

INVESTORS HOUSE Q3 2020 – PARANTUNUT 3. KVARTAALIN OPERATIIVINEN TULOS JA UUDISTETTU STRATEGIA

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 7-9/2020 (VERTAILUKAUSI 7-9/2019)

Katsauskaudella huomion keskipisteessä oli syyskuussa julkaistun uudistetun strategian valmistelu sekä operatiiviset toimet korona -viruksen vaikutusten minimoimiseksi ja operatiivisen tuloksen parantamiseksi.

Operatiivisen tuloksen heikennyttyä alkuvuonna yhtiö käynnisti ja toteutti yhdessä koko henkilöstön kanssa toimenpiteitä operatiivisen tuloksen parantamiseksi. Henkilöstön laatimista 37 ehdotuksesta tuottojen lisäämiseksi ja kulujen vähentämiseksi merkittävä osa toteutettiin. Kolmannella kvartaalilla operatiivinen tulos parani 16 % ja oli 850 t€ (731 t€).

Kolmas kvartaali oli ensimmäinen uuden konsernirakenteen mukaisesti raportoitu. Keskeisin muutos oli IVH Kampuksen muuttuminen tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi, joka noin puolitti taseen ja vuosineljänneksen liikevaihdon. Rakennemuutos heijastuu osaltaan kaikkiin tuloksen ja taseen eriin.

Vuokratuottojen menetykset kolmannella kvartaalilla jäivät vähäisiksi ja vuokratasit olivat olemattomat.

Katsauskauden koko tulos oli 152 t€ (899 t€) sisältäen kaudella annettuihin optioihin liittyvän laskennallisen 451t eur kulun.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli 59 % (54 %) Konsernin likviditeetti oli katsauskauden päättyessä hyvä.

Keväällä käynnistetty strategiaprosessi valmistui. Yhtiö julkaisi syyskuussa Kiinteistö -kumppani -strategian. Omistaja-arvon luominen on edelleen strategian keskiössä. Aikaisempaa suurempi huomio kiinnitetään osinkoihin, jotka ovat nyt kasvaneet viisi vuotta peräkkäin. Yhtiö pyrkii operatiivisen tuloksen kehitykseen, joka mahdollistaa viisi vuotta kasvaneiden osinkojen kasvusuunnan jatkamisen.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV laski 8,30 euroon/osake (8,96), mihin osaltaan ovat vaikuttaneet vuoden aikana jaetut osingot 0,25 €/osake sekä varat Ovaro-osakkeen muodossa 0,34 €/osake.

Hallituksen valtuuksin maksettiin toinen osa vuoden 2019 tuloksen perusteella yhtiökokouksessa päätetystä osingosta.

YHTENVETO KAUELTA 1-9/2020 (VERTAILUKAUSI 1-9/2019)

Tuloskehityksessä 1-9/2020 näkyy koko vuoden ajan tehty panostus nykyisten ja uusien liiketoimintojen kehitystoimiin. Yhtiö on rekrytoinut useita uusia henkilöitä ja monin tavoin panostanut toimiin, jotka aiheuttavat kustannuksia, mutta eivät vielä tuo tuottoja.

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

Operatiivinen tulos 1-9/2020 heikkeni 22 % ollen 1.599 t€ (2.045 t€). Keskeisiä seikkoja olivat tulosvaikutteisesti kirjatut uuden liiketoiminnan kehitysmenot sekä edellisvuodesta kasvaneet kiinteistöverot. Näiden yhteisvaikutus oli noin 700 t€.

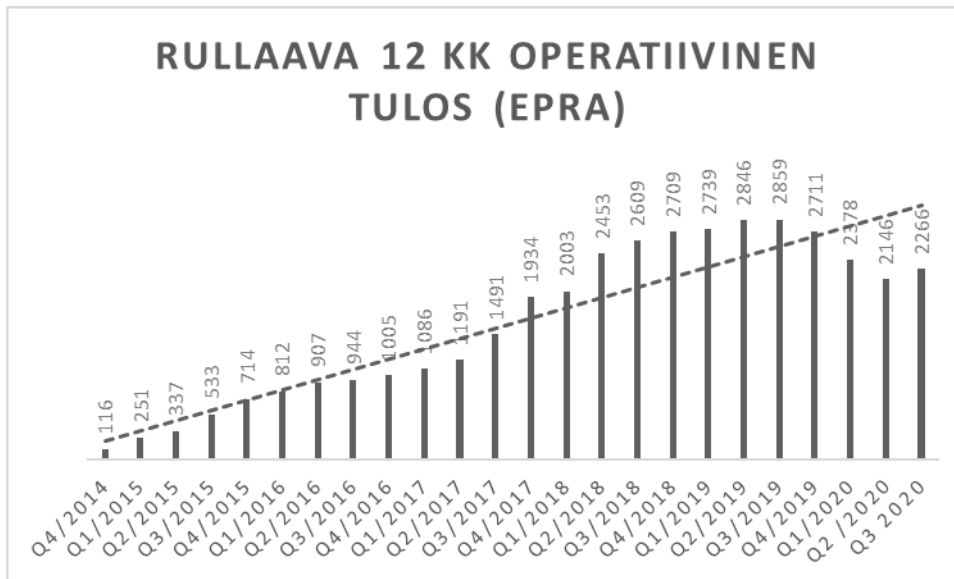
Kolmannesta kvartaalista alkaen IVH Kampusta ei enää konsolidoida konserniin. Kampus ei enää ole yhtiön liikevaihdossa vaan sen tulos raportoidaan osana 'Osakkuusyhtiöiden tulosta' yhdellä rivillä. Toteutettu rakenteellinen muutos pienentää merkittävästi konsernin tasetta ja liikevaihtoa.

Koronan myötä konsernin riskienhallinta organisoitiin keväällä uudelleen.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Operatiivisesti kolmas kvartaali oli lukuisten pienten parannusten jakso. Operatiivisen tulos Q3 2020 parani sekä suhteessa edelliseen kvartaalin että viime vuoden vastaavaan. Parannus oli seurausta henkilöstön keväällä tekemistä kehitysehdotuksista ja niiden pääosan nopeasta toteuttamisesta. Tämä kertoo kuinka yrittäjämäisellä otteella ja koko henkilöstön yhteistoimin pystyimme keskellä korona -oloja parantamaan suorituskykyämme. Samalla rullaava 12 kk operatiivinen tulos palautui takaisin pitkään jatkuneelle nousu-uralle.

Henkilöstöpolitiikan kannalta huomionarvoista on, että kaikki toimet toteutettiin korona-oloissa ilman lomautuksia tai irtisanomisia. Arvostamme henkilöstön osaamista ja sitoutumista.



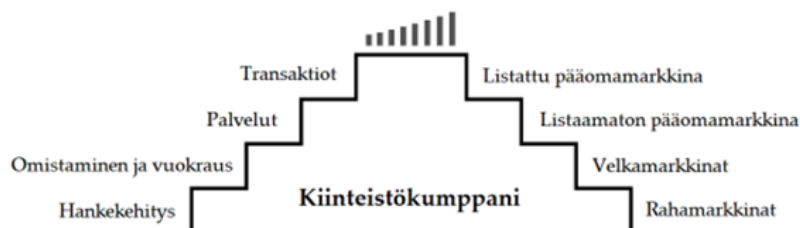
Strategisesti tärkeää oli syyskuussa julkaistun Kiinteistökumppani -strategian mukaisten toimien valmistelu. Olemme vahvasti sitoutuneet 2020-2023 strategian mukaisiin liiketoiminnan kehityshankkeisiin olkoonkin, että lyhyellä aikavälillä ne heikensivät tulosta. Ne rakentavat pohjaa tulevien vuosien tuloskehitykselle. Koronasta johtuen näkyvyys on kuitenkin rajallinen.

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



Investors House

Uuden strategiakauden avautuessa Investors House jatkuvien liiketoimintojen operatiivinen tuloksentekeyky on vakaa. Lisäksi nykyisten ja uusien liiketoimintojen kehitystoimintaan on satsattu enemmän kuin kenties koskaan yhtiön historiassa.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2020	7-9/2019	muutos- %	1-9/2020	1-9/2019	muutos- %
Liikevaihto, t eur	1460	2786	-48 %	7738	8140	-5 %
Nettotuotto, t eur	794	1663	-52 %	3670	4269	-14 %
Katsauskauden tulos, t eur	152	899	-83 %	1114	1627	-32 %
Omavaraisuusaste, %				58,8	53,9	
Operatiivinen tulos, t eur	850	731	16 %	1599	2045	-22 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)				8,30	8,96	-7 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoita

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Lyhyen tai pitkän aikavälin vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida.

Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa. Suorat vuokratuottojen menetykset ovat olleet yhteensä 90 t€. Riskienhallinnan uudelleen organisointi keväällä oli onnistunut ennakoiva toimenpide.

Kaikkien kiinteistöjen arviokirjat päivitettiin 6/2020, jotta pystyttiin tunnistamaan koronan ja sitä seuranneiden elvytystoimien vaikutus kiinteistökannan arvoon. Tiettyjen kiinteistöjen arvoissa nähtiin lievää alaskirjausta. Vastaavasti uusien kohteiden valmistuminen ja niiden positiiviset arvomuutokset netottivat vaikutuksia.

Keväällä ja alkukesästä hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi kolmannella kvartaalilla. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat palanneet investointimarkkinoille. Sijoittajakysyntä sekä asuntoihin että toimitiloihin vaikuttaa vahvalta.

Koronan nettovaikutukset konsernin kiinteistöomaisuuden arvoon ovat jääneet vähäisiksi, mihin on myös vaikuttanut omistusten hajautus eri kiinteistötyyppeihin sekä palveluliiketoimintaan. Vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan ulkopuolisen arvioijan toimesta, ulkopuolisen investointipankin toimesta arvotettiin 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 59 %:iin ollakseen kaikissa oloissa rahoitettavissa oleva ja säilyttääkseen eri rahoitusmuotojen valikoiman.

Asuntojen vuokramarkkinan volyymikehitys kesän ja alkusyksyn aikana poikkesi aikaisemmista vuosista opiskelijoiden valintamenettelyjen muutoksista johtuen. Syksyn myötä useimmissa maakuntakeskuksissa siirryttiin ns. vuokralaisen markkinaaan kun vilkas asuntorakentaminen 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 tulevaisuuteen nähtäväksi millä tavoin etätyön ja digi-yhteyksien kautta tapahtuvat kokoukset muokkaavat tilatarpeita.

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 syntyymiseen. 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 kiinteistömarkkinaaan. Erityisesti rakennusaikaisen rahoituksen niukkuus leimaa asuntorakentamista ja -rakennuttamista.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksetkokyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

OHJEISTUS

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

Yhtiö toistaa 25.11.2020 antamansa ohjeistuksen, jonka mukaan vuoden 2020 operatiivinen tulos on hieman alhaisempi kuin edellisvuonna.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Täsmällisiä vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida.

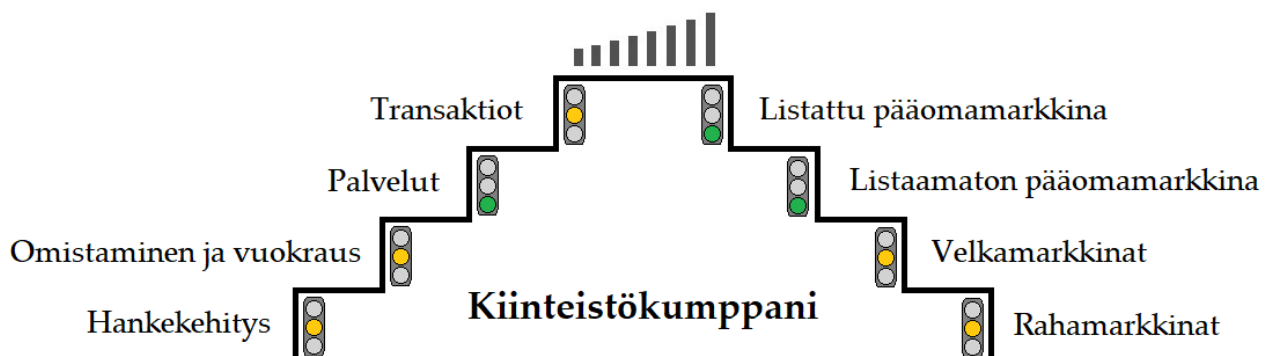
Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa, joka on hajautunut useaan tuottolähteeseen ja kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjuun. Kriisin tässä vaiheessa

hajautuksesta on ollut selvää hyötyä. Jatkuessaan kriisillä voi olla moniulotteisia negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Rahoituksen kiristyminen on leikannut asuntoaloituksia koko maassa. Syksyn erityispiirre asuntomarkkinassa onkin rakennusaikaisen rahoituksen niukkuus. Rakentamisaikaisten taloyhtiölainojen saannissa on haasteita sekä rakennuttajilla että rakentajilla. Tämä rajoittaa uusien asuntojen rakentamista kasvukeskuksissa. Tämä ilmiö - yhdistettynä siihen, että uuden asunnon tuotantokustannuksista noin 45 % on veroja - nostaa asumisen kustannuksia erityisesti pk-seudulla.

Kiinteistösijoittaminen toimialana kiinnostaa vallitsevassa 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.

Investors House kuvaa toimintaympäristöä strategiansa mukaisilla sektoreilla kuukausittain liikennevalomallilla. Siinä eri lohkoja tarkastellaan sijoittajan kannalta. Vihreä tarkoittaa suotuisaa ja punainen epäsuotuisaan tilaa. Keltainen on siltä väliltä tai polarisoitunut.



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 kääntynyt ennätyslukuista laskuun. Tämä alkaa näkyä maltillisena tonttien saatavuuden parantumisena sekä rakentamisen hinnan laskuna. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Keltainen.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella kysyntä on hyvinkin normaali. Liiketilapuoli kärsii nettikaupan murroksesta ja hotellisektori koronatilanteesta. 0-korkojen vallitessa ennustettavaa tuottoa tarjoavien kiinteistökohteiden sijoituskysyntä on kasvussa ja vahvaa. Ilmiö näkyy vahvan kassavirran kohteiden tuottovaateiden laskuna. Keltainen.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavat. Vihreä.

Transaktiot hiljenivät koronakevään johdosta. Syksyn myötä ostajat ja myyjät ovat palanneet markkinoille. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavien. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelemisen 0-korkoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat alkuvuodesta. Ne ovat kuitenkin heräilemässä vaikka ovatkin edelleen hiljaiset. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Voisi olla punainen, mutta orastavan yritystodistusmarkkinan elpymisen myötä keltainen.

Kiinteistölainamarkkinoilla on kaksijakoinen tilanne. Vuoden vaihteessa 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.

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

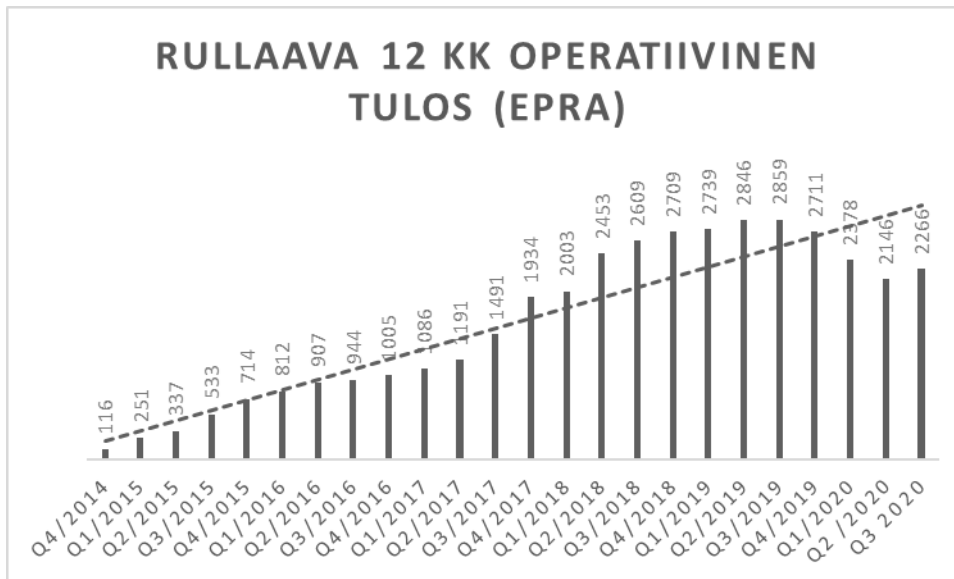
Listattu pääomamarkkina eli pörssiyritykset ovat useiden de-listausten myötä varsin pieni osa suomalaista kiinteistövarallisuutta. Samanaikaisesti listattu reaaliomaisuus tarjoaa kaikki kiinteistösijoittamisen edut yhdistettynä pörssiosakkeen likviditeettiin. Verotuksellisesti listattu osake ei ole yhtä tehokas kuin tehokkaimmat suorat sijoitukset. Kokonaisuutena vihreä.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9/2019)

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 kirjatuista huomattavista satsauksista kehitystoimiin sekä kasvaneista kiinteistövaroista. Näiden kahden tekijän vaikutukseksi arvioimme noin 700 t€.

Investors House käynnisti toisella kvartaalilla toimet operatiivisen tuloksen parantamiseksi. Yhtiö arvioi toimien vaikuttavan asteittain seuraavan 12 kuukauden aikana. Osa vaikutuksista realisoitui viimeisellä kvartaalilla, mikä käänsi rullaavan 12 kuukauden operatiivisen tuloksen kasvuun.



Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut 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, Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja IVH Asunnot Oy.

Rullaavan 12 kk Operatiivisen tuloksen laskun ohella katsauskauden laaja tulos oli heikompi kuin vertailukautena. Tähän vaikuttivat operatiivisen tuloksen ohella mm. osakkuusyhtiöiden omistamien kiinteistöjen arvojen lasku sekä viimeisellä kvartaalilla tehtyjen optiojärjestelyjen laskennalliset (ei kassavaikutteiset) vaikutukset.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

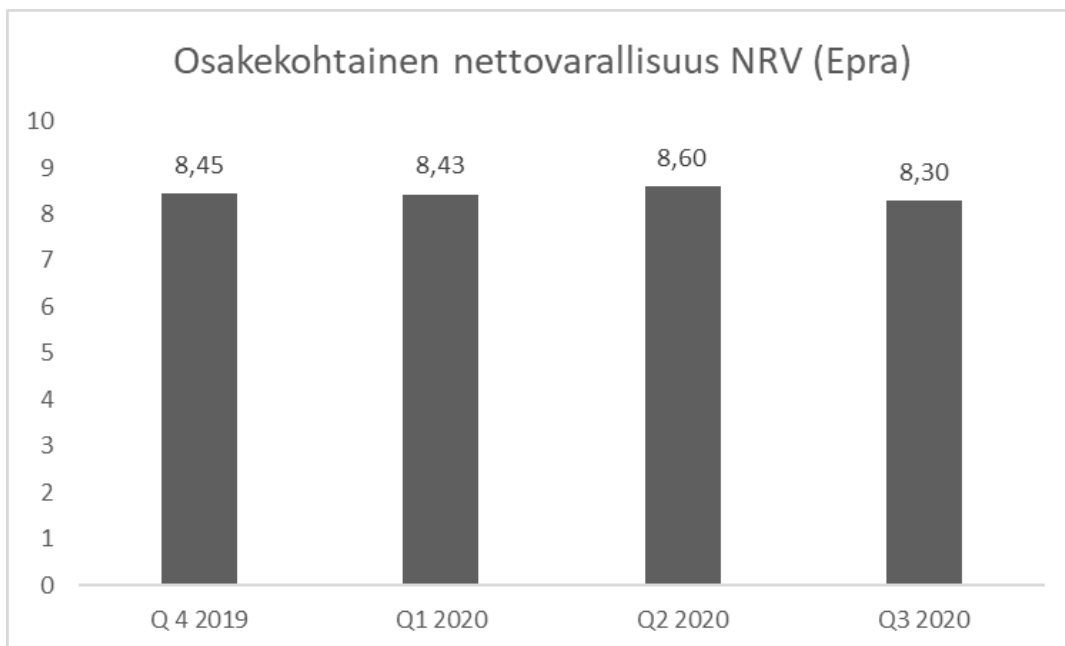
Konsernin taseen loppusumma oli 75.696 t€ (115.702 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 44.519 t€ (62.390 t€) ja vieras pääoma yhteensä 31.177 t€ (53.312 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 59 % (54 %). Omavaraisuusaste parani lainajärjestelyjen sekä erityisesti konsernirakenteen muutoksen (IVH Kampuksesta osakkuusyhtiö) johdosta.

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.

EPRA:n 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. EPRA NRV oli Q3 2020 lopussa 8,30 €/osake.



Kaikkien kiinteistöjen arvo perustuu 6/2020 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti Palveluliiketoiminnan osalta ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon tulosperusteisesti 9/2020.

SIJOITUKSET

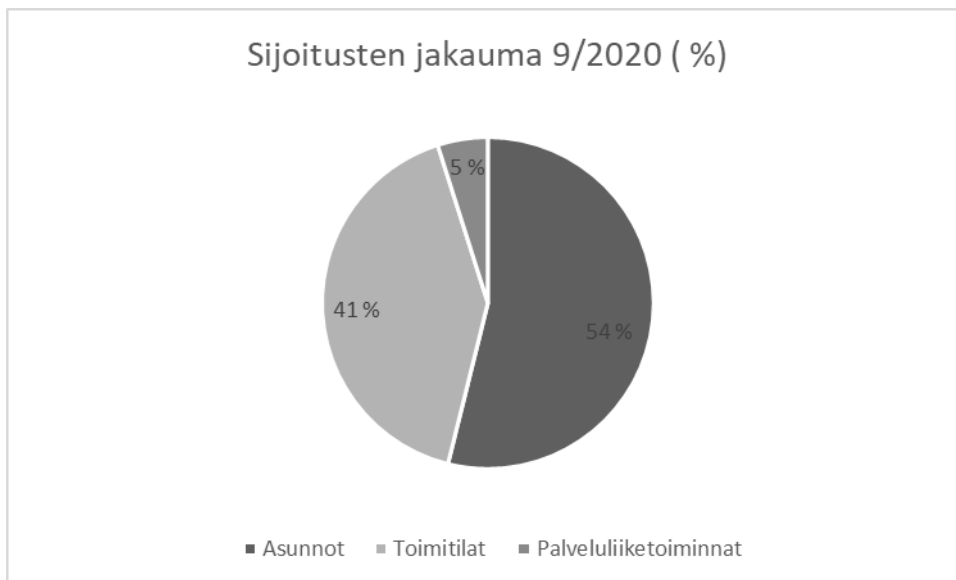
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Huomattava osa kiinteistösijoituksista on yhteis- ja osakkuusyhteisöissä 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. 30.9.2020 merkittävästi aikaisempaa suurempi osa sijoituksista 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. Tämän johdosta seuraavassa on esitetty osakkuus- ja yhteisyrityksistä Investors Housen nettosijoituksen määrä.

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



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2020.

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

Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen Q3 2020 osavuositarkastuksessa on 5,85 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 7,42 €/osake.

Sijoitusten koko pääoman ns. vivuttamaton nettotuotto syyskuussa 2020 vuositasolle skaalattuna oli 5,5 %.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana myytiin yksittäisiä huoneistoja. Kiinteistöinvestointeja ei tehty.

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

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokrakassavirta. 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'.

OSAKKUUSYHTÖ OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

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

Investors House omisti 30.9.2020 yhteensä 1.953.410 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 20,4 % kaikista osakkeista ja äänistä. Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 30.9.2020 arvossa 5,85 €/osake.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin ja kehitettiin. Seuraava teksti perustuu Ovaron 19.11.2020 julkaisemaan osavuosikatsaukseen Q3 2020:

YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU/2020 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU /2019)

- EPRA-tulos oli 614 tuhatta euroa (466 tuhatta euroa). EPRA-tulos parantui edellisen vuoden vertailukauteen nähden 31,8 prosenttia. EPRA-tuloksessa näkyy yhtiön toteuttamien saneeraustoimien vaikutukset.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omavaraisuusaste nousi 50,8 prosenttiin 30.9.2020 (44,3 % 30.9.2019). Omavaraisuus on parantunut, koska yhtiö on käyttänyt sekä kassavaroja

ylimääräisiin lainan lyhennyksiin että myytyjen asuntojen seurauksena yhtiölainat ovat pienentyneet. Emoyhtiön lainoja lyhennettiin katsauskaudella ylimääräisin lyhennyksin yhteensä 2,9 miljoonalla eurolla.

- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.9.2020 entisestään ollen 92,5 prosenttia (30.6.2020: 90,4 %) järjestelmällisen työn tuloksena.
- Liikevaihto oli 2 353 tuhatta euroa (2 655 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 302 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut vertailukauden, 30.9.2019 tilanteesta 123 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 87,8 %:sta nykyiseen 92,5 %:iin.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -675 tuhatta euroa (-209 tuhatta euroa).
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 34 kappaletta (27 kappaletta).
- Investointeja on jatkettu sekä asuntojen vuokrattavuutta parantavin huoneistoremontein että yleisilmettä parantavin kiinteistöremontein katsauskauden aikana yhteensä 0,7 miljoonalla eurolla.
-

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-SYYSKUU/2020 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-SYYSKUU/2019)

- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.9.2020 92,5 prosenttiin (30.9.2019: 87,8 %) järjestelmällisen työn tuloksena.
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 91 kappaletta (86 kappaletta). Myytyjen asuntojen yhteisarvo oli velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 19,6 miljoonaa euroa (22,7 miljoonaa euroa).
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti työt 1.2.2020.
- Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi on työllistänyt Ovaron henkilökuntaa koko tilikauden ja uudet ohjausprosessit on otettu käyttöön kolmannen kvartaalin aikana. Vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja koko vaikutuksen odotetaan näkyvän vuonna 2021.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja olivat 7 279 tuhatta euroa (8 388 tuhatta euroa). Liikevaihdon laskuun vaikutti se, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut vertailukauden, 30.9.2019 tilanteesta 123 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 87,8 %:sta nykyiseen 92,5 %:iin.
- EPRA-tulos oli 283 tuhatta euroa (494 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 7,42 euroa (8,35 euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku että samanaikainen hoitokulujen lasku. Lisäksi sekä muun liiketoiminnan kulut että rahoituskulut ovat laskeneet vertailukauteen verrattuna.
- Taseen loppusumma oli 30.9.2020 133 704 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa).
- Konsernin lainat rahoituslaitoksilta sisältäen myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat olivat 55 494 tuhatta euroa (31.12.2019: 77 401 tuhatta euroa). Omavaraisuusaste oli 50,8 prosenttia (44,5 prosenttia).
- Ovaro kehittää aktiivisesti kiinteistökantaansa ja ensimmäisen kolmen kvartaalin aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 1,6 miljoonaa euroa.

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.

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.

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 vietin 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 Q3 2020 aikana. Liikevaihdosta 1-9/2020 noin 79 % syntyi kiinteistöt -segmentillä. Viimeisellä kvartaalilla rakennemuutoksesta johtuen Kiinteistösegmentin osuus liikevaihdosta pieneni ollen 64 %. Vastaavasti konsernin liikevaihdosta 1-9/2020 noin 21 % syntyi Palvelut -segmentillä. Viimeisellä kvartaalilla osuus rakennemuutoksesta johtuen nousi 36 %:iin.



Palvelusegmentillä Rahasto- ja kiinteistövarallisuudenhoidon toiminnot eivät kehittyneet täysin toivotusti. Korjaavat toimenpiteet näiden toimintojen kääntämiseksi paremmin kannattaviksi on käynnistetty.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	7-9/2020	7-9/2019	muutos-%	1-9/2020	1-9/2019	muutos-%
Liikevaihto	935	2368	-61 %	6478	6578	-2 %
Liiketulos	834	1346	-38 %	2886	3095	-7 %
Palvelut						
Liikevaihto	527	628	-16 %	1730	2016	-14 %
Liiketulos	129	222	-42 %	470	735	-36 %

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 59 %.

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.

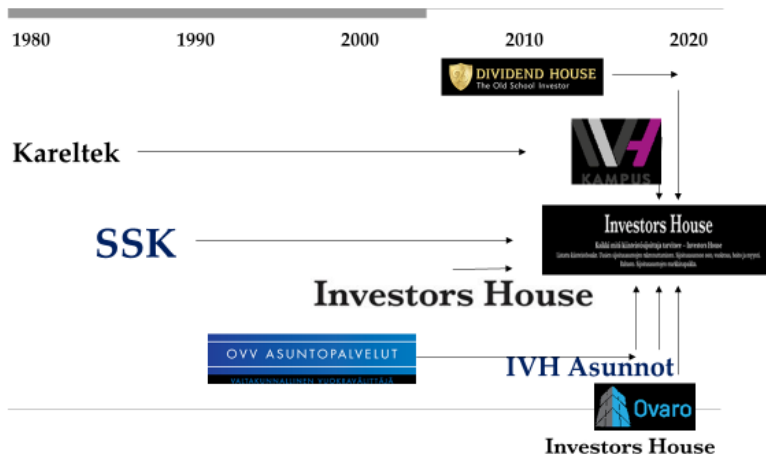
Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

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 - kokoamistyö 2015-2019



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

Strategiset tavoitteet 2020-2023

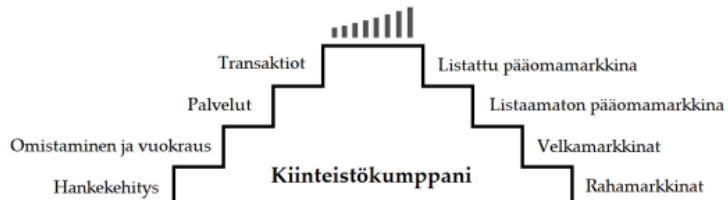
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

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



Investors House

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.

Yhtiö on helmikuun 2020 alusta organisoitunut uudelleen. Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa riskienhallinnasta ja kiinteistösisjoituksista vastaava johtaja Marja Törnroos, rahastoliiketoiminnasta vastaava johtaja Aarni Pursiainen, uusista liiketoiminnoista ja vaihtoehtoisjoituksista vastaava johtaja Timo Rantala sekä talousjohtaja Matti Leinonen.

Katsauskaudella kiinteistövarallisuudenhoidosta vastaava johtaja Marita Polvi-Lohikoski siirtyi osakkuusyhtiö Ovaron palvelukseen. Katsauskauden jälkeen kiinteistövarallisuudenhoidosta vastaavaksi johtajaksi nimitettiin Antti Lahtinen.

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.

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

Yhtiöllä oli 30.9.2020 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.225 osakasta.

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

Yhtiö hankki katsauskauden aikana 30.9.2020 mennessä hankintaohjelmissa 63.905 omaa osakettaan keskimääräisellä 5,25 €:n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 1,03 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 30.9.2020 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 päättämä 0,25 € / osake.

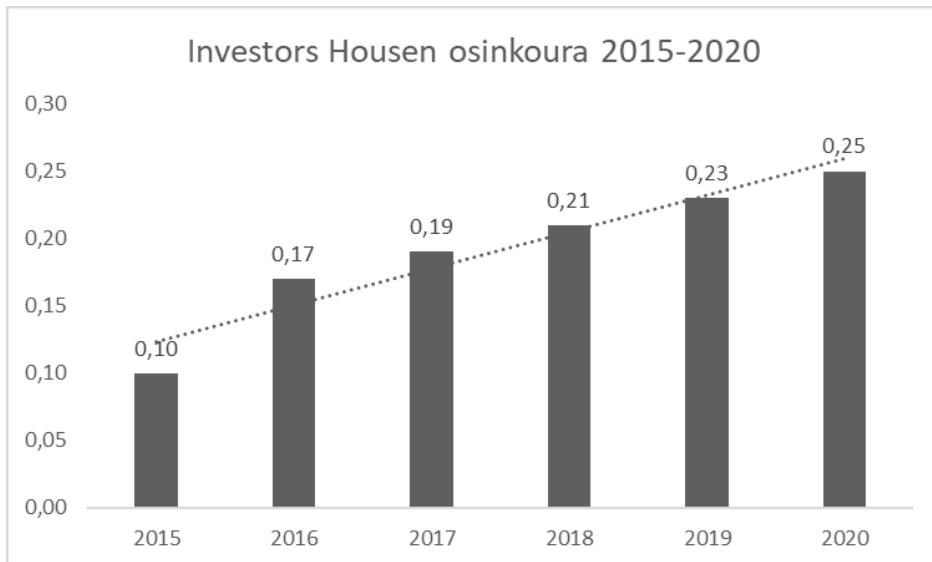
Hallitus päätti 17.8.2020 johdon kannustinjärjestelmästä, mistä on erikseen tiedotettu 17.8.2020

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2020 olivat seuraavat:

MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 962 128	31,74
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	455 740	7,37
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
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP SIJOITUSRAHASTO	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
HYTECON OY	51 320	0,83
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	38 338	0,62
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 määräysvaltayhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

Yhtiö on 17.8.2020 tehdyn hallitukselle delegoidun päätöksen jälkeen nostanut osakekohtaista osinkoa viiden peräkkäisen vuoden ajan. Jaettu osinko edustaa noin 55 %:ia vuoden 2019 operatiivisesta tuloksesta.



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

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

2.10.2020 Investors Housen tytäryhtiö Investors House Rahastot kertoi käynnistävänsä vakuudellisiin rakennusaikaisiin lainoihin keskittyvän rahaston.

9.10.2020 Investors Housen hallinnoima rahasto kertoi myyvänsä hotelli kiinteistön Kotkassa.

30.10.2020 yhtiö tiedotti Antti Lahtisen nimittämisestä kiinteistövarallisuuden hoidosta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 12.11.2020 hallituksen päättämään Ovaro-osakkeiden jakamisesta Investors Housen osakkeenomistajille.

Yhtiö tiedotti 20.11.2020 hallituksen suunnittelevan noin 740.000 Ovaro-osakkeen jakamista sekä arvioivansa muita irtautumiskeinoja.

25.11.2020 yhtiö antoi vuotta 2020 koskevan ohjeistuksen.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

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:

	30.9.2020	30.9.2019
EPRA NAV, t eur	44.831	48.299
+ Palveluiden käypä arvo *	4.539	5.520
EPRA NRV yhteensä, t eur	49.370	53.819
EPRA NRV, EUR/osake	8,30	8,96

*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 vuosittain päätöksessä huomioiden tilikaudella käyttöön otetut uudet IFRS-standardit. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)

	7-9/2020	1-9/2020	7-9/2019	1-9/2019
LIIKEVAIHTO	1 460	7 738	2 786	8 140
Ylläpitokulut	-666	-4 068	-1 123	-3 871
NETTOTUOTTO	794	3 670	1 663	4 269
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-85	-96	13	-180
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-200	-639	-249	-358
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-657	-1 092	-144	-602
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	6	1	-29
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	454	415	140	128
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	306	2 264	1 424	3 228
Rahoitustuotot yhteensä	15	17	8	18
Rahoituskulut yhteensä	-147	-908	-340	-1 101
TULOS ENNEN VEROJA	174	1 373	1 092	2 145
Verot yhteensä	-22	-259	-193	-518
KATSAUSKAUDEN TULOS	152	1 114	899	1 627
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	152	1 114	899	1 627

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	160	681	617	1 475
Määräysvallattomille omistajille	-8	433	282	152

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,03	0,11	0,10	0,25
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,03	0,11	0,10	0,25

KONSERNITASE
(t EUR)

9/2020 9/2019 12/2019

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 813	2 828	2 828
Aineettomat hyödykkeet	42	78	69
Aineelliset hyödykkeet	244	23	19
Sijoituskiinteistöt	36 216	84 908	103 892
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	5 456	3 029	550
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	25 383	14 424	11 785
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	194	436	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	70 358	105 736	119 625
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	28	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	927	975	2 685
Rahavarat	4 383	8 991	8 362
Lyhytaikaiset varat yhteensä	5 338	9 966	11 047
VASTAAVAA YHTEENSÄ	75 696	115 702	130 672

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	41 963	59 834	59 566
Oma pääoma yhteensä	44 519	62 390	62 122
Määräysvallattomien osuus	1 220	15 615	17 156
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	43 299	46 775	44 966
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	17 856	39 566	46 755
Laskennalliset verovelat	924	987	1 144
Pitkäaikaiset velat yhteensä	18 780	40 553	47 899
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	2 897	8 793	9 677
Ostovelat ja muut velat	9 500	3 966	10 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 397	12 759	20 651
Velat yhteensä	31 177	53 312	68 550
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	75 696	115 702	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

* 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
EUR) 7-9/2020 1-9/2020 7-9/2019 1-9/2019

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	428	2 382	1 096	1 213
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	-12	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	-112	-534	-467	-18 849
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	196	746	-373	15 498
Muut sijoitukset	0	37	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-14	-14	-82	-82
<i>Investointien nettorahavirta</i>	70	223	-922	-3 433
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	2 000	6 640	5 000	15 840
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-2 081	-12 714	-5 442	-18 416
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-714	-1 491	0	-1 383
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-97	1 334	200	12 993
Omien osakkeiden hankinta	-67	-353	0	-145
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-959	-6 584	-242	8 889
<i>Rahavarojen muutos</i>	-461	-3 979	-68	6 669

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	7-9/2020	1-9/2020	7-9/2019	1-9/2019
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-137	-262	-22	53
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	0	26
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-1	-12	-6	-20
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-62	-365	-221	-417
Konserni yhteensä	-200	-639	-249	-358

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

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

Sijoituskiinteistöt 30.9.2020:

	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	87 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	31 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	40 %
Koy Kymminnantie 18	Kotka	73 %
Ikaali Invest	Ikaalinen	73 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2020	1-9/2020	7-9/2019	1-9/2019
LIKEVAIHTO	935	6 478	2 368	6 578
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-270	-3 272	-930	-3 045
NETTOTUOTTO	665	3 206	1 438	3 533
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-85	-96	17	-176
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-200	-639	-249	-384
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	454	415	140	128
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	-6
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	834	2 886	1 346	3 095

Palvelut-segmentti

	7-9/2020	1-9/2020	7-9/2019	1-9/2019
LIKEVAIHTO	527	1 730	628	2 016
Segmentin välittömät kulut	-398	-1 266	-403	-1 280
NETTOTUOTTO	129	464	225	736
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	-4	-4
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	26
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	6	1	-23
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	129	470	222	735

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 7-9/2020 19t EUR ja 1-9/2020 487t EUR (7-9/2019 210t EUR, 1-9/2019 454t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2020	1-9/2020	7-9/2019	1-9/2019
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	834	2 886	1 346	3 095
Palvelut-segmentin liikevoitto	129	470	222	735
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-657	-1 092	-144	-602
Rahoitustuotot ja -kulut	-132	-891	-332	-1 083
TULOS ENNEN VEROJA	174	1 373	1 092	2 145

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2020	1-9/2020	7-9/2019	1-9/2019
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,03	0,11	0,10	0,25
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,28	-	7,78
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	58,8	-	53,9
Oman pääoman tuotto %, p.a.	1,4	2,8	5,8	3,9
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	2,0	3,3	5,2	4,4
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	850	1 599	731	2 045
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,143	0,267	0,122	0,340
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	49 370	-	53 819
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,30	-	8,96
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	44 831	-	48 299
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	7,53	-	8,04
EPRA NTA, t EUR	-	41 438	-	44 944
EPRA NTA, EUR/osake	-	6,96	-	7,48
EPRA NDV, t EUR	-	40 486	-	43 947
EPRA NDV, EUR/osake	-	6,80	-	7,31

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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