

Investors House Q1 2021 – operatiivinen tulos vakaa, nouseva osinko kuudetta vuotta peräkkäin**YHTEENVETO KAUELTA 1-3/2021 (VERTAILUKAUSI 1-3/2020)**

Ensimmäisellä kvartaalilla yhtiön hallitus antoi esityksen osingosta 0,27 €/osake, minkä yhtiökokous huhtikuussa hyväksyi. Osakekohtainen osinko on nyt noussut kuuden peräkkäisen vuoden ajan. Keskimäärin osakekohtaista osinkoa on maksettu 75 % edellisen vuoden operatiivisesta tuloksesta. Nyt osuus oli 76 %.

Liiketoiminnallisesti katsauskauden merkittävimmät tapahtumat perustuvat syksyllä 2020 vahvistetun strategian toteutukseen 2020-2023. Näitä olivat

- Juhola Asset Managementin hankinta vahvistamaan konsernin palveluliiketoimintaa
- jatkuvan liiketoiminnan hyvän tason säilyttäminen niin vuokrauksessa kuin palveluissa
- huhtikuussa tiedotetun Kukku-la -hankkeen kauppavalmistelu Jyväskylässä

Juhola-kaupan jälkeen yhtiön palveluliiketoiminta kasvoi merkittävästi ja manageeraus -osaaminen vahvistui. Tällä hetkellä Investors Housen palveluverkoston muodostavat lähes 100 asiantuntijaa, jotka toimivat kaikilla keskeisillä osamarkkinoilla Suomessa.

Ensimmäisen kvartaalin operatiivinen tulos parani kolme prosenttia ollen 112 t€ (109t€). Sekä raportointi- että vertailukaudella koko vuoden kiinteistövero on kohdennettu ensimmäisen kvartaalin operatiiviseen tulokseen. Tämän vaikutus on noin 400 t€. Operatiivista tulosta vertailukauden tapaan heikensi vahva panostus uuden liiketoiminnan kehittämiseen sekä vähemmässä määrin koronan aiheuttamat vaikutukset.

Juhola-kaupan osalta sen tuotot olivat mukana konsernissa vain noin kolmen viikon ajan. Toinen kvartaali on ensimmäinen, jolla uusi konsernirakenne on täysimääräisesti mukana tuloksessa.

Katsauskauden koko tulos oli -522 t€ (217 t€). Tappio käypään arvoon arvostamisesta ja luovutustappiot aiheuttivat noin 0,6 M€ (0,1 M€) tappion.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli 51,7 % (50,7 %). Konsernin likviditeetti oli katsauskauden päättyessä hyvä.

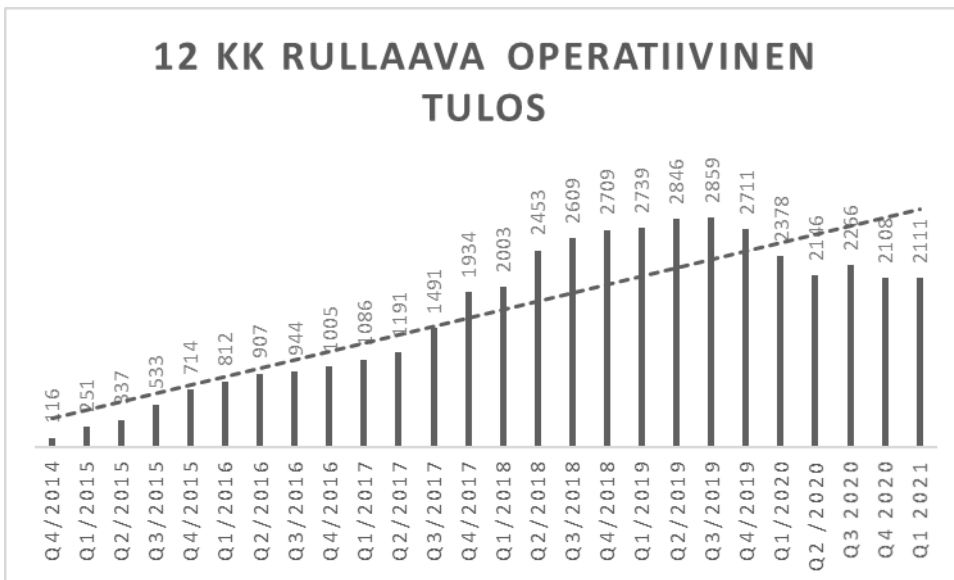
Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV oli 7,90 €/osake (8,43 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet raportointi- ja vertailujaksojen välissä jaetut osingot 0,25 €/osake perusosinkona ja 0,53 €/osake Ovaro-osakkeiden jakona eli yhteensä 0,78 €/osake.

Sisäisesti merkityksellistä oli maaliskuussa tapahtunut konsernin johtamisrakenteen ja johtoryhmän uudistaminen.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Päämääränämme on olla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäinen osinkoaristokraatti Suomessa. Olemme nyt edenneet kuusi vuotta nousevien osakekohtaisten osinkojen kanssa. Tavoittelemme kasvavaa kannattavuutta ja nousevia osinkoja jatkossakin.

Osinkojen kasvattaminen perustuu operatiivisen tuloksen hyvään tasoon ja sen jatkuvaan parantamiseen. Katsauskaudella tehdyt transaktiot sekä ennakoidusti sujunut perusliiketoiminta alkavat asteittain näkyä konsernin operatiivisessa tuloksessa. Toisaalta, valmistelussa on edelleen uusia liiketoiminta-aiheita, jotka toistaiseksi synnyttävät kuluja, mutteivät vielä tuottoja. Kokonaisuutta arvioiden saatoimme katsauskauden päättymisen jälkeen antaa positiivisen tulosvaroituksen.



Tätä kirjoittaessa olemme strategiakauden syksy 2020 – joulukuu 2023 'kuudesosakrouvissa'. Olemme reilussa puolessa vuodessa irtautuneet Ovarosta ja hankkineet 1,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta hoitavan Juhola Asset Managementin. Samoin olemme valmistelleet mittavaa kiinteistökehityshanketta Keski-Suomen Keskussairaalan alueella. Voitaneen todeta, että strategiakausi on alkanut hyvällä etunojalla.

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2021	1-3/2020	Muutos -%
Liikevaihto, t eur	1914	3344	-43 %
Nettotuotto, t eur	388	982	-60 %
Katsauskauden tulos, t eur	-522	217	-341 %
Omavaraisuusaste, %	51,7	50,7	
Operatiivinen tulos, t eur	112	109	3 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)	7,90	8,43	-6 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoita

Korona-pandemian pitkittymisen aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Rokotukset ovat edenneet ja osaltaan pienentäneet riskiä.

Viime vuonna hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi loppuvuonna ja on jatkunut vahvana alkuvuonna. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat palanneet investointimarkkinoille. Yksityisillä asuntomarkkinoilla kysyntä on vahvaa. Kaavailut asuntorahoituksen regulatiiviseksi kiristämiseksi ovat liioiteltuja ja voivat heikentää orastavan kasvun syntymistä. Siksi niihin tulisi suhtautua suurella pidättyvyydellä.

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

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut merkittävää vaikutusta.

Asuntojenvuokramarkkinan volyymikehitys poikkeaa 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 ja opiskelijoiden asuntokysyntä em syistä johtuen pieniä.

Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen sekä tietty epävarmuus vaikuttaa vuokraus päätösten 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 uudentyöppisten asumis- ja toimistoratkaisujen syntyymiseen. Myös elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus.

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

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

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

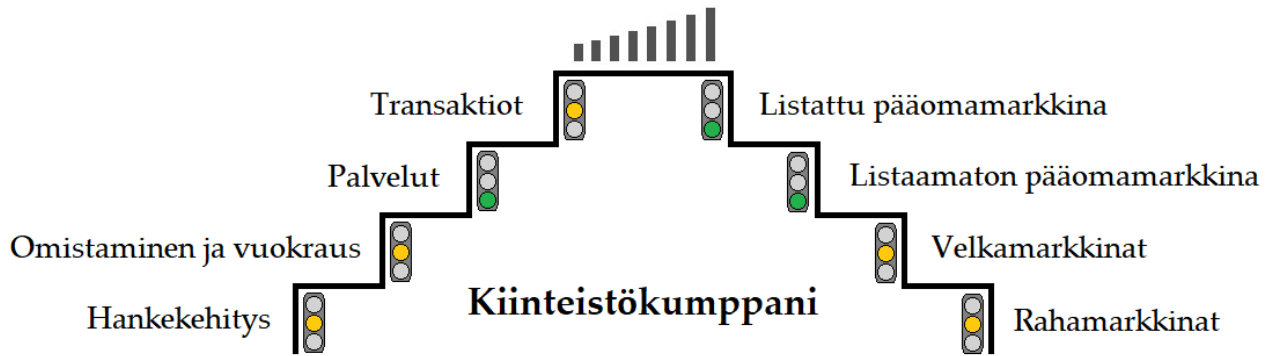
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

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

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

Kiinteistösijoittaminen yleisesti kiinnostaa 0-korkoympäristössä. Kiinteistösijoitukset tarjoavat ennustettavaa kassavirtaa ja muihin omaisuuslajeihin nähden kilpailukykyistä riskikorjattua tuottoa. Ylipäänsä ns vaihtoehtoisten sijoitusten, joihin kiinteistöt lukeutuvat, kiinnostus on kasvanut. Sijoittajan yleiskuvassa negatiivista saattaa olla massiivinen julkinen velkaantuminen ja sen synnyttämät riskit. Koti- ja ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet investointimarkkinaan.



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikat rajoittavat hankkeiden käynnistymistä. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi yhdistettynä siihen, että opiskelijat ovat poissa kaupungista, on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Ilmeistä kuitenkin on, että opiskelijoiden palatessa opiskelukaupunkeihinsa, asuntovuokramarkkinan tasapaino palautuu ja saattaa käännyäkin nopeasti. Keltainen.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella 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. Käsityksemme mukaan sekä kotimaiset että kansainväliset sijoittajat hakevat uusia sijoituskohteita aktiivisesti. 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 koronan alkuvaiheessa, mutta elpyivät kun koti- ja kansainväliset sijoittajat palasivat markkinoille. Tällä hetkellä on enemmän pulaa investointikelpoisten kohteiden tarjonnasta kuin kysynnästä. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavia kiinteistöjä.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelu 0-korkoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat viime vuonna, mutta ovat sittemmin elpyneet. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Elpyneen yritystodistusmarkkinan 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. Rahoituksen tarjonta on vahvasti polarisoitumassa akselilla kasvukeskuksiin keskittyvät liikepankit ja maakunnissa paikallispankit. Keltainen.

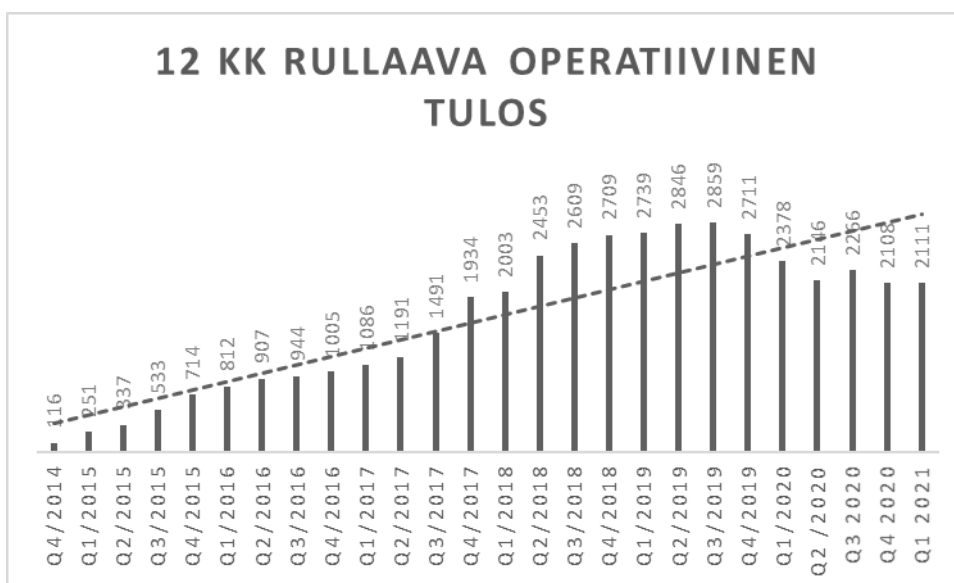
Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki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

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI Q1 2020)

Katsauskauden operatiivinen tulos aavistuksen parempi kuin vertailukaudella ja koko tulos heikompi.

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.



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

Rullaavan 12 kk Operatiivisen tuloksen hienouden paranemisen ohella katsauskauden laaja tulos oli heikompi kuin vertailukautena, mihin vaikuttivat edellä yhteenveto-kohdassa kommentoidut 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 73.969 t€ (129.163 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 38.216 t€ (65.446t€) ja vieras pääoma yhteensä 35.753 t€ (63.717 t€). Luvuissa näkyy IVH Kampus Ky:n muuttuminen tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi Q2 2020 kvartaalilla.

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 riskienhallinnallisoin keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 90 %. Lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti johdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 52 % (51 %). Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Lisäksi IVH Kampus Ky, joka on Investors Housen osakkuusyhtiö, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa. Konserni ja osakkuusyhtiö ovat täyttäneet rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

SIJOITUKSET

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

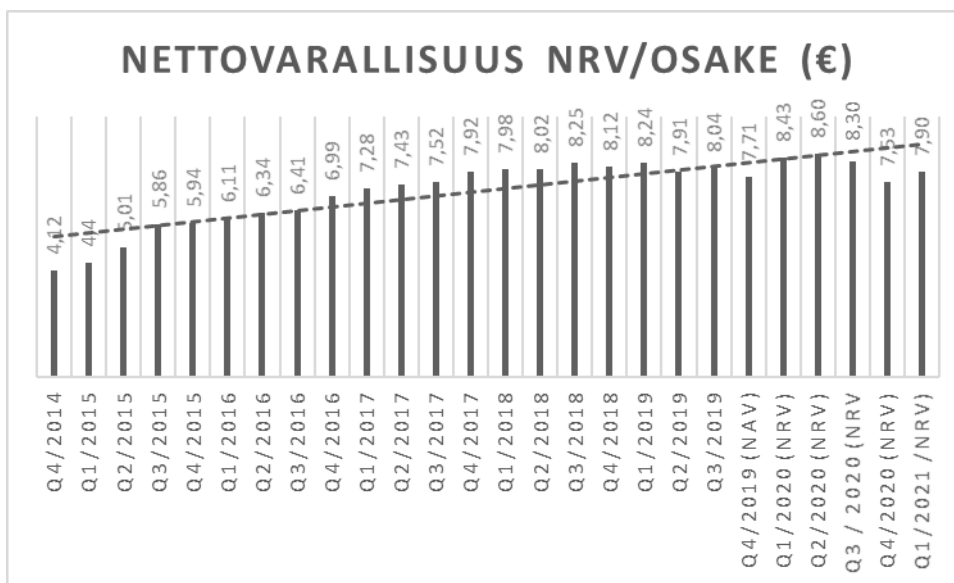
Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Huomattava osa kiinteistösijoituksista on yhteis- ja osakkuusyhtyrityksissä sekä konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Hallinnoimiinsa rahastoihin konserni sijoittaa ns. kanssasijoittamisen periaatteella samoin ehdoin 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 samoin kuin maaliskuussa 2021 hankittu samoin 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli Q1 2021 lopussa 7,90 €/osake. Ovarosakkeiden jakaminen joulukuussa 2020 laski osakekohtaista nettovarallisuutta 0,53 €/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 3/2021.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

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

Katsauskaudella myytiin konsernin hallinnoimasta ja osittain omistamasta Tuottokiinteistöt -rahastosta Ikaalisten Kylpylän rakennuksista suurin osa.

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 lopussa hankittu Juhola Asset Management vahvistaa palveluliiketoimintaa merkittävästi

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 -toiminnan.

HANKEKEHITYS

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

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

Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankitun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietiin eteenpäin.

Katsauskauden jälkeen huhtikuussa 2021 yhtiö tiedotti osana konsortiota valmistelevansa Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa mittavaa kauppaa sairaala-alueesta.

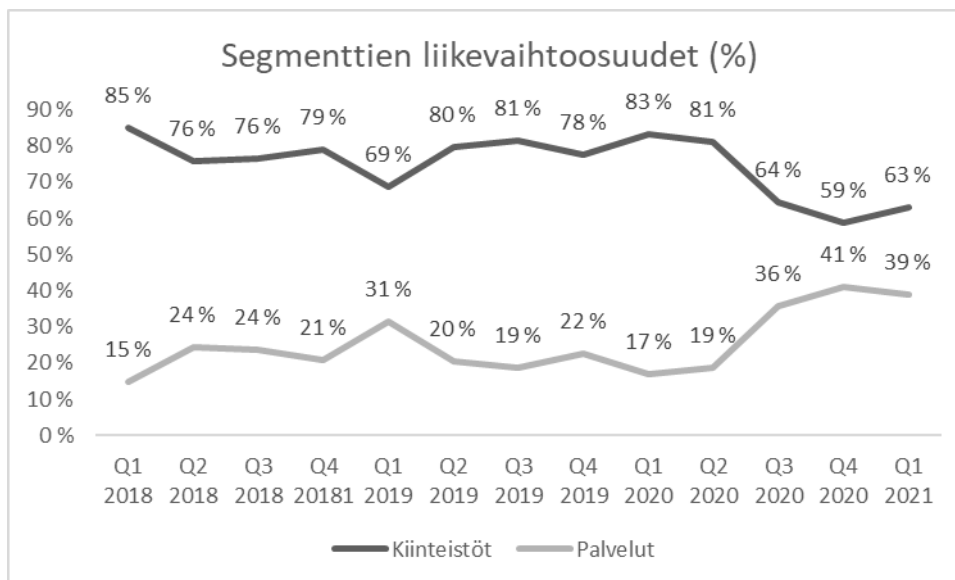
SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

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

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

Investors House pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Palvelusegmentin osuus onkin kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että rakennemuutos, jossa IVH Kampus siirtyi tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi. Viimeisellä kvartaalilla palvelut muodostivat 39 % liikevaihdosta. Juholan management liiketoiminta oli mukana konsernissa kolmen viikon ajan maaliskuussa ja näkyy täysimääräisesti palvelu-segmentin liikevaihdossa toisella kvartaalilla.



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

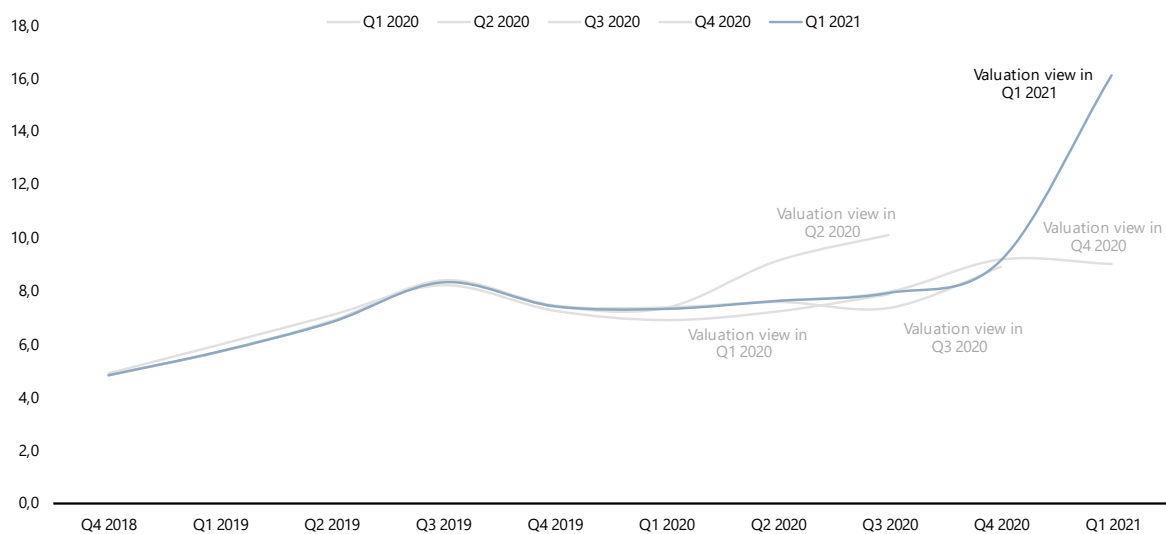
Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 3/2021 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 16,1 M€ (6,9 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa alla oleva investointipankin laatima kuva. Palveluliiketoiminnan arvon kasvu perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2021 tehnyt yhteensä neljä että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan organisaation kehittämiseen.

Fair value development

Investors House service business' fair value development

Service business fair value (EURm)



Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations



Strictly private and confidential

2

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	1-3/2021	1-3/2020	Muutos -%
Liikevaihto	1203	2962	-59 %
Liiketulos	-372	729	-151 %
Palvelut			
Liikevaihto	743	604	23 %
Liiketulos	91	137	-34 %

RISKIENHALLINTA

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

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

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Palvelut-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 90 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 52 %.

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

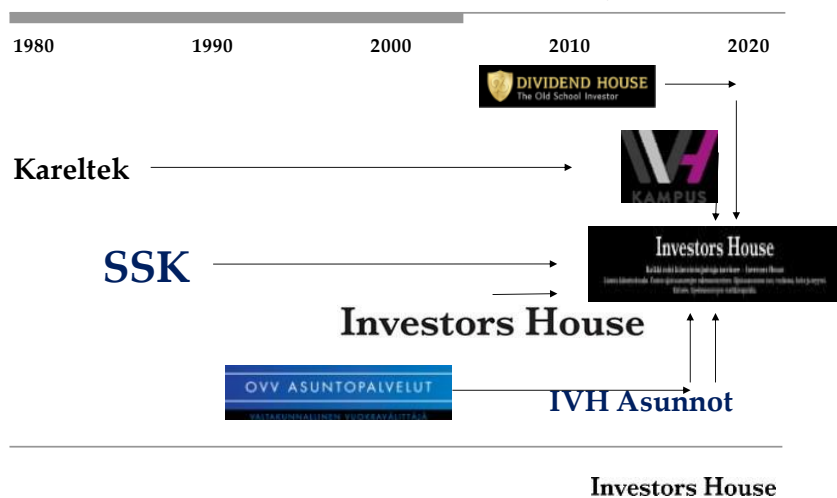
Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

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 kokoamistyo



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

Strategiset tavoitteet 2020-2023

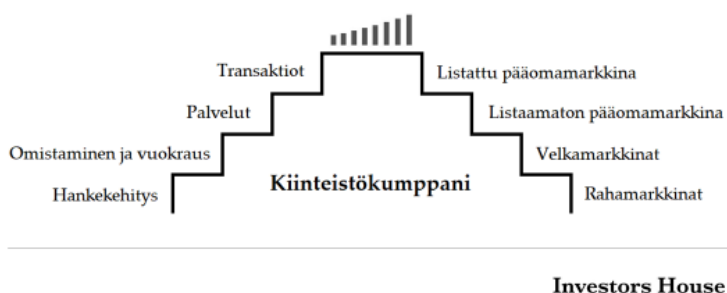
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

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

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



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

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

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

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

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

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

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

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 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. Katsauskauden jälkeen hallituksen jäseneksi valittiin varsinaisessa yhtiökokouksessa Vesa Lipsanen.

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

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksis Aitala ja Tommi Juhola, Investors House rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä uusista liiketoiminnoista ja vaihtoehtoisijoituksista vastaava Timo Rantala sekä talousjohtaja Matti Leinonen.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.057.943 osaketta ja yhtiön hallussa 124.344 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.3.2021 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.238 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2021 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	28,42
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	661 097	10,69
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	92 626	1,5
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
JAM HOLDING OY	80 080	1,3
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	80 000	1,29
HEKHOLM OY	80 000	1,29
INVESTORS NORDIC SMALL CAP SIJOITUSRAHASTO	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
HYTECON OY	45 245	0,73
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	37 175	0,6
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	30 060	0,49
RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,45
KALAJA OLLI	26 317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,32

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.

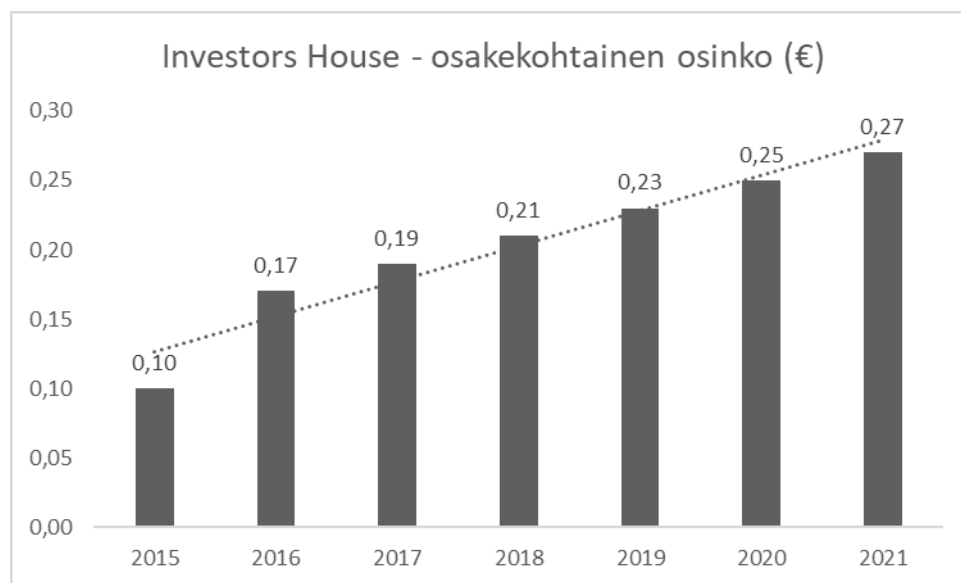
JAM Holding on johtoryhmän jäsenten Alekski Aitalan ja Tommi Juholan vaikutusvaltaisyhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

Yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta, minkä valtuuden katsauskauden jälkeen 26.4.2021 pidetty yhtiökokous uudisti.

Yhtiön hallussa oli 31.3.2021 yhteensä 124.344 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,27 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous hyväksyi. Päätöksen perusteella yhtiö on kasvattanut osakekohtaista osinkoa kuuden peräkkäisen vuoden ajan.



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 tiedotti 28.4.2021 valmistelewansa osana kolmen yrityksen konsortiota yhdessä Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa kauppa ns Kukkula-hankkeessa eli Jyväskylässä sijaitsevasta keskussairaala-alueesta.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.4.2021.

Yhtiö antoi positiivisen tulosvaroituksen ja ohjeistuksen 7.5.2021.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja

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)

	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
LIIKEVAIHTO	1 914	3 344	9 465
Ylläpitokulut	-1 526	-2 362	-5 006
NETTOTUOTTO	388	982	4 459
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-92	-11	7
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-583	-108	-1 350
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-262	-253	-1 384
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-96	21	6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	102	-18	-2 782
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-543	613	-1 044
Rahoitustuotot yhteensä	10	0	23
Rahoituskulut yhteensä	-167	-377	-1 139
TULOS ENNEN VEROJA	-700	236	-2 160
Verot yhteensä	178	-19	199
KATSAUSKAUDEN TULOS	-522	217	-1 961
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	-522	217	-1 961
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	-402	103	-2 195
Määräysvallattomille omistajille	-120	114	234
Emoyhtiön omistajille kuuluva:			
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,07	0,02	-0,37
Osakekohtainen tulos, laimennettu	-0,07	0,02	-0,37

KONSERNITASE
(t EUR)

3/2021 3/2020 12/2020

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	6 178	2 813	2 813
Aineettomat hyödykkeet	727	60	33
Aineelliset hyödykkeet	452	299	421
Sijoituskiinteistöt	37 765	104 033	39 492
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	5 438	0	5 434
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	15 953	11 767	15 851
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	970	458	792
Pitkäaikaiset saamiset	881	0	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	68 374	119 440	65 318
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	191	0	192
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 068	1 665	902
Lyhytaikaiset sijoitukset	97	0	106
Rahavarat	4 239	8 058	3 181
Lyhytaikaiset varat yhteensä	5 595	9 723	4 381
VASTAAVAA YHTEENSÄ	73 969	129 163	69 699

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	35 660	62 890	35 714
Oma pääoma yhteensä	38 216	65 446	38 270
Määräysvallattomien osuus	696	20 517	1 017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 520	44 929	37 253
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	21 121	46 512	18 364
Laskennalliset verovelat	1 097	1 205	1 005
Muut velat	968	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	23 186	47 717	19 369
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	4 368	4 499	4 332
Ostovelat ja muut velat	8 199	11 501	7 728
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 567	16 000	12 060
Velat yhteensä	35 753	63 717	31 429
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	73 969	129 163	69 699

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

Liiketoimet määräysvall. kanssa				12	12
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2021	2 556	7	24 305	10 652	37 520
Määräysvallattomien osuus					696
Oma pääoma 31.3.2021 yhteensä					38 216

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR) 1-3/2021 1-3/2020 1-12/2020

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	122	1 667	2 791
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-20	0	-262
Kiinteistöinvestoinnit	-278	-211	-2 749
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	820	550	1 479
Muut sijoitukset	0	37	-13
Tytäryhtiöiden hankinta	-2 094	0	-14
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<i>-1 572</i>	<i>376</i>	<i>-1 559</i>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	6 000	0	8 025
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-3 305	-5 456	-13 550
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-1 616
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-187	3 203	1 082
Omien osakkeiden hankinta	0	-94	-353
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<i>2 508</i>	<i>-2 347</i>	<i>-6 412</i>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<i>1 058</i>	<i>-304</i>	<i>-5 180</i>

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-400	0	-785
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-9	0	-44
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	0	-7	-12
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-174	-101	-509
Konserni yhteensä	-583	-108	-1 350

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	3/2021	12/2020	9/2020	6/2020	3/2020	12/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit		5 096		23	148	16 169
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1 327	-1 297	-364			
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-400	-523	-137	-125		394
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset						
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	0	0	-1	-4	-7	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin			-5 406			2 428
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi				-61 803		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892

Sijoituskiinteistöt 31.3.2021:	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	25 %
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	22 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
LIKEVAIHTO	1 203	2 962	7 523
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-1 002	-2 096	-3 828
NETTOTUOTTO	201	866	3 695
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-92	-11	7
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-583	-108	-1 350
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	102	-18	-2 782
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-372	729	-430

Palvelut-segmentti

	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
LIKEVAIHTO	743	604	2 459
Segmentin välittömät kulut	-556	-488	-1 695
NETTOTUOTTO	187	116	764
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-96	21	6
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	91	137	770

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 1-3/2021 32t eur (1-3/2020 223t EUR, 1-12/2020 517t EUR) mikä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	-372	729	-430
Palvelut-segmentin liikevoitto	91	137	770
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-262	-253	-1 384
Rahoitustuotot ja -kulut	-157	-377	-1 116
TULOS ENNEN VEROJA	-700	236	-2 160

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
<i>IFRS</i>			
Osakekohtainen tulos, EUR	-0,07	0,02	-0,37
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	6,19	7,50	6,26
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>			
Omavaraisuusaste %	51,7	50,7	54,9
Oman pääoman tuotto %, p.a.	-5,5	1,4	-3,9
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	-3,4	2,1	-1,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	112	109	2 108
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,019	0,018	0,353
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	47 852	50 529	44 828
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	7,90	8,43	7,53
EPRA NTA, t EUR	31 331	43 043	35 249
EPRA NTA, EUR/osake	5,17	7,18	5,92
EPRA NDV, t EUR	31 342	42 116	34 440
EPRA NDV, EUR/osake	5,17	7,03	5,79

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

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

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

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- 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

Juhola Asset Management Oy

Investors House allekirjoitti 26.2.2021 sopimuksen ostaakseen Juhola Asset Management Oy:n koko osakekannan. Kaupan toteutus oli ehdollinen tiettyjen normaaliin kauppatapaan kuuluvien edellytysten osalta. Edellytysten täytyttyä kauppa toteutettiin ja määräysvalta saatiin 10.3.2021. Juhola-konserni on yhdistelty konsernin lukuihin 10.3.2021 alkaen ja segmenttiraportoinnissa se raportoidaan osana Palvelut-segmenttiä.

Juhola Asset Management on suomalainen sijoituskiinteistöjen varainhoitopalveluita tuottava yritys, jonka toiminta muodostuu emoyhtiön kiinteistövarallisuudenhoito-liiketoiminnan lisäksi tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy:n business parkeihin keskittyvästä liiketoiminnasta.

Juhola Asset Management on perustettu 1995 ja se hoitaa yli 25 vuoden kokemuksella noin 1,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta ympäri Suomea. Yhtiön tavoite on olla paras kiinteistöjohtamisen kumppani ammattimaisille kiinteistösjoittajille. Juhola-konsernin liikevaihto 5/2020 päättyneellä tilikaudella oli noin 3,1 miljoonaa euroa ja se työllistää 26 henkilöä.

Lisätietoa Juholasta on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.juhola.com.

Kaupan toteuttamisen jälkeen Juholan avainhenkilöt jatkavat entisissä tehtävissään ja konsernin liiketoimintaa jatketaan kaikissa suhteissa ennallaan sisältäen avainhenkilöiden roolit, johtamisen ja asiakasta lähellä olevan päätöksenteon. Osa kauppahinnasta maksettiin kaupan toteutuksen yhteydessä Investors Housen osakkeilla toteuttamalla suunnattu osakeanti myyjille, minkä johdosta Juholan avainhenkilöistä tuli myös Investors Housen merkittäviä osakkeenomistajia.

Juholan toimitusjohtaja Aleksi Aitala ja johtaja Tommi Juhola valittiin kaupan toteutuksen jälkeen Investors Housen johtoryhmään 19.3.2021.

Juhola-hankinta oli Investors Houselle sen kumppanuus-strategian mukainen ja tulee kasvattamaan Palvelut-segmentin liiketoimintaa huomattavasti. Yhtiön näkemyksen mukaan Juholan liiketoiminnot täydentävät konsernin jo olemassa olevia toimintoja lähes täydellisesti. Päällekkäisyyksiä on vähän ja sen sijaan uusia yhteisiä liiketoimintamahdollisuuksia on paljon.

Transaktion lopullinen vastike määräytyy Juhola-konsernin tilikausien 6/2019-5/2022 keskimääräisen vuotuisen oikaistun käyttökateen mukaisesti kertoimella 4,5. Kauppahinta maksetaan kahdessa osassa. Kaupan toteutushetkellä on maksettu ensimmäinen osa, yhteensä 3,0 miljoonaa euroa jakautuen 2,4 miljoonan käteissuoritukseen ja 0,6 miljoonan suoritukseen Investors Housen osakkeiden muodossa. Myyjille suunnattiin yhteensä 108.069 kpl osakkeen osakeanti. Toinen osa kauppahinnasta suoritetaan, kun Juholan 5/2022 päättyvän tilikauden luvut ovat valmistuneet ja lopullinen kauppahinta on määritettävissä. Kauppahinnan enimmäismäärä on rajoittamaton.

Hankinnasta aiheutuneet menot olivat 96t eur sisältäen varainsiirtoveron ja asiantuntijoiden palkkioita. Menot on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Hankintahetkestä eteenpäin on Investors Housen Q1/2021 tuloslaskelmaan kirjattu Juholan liikevaihtoa 188t eur ja tulosta 26t eur. Jos hankinta olisi tapahtunut todellisen päivän sijaan jo 1.1.2021, olisi konsernin liikevaihto ollut 1-3/2021 2.548t eur (pro forma) ja tulos -436t eur (pro forma). Edellä esitetyt pro forma -luvut ovat tilintarkastamattomia.

Alla kuvataan alustavasti kauppahinnan muodostuminen, hankittujen varojen ja velkojen käypä arvo hankintahetkellä sekä kirjattu liikearvo:

Vastike:

Arvioitu kokonaiskauppahinta,	3.808t eur
josta maksettu toteutushetkellä	
Rahana	2.362t eur
Osakkeina	638t eur

Varojen ja velkojen käypä arvo:

Pitkäaikaiset varat

Aineettomat hyödykkeet	704t eur
Aineelliset hyödykkeet	255t eur
Lyhytaikaiset varat	
Myynti- ja muut saamiset	369t eur
Rahavarat	283t eur
Varat yhteensä	1.611t eur

Pitkäaikaiset velat

Korolliset velat	223t eur
Muut pitkäaikaiset velat	160t eur
Laskennalliset verovelat	117t eur
Lyhytaikaiset velat	
Korolliset velat	121t eur
Osto- ja muut velat	547t eur
Velat yhteensä	1.168t eur

Nettovarallisuus	443t eur
Vastike	3.808t eur
Alustavasti kirjattu liikearvo	3.365t eur