	1 045	7 523	2 741	9 319
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-516	-3 788	-1 105	-4 150
NETTOTUOTTO	529	3 735	1 636	5 169
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	103	7	-3	-179
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-211	-850	-195	-579
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-3 197	-2 782	-712	-584
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-6	-12
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-2 776	110	720	3 815

Palvelut-segmentti

	10- 12/2020	1- 12/2020	10- 12/2019	1- 12/2019
LIKEVAIHTO	729	2 459	793	2 809
Segmentin välittömät kulut	-429	-1 695	-470	-1 750
NETTOTUOTTO	300	764	323	1 059
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	-4
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	26
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	6	0	-23
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	300	770	323	1 058

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 10-12/2020 47t EUR ja 1-12/2020 517t EUR (10-12/2019 213t EUR, 1-12/2019 667t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10- 12/2020	1- 12/2020	10- 12/2019	1- 12/2019
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	-2 776	110	720	3 815
Palvelut-segmentin liikevoitto	300	770	323	1 058
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-292	-1 384	-318	-920
Rahoitustuotot ja -kulut	-225	-1 116	-130	-1 213
TULOS ENNEN VEROJA	-2 993	-1 620	595	2 740

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12/2020	1-12/2020	10-12/2019	1-12/2019
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	-0,43	-0,32	0,03	0,27
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,31	-	7,48
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	55,2	-	47,5
Oman pääoman tuotto %, p.a.	-25,4	-3,0	2,9	3,7
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	-17,4	-0,5	2,5	3,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	509	2 108	666	2 711
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,086	0,353	0,111	0,451
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	45 237	-	50 800
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	7,60	-	8,45
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	38 916	-	46 388
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	6,54	-	7,71
EPRA NTA, t EUR	-	35 608	-	42 986
EPRA NTA, EUR/osake	-	5,98	-	7,15
EPRA NDV, t EUR	-	34 749	-	42 138
EPRA NDV, EUR/osake	-	5,84	-	7,01

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

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

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

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

EPRA 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 /
osake =

EPRA nettovarallisuus

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä