

Julkaistavissa 29.11.2018 klo 9.30

INVESTORS HOUSEN Q3 2018 – OPERATIIVINEN TULOS JA NAV/OSAKE ENNÄTYSTASOLLE

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: Oman taseessa sijoituksina olevat Kiinteistöt ja sijoittajille tarjottavat Palvelut. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuisesta osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %.

YHTEENVETO KAUELTA 7-9/2018 (VERTAILUKAUSI 7-9/2017)

Investors Housen operatiivinen tulos (Epra) ja nettovarallisuus / Osake (Epra) nousivat kolmannella kvartaalilla kaikkien aikojen parhaalle tasolle.

Konsernin toiminta laajeni erityisesti palveluiden osalta siten, että se kattaa koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun. Investors House lanseerasikin kampanjan teemalla ”Investors House – kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”. Toiminnan laajenemisen myötä palveluiden osuus liikevaihdosta nousi 24 %:iin (15 %).

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi yhden prosentin olleen 1.987 t€ (1.967 t€). Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 718 t€, mikä oli 28 % yli vertailukauden ja yhtiön kaikkien aikojen paras kvartaalitulos.

Katsauskauden tulosta laski osakkuusyhtiö Ovaron rahastorakenteen purkamisesta aiheutunut laskennallisten verojen muutos. Tämän laskennallisen, ei-kassavirrallisen veromuutoksen jälkeen tulokseksi jäi 139 t€ mikä oli 65 % vertailukautta vähemmän. Ilman laskennallista, ei-kassavaikutteista erää tulos olisi ollut 1.201 t€, mikä sellaisena olisi ollut 200 % vertailukautta parempi.

Nettovarallisuus / osake (Epra) nousi 8,25 €/oon (7,68 €).

Katsauskaudella yhtiö investoi kahteen hotellikohteeseen.

YHTEENVETO KAUELTA 1-9/2018 (VERTAILUKAUSI 1-9/2017)

Investors House-konsernin liikevaihto jatkoi kasvua olleen 5.835 t€ (+30 %). Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 1.895 t€, mikä oli 55 % yli vertailukauden. Konsernin koko tulos oli 1.974 t€, mikä oli 46 % alle vertailukauden. Tulosta rasitti laskennallinen, ei-kassavaikutteinen vero, joka aiheutui siitä, että osakkuusyhtiö Ovaron koko toimintahistorian kaikki laskennalliset verot kirjattiin yhtenä ei-kassavaikutteisena eränä Q3-kvartaalille kertakirjauksena.

Osakekohtainen nettovarallisuus nousi 8,25 €:oon (7,68 €). Konsernin omavaraisuusaste nousi vuoden takaisesta 50,0 %:sta 58,0 %:iin.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

”Vuokrauksen, kiinteistöjen ja palvelujen parissa toimiva henkilöstö onnistui kautta linjan. Tuloksena oli operatiivisen tuloksen parantuminen. Kolmas kvartaali olikin operatiivisen tuloksen osalta yhtiön tähänastisen historian paras.

Nettovarallisuus / osake (Epra) nousi 8,25 euroon. Nettovarallisuus / osake (Epra) on noussut nyt 15 kvartaalia peräkkäin. Tämä kuvastaa yhtiön pyrkimystä pitkäjänteiseen omistaja-arvon kasvattamiseen.

Osakkuusyhtiö Ovaron saneeraus pääsi uudelle tasolle kun asuntorahasto syyskuisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti delistattiin ja uudelleen listattiin Ovaro Kiinteistösijoitusyhtiönä. Samalla yhtiölle valittiin uusi toimiva johto. Ovaron ja sen edeltäjä Oravan koko tähänastisen toimintahistorian laskennallisen, ei-kassavaikutteisen verovelan tuloutus yhteen kvartaaliin aiheutti huomattavan laskennallisen erän. Investors Housen tuloksen ja taseen vahvuudesta kertoo se, että kvartaalituloksemme oli positiivinen ja omavaraisuusaste 58 % huolimatta näistä laskennallisista kertaeristä. Investors House-konsernin toiminta onkin nousut tasolle, jossa se Q3 2018 aikana sekä saavutti all-time-high tuloksia että myös kesti hyvin laskennallisia kertaeriä.

Ansaintapohjan laajentaminen katsauskaudella jatkui. Kolmannella kvartaalilla palveluliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 24 %:iin”.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2018 operatiivista tulosta (EPRA).

Uusi ohjeistus

Yhtiö arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee merkittävästi vuonna 2018 edellisvuoteen verrattuna.

Vanha ohjeistus

Yhtiö arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee vuonna 2018 edellisvuoteen verrattuna.

YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2018	7-9/2017	Muutos- %	1-9/2018	1-9/2017	Muutos- %
Liikevaihto, t€	1987	1967	1 %	5835	4491	30 %
Nettotuotto t€	1111	1056	5 %	2918	2235	31 %
Katsauskauden tulos, t€	139	400	-65 %	1974	3656	-46 %
Omavaraisuusaste, %				58,0	50,0	
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	718	562	28 %	1895	1220	55 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €				8,25	7,68	7 %

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle suotuisa sekä kiinteistöjen kysynnän että rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.

Asuntojen vuokratyöntä ja huoneistojen myyntikysyntä yhtiön toimialueilla jatkui hyvänä. Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata.

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

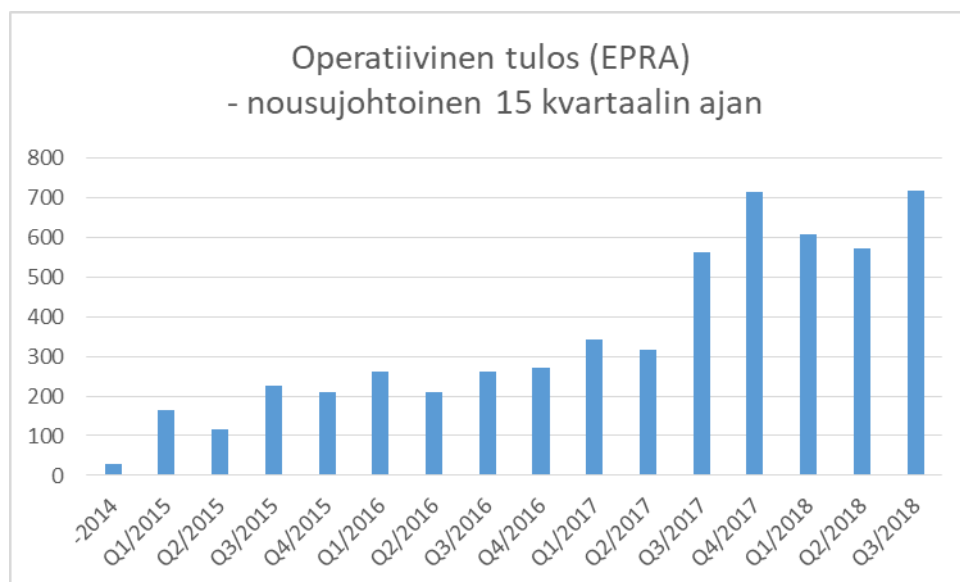
Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalana ja rahoituksen saatavuus kohtuullisena, mitkä tukivat toimintaedellytyksiä.

Suomen talouden myönteinen kehitys jatkui ja laajeni. Noususuhdanteen kestosta ei kuitenkaan ole takeita. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9/2017)

Katsauskauden tulos oli 1.974 t€ mikä on noin 46 % pienempi kuin vertailukaudella (3.656 t€). Koko katsauskauden tulosta laski 1.062 t€ suuruinen laskennallinen ja ei-kassavaikutteinen verovelka, joka aiheutui siitä, että osakkuusyritys Ovaron koko toimintahistorian laskennallinen –ei-kassavirrallinen verovelka kirjattiin tulokseen yhtenä kertaeränä yhdelle kvartaalille.

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 55 % parempi kuin vertailukaudella. Katsauskauden operatiivinen tulos (Epra) oli yhtiön toimihistorian paras.



PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

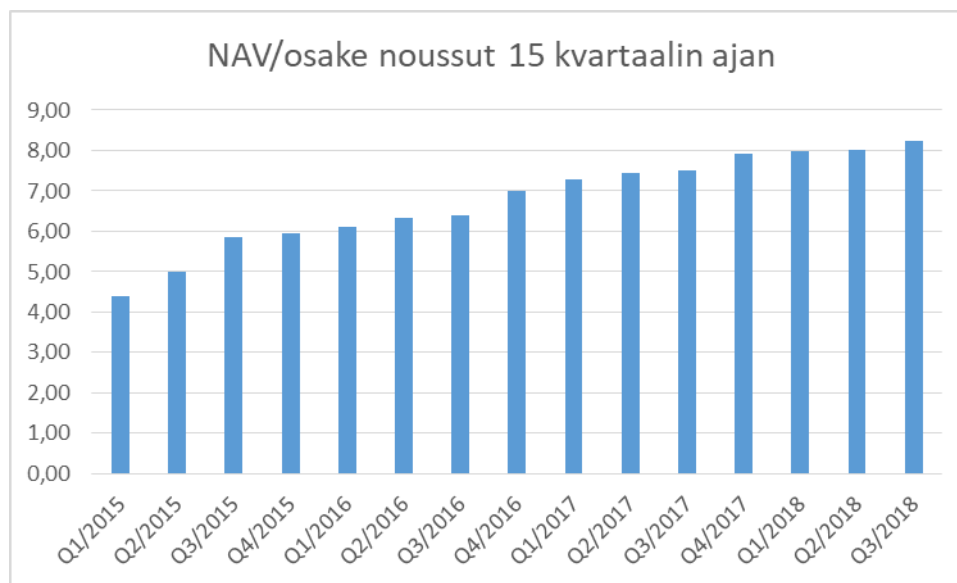
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojausten keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 80.834 t€ (61.611 t€). Oma pääoma yhteensä oli 46.752 t€ (30.797 t€) ja vieras pääoma yhteensä 33.911 t€ (30.814 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista. Katsauskaudella yhtiö monipuolisti rahoitusinstrumenttejaan yritystodistusohjelman muodossa.

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 58,0 % (50,0 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

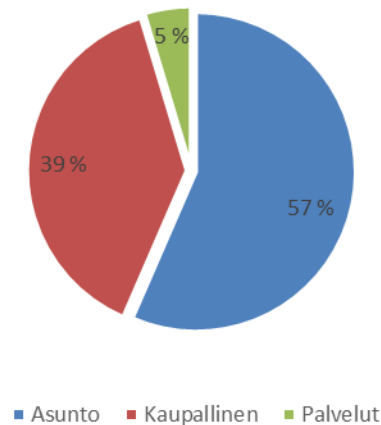
EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake (NAV/osake) kasvoi kannattavuuskehityksen myötä. NAV/osake oli 8,25 € / osake (7,68 € / osake). NAV / osake (Epra) on noussut 15 kvartaalin ajan.



SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Katsauskauden lopussa varoista 57 % oli sidottu asuntoihin, 39 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 5 % palveluliiketoimintaan. Hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa. Katsauskaudella kaupallisten kiinteistöjen osuus nousi hieman kahden hotellihankinnan myötä.

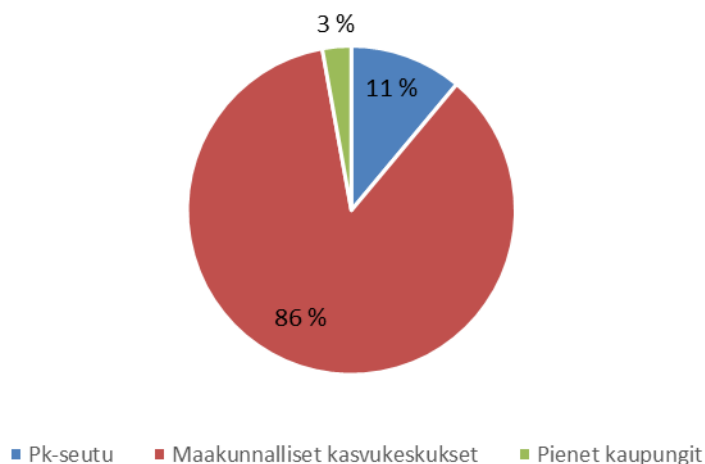
Sijoitusten jakauma 9/2018



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 12/2017 – 6/2018 ja uusien kohteiden tai kiinteistökehitettyjen kohteiden osalta 9/2018. Ovaro Kiinteistösijoitus on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen 9/2018 osavuositarkastuksessa on 5,25 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 9,02 €/osake.

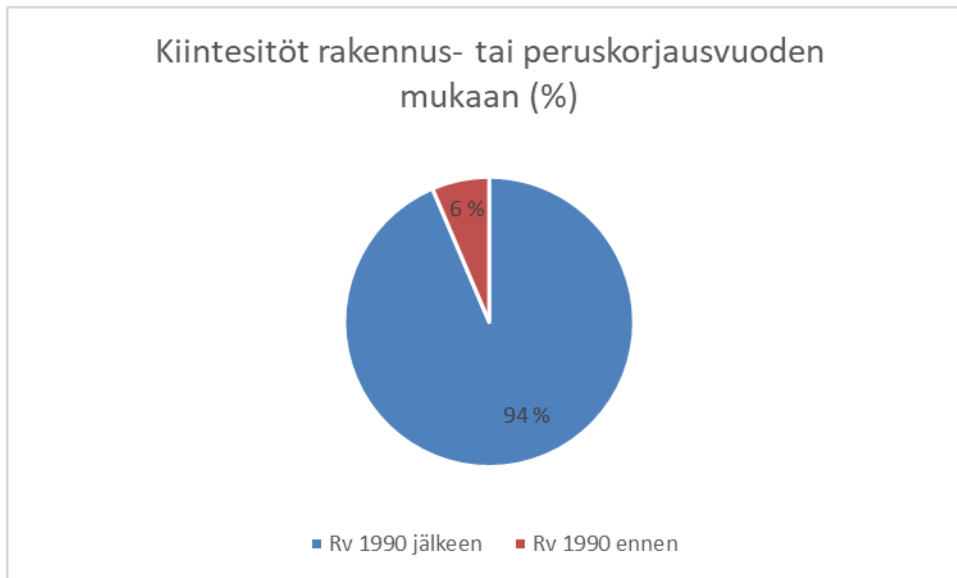
Sijoitussalkun nettotuotto syyskuussa 2018 vuositasolle skaalattuna oli 5,7 %. Palvelu-liiketoiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

Kiinteistöjen sijainti 9/2018



Katsauskauden lopun tilanteessa omistetut Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 97%:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kolme prosenttia

kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 94 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö hankki kaksi hotellikiinteistöä, toisen Porista ja toisen Kotkasta.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi hieman ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua. Ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

OSAKKUUSYHTÖ OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (aikaisemmin Orava Asuntorahasto Oyj) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulosoosuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 30.6.2018 yhteensä 2.414.582 kpl Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osaketta, jotka edustavat 25,2 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeet ovat 30.9.2018 arvossa 5,25 €/osake. Orava-sijoitus muodostaa noin 16 % Investors House -konsernin taseesta kun 84 % muodostuu asuin- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron rakenne, toiminimi, strategia ja johto uudistettiin. Uusi johto aloitti 1.10.2018.

Seuraava teksti perustuu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n 22.11.2018 julkaisemaan osavuositarkastukseen ajalta 1-9/2018 (vertailuluvut 1-9/2017):

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2018

1.7.-30.9.2018

- Liikevaihto 3,2 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
 - Tulos -5,1 miljoonaa euroa (109 tuhatta euroa)*
 - Tulos/osake -0,50 euroa (0,01 euroa)
 - Laaja voitto -5,1 miljoonaa euroa (109 tuhatta euroa)
 - Taloudellinen käyttöaste oli 95,0 % (94,6 %)
 - Bruttovuokratuotto 7,3 % (7,0 %)
 - Nettovuokratuotto 4,3 % (4,3 %)
 - Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -1,1 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)
 - Kolmannella vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
 - EPRA tulos 331 tuhatta euroa (582 tuhatta euroa)
 - EPRA tulos/osake 0,03 euroa (0,06 euroa)
- * Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

1.1.-30.9.2018

- Liikevaihto 9,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 10,0 miljoonaa euroa)
- Tulos -6,5 miljoonaa euroa (-0,8 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,68 euroa (-0,09 euroa)
- Laaja voitto -6,5 miljoonaa euroa (-0,8 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,9 % (94,2 %)
- Bruttovuokratuotto 7,2 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (4,1 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -3,4 miljoonaa euroa (-1,8 miljoonaa euroa)
- Katsauskaudella ei jaettu osinkoa (0,09 euroa/osake)
- EPRA tulos 1 154 tuhatta euroa (1 051 tuhatta euroa)

– EPRA tulos/osake 0,12 euroa (0,11 euroa)*.

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Kolmannen vuosineljänneksen 2018 aikana yhtiön rakenteen muutoksesta aiheutui n. 4,4 miljoonan euron kertaluonteiset kulut, joista suurin osa on laskennallinen verovelka 4,2 miljoonaa euroa. Laskennallinen verovelka ei ole kassavaikuttainen.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakekohtainen netto-varallisuus 30.9.2018 oli 9,04 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Osakekohtaisen nettovarallisuuden laskusta suurin osa on aiheutunut em. laskennallisesta verovelasta. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 192,0 miljoonaan euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

Ovaro Kiinteistösijoituksen huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10.-21.11.2018 8 kpl 1,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

PALVELULIIKETOIMINTA

Konserni hankki omistukseensa keväällä 2018 enemmistön Dividend House rahastoyhtiöstä. Dividend House on osinkosijoittamiseen erikoistunut yrittäjähenkilön rahastoyhtiö. Katsauskaudella käynnistettiin toimet AIFM-toimiluvan hankkimiseksi sekä ensimmäisen kiinteistörahaston valmistelemiseksi.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 10.000 asuntosijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi 15 % prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju tekee vuositasolla yli 4.000 vuokrasopimusta. OVV:n tekemien kokonaispalvelusopimusten määrä kasvoi 200 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kokonaissopimuksia oli laadittu yli 1.575 asunnosta 9/2018 tilanteessa.

Konserni lanseerasi toukokuussa www.vuokrakas.com -palvelualustan. Vuokrakas on sijoitusasuntojen digitaalinen kauppapaikka, jolle on rekisteröitynyt noin 4.000 asuntosijoittajaa. Konserni sijoitti myös vähemmistöosuuteen Holda Technologies Oy:öön, joka kehittää vuokrausprosessia digitalisoivia ratkaisuja.

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

Investors Housen harjoittamaa kiinteistöjen hallintoa jatkettiin entiseen tapaan.

HANKEKEHITYS

Investors Housen yhteisyritys IVH Asunnot Oy:n hankekehittämä ja rakennuttama uudiskohde Helsingin Alppikylässä valmistui toukokuussa. Kohteessa on 20 asuntoa ja sen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 100 %.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset. Taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Palvelut – liiketoiminnan kasvanut rooli liiketoiminnassa sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisinä liiketoiminta-alueina.

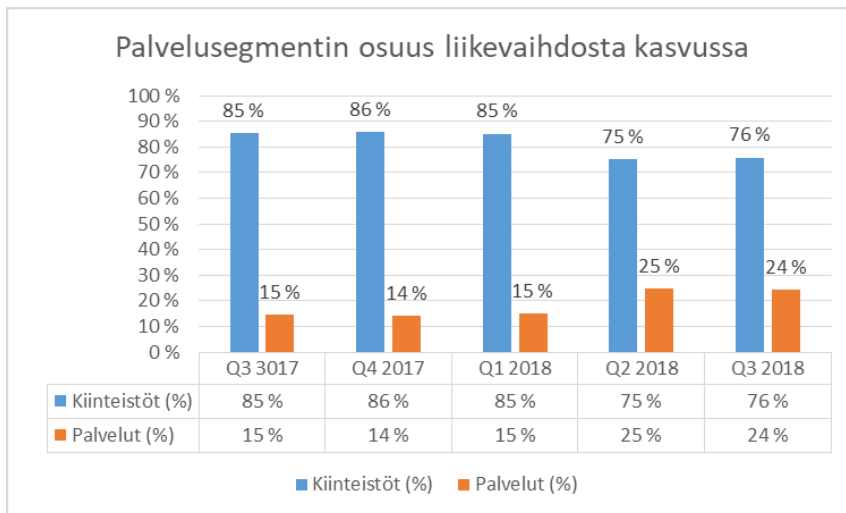
Segmentti-informaatio, t€	7-9/2018	7-9/2017	Muutos- %	1-9/2018	1-9/2017	Muutos- %
KIINTEISTÖT						
Liikevaihto	1564	1728	-9 %	4744	3436	38 %
Liiketulos	585	776	-25 %	3318	4445	-25 %
PALVELUT						
Liikevaihto	482	296	63 %	1267	1132	12 %
Liiketulos	143	117	22 %	359	402	-11 %

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

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

Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin eri tavoin. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuolella. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa. Kiinteistöt –segmentti oli katsauskaudella konsernin varojen käytön ja tuloksen kannalta merkittävin.

Palveluiden osuus liikevaihdosta on kasvanut viimeisen vuoden aikana kun Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat Q3:lla yhteensä 24 % liikevaihdosta.



LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

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

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

RISKIENHALLINTA

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

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja management

-toimintaa. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 97 % kiinteistösijoituksista.

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

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 55 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 58,0 %.

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

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 94 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Investors Housen hallitus on 27.11.2017 vahvistanut seuraavat strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet ja linjaukset:

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä.

Investors Housella on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Kiinteistöt ja Palvelut. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa, jossa varojen sijoitetaan asuntoihin ja toimitila-kiinteistöihin. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa sitovaa palveluliiketoimintaa.

Liiketoimintasegmentit tukevat ja täydentävät toisiaan. Asuntojen, toimitilojen ja Palvelut-toiminnan tuotot muodostavat kolme toisistaan osin riippumatonta tuottolähdettä. Resurssien ristiin käytön mahdollisuudet segmenttien välillä ovat hyvät.

Investors House-konserni pyrkii siihen, että sen osaketta omistavalla sijoittajalla olisi mahdollisuus vähintään 10 % vuotuisen kokonaistuottoon. Kokonaistuotto muodostuu osakkeen arvonkehityksestä ja osingosta.

Osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina vuosittain 50-90 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta (EPRA).

Konserni tavoittelee kannattavaa kasvua kaikilla toimintaloikoillaan. Operatiivista tulosta pyritään parantamaan vuosittain. Volyymin osalta tavoitteena on kasvattaa nettovarallisuus 100 M€:oon.

Rahoituksellisten riskien hallitsemiseksi konsernin omavaraisuusaste on vähintään 45 % ja emon lainojen suojausaste on vähintään 50 %

Strategiakaudella yksi erityisteema on Palvelut -toiminnan laajennus. Konserni pyrkii lisäämään vähän pääomaa sitovaa kasavirrallista tuottoa.

Konserni pyrkii siihen, että osakkeen arvostus voisi perustua kahden erillisen liiketoimintasegmentin keskenään erilaisen arvonmuodostuksen huomioimiseen.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

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

Investors Housen toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), liiketoimintajohtaja Kari Sainio (asunnot), toimitusjohtaja Pirjo Timonen (OVV), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (OVV Tampere).

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

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.025.075 osaketta ja yhtiön hallussa 157.212 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 30.9.2018 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.531 osakasta.

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

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2018 olivat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1856522	30,03
ROYAL HOUSE OY	1014780	16,41
CORE CAPITAL OY	478480	7,74
GODOINVEST OY	467705	7,57
OWH-YHTIÖT OY	272498	4,41
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	92800	1,50
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,41
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,37
HEKHOLM OY	80000	1,29
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62310	1,01
HYTECON OY	51320	0,83
PÄIVÄNSALO RISTO	37175	0,60
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,43
SALUKI INVEST OY	26000	0,42
PAKKANEN ANNELI	24000	0,39
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	22000	0,36
KOKKO JOUNI	20400	0,33
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,32
GRÖNROOS ARTTO OTTO SAKARI	18250	0,30

Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % kokonaistuotto.

Yhtiön osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esityksestä yhtiökokous päätti huhtikuussa 2018 vuoden 2017 tuloksen perusteella jakaa osinkona 0,21 €/osake (0,19 €/osake), mikä edustaa 66 %:n osuutta edellisen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaetun osingon määrä oli 1.263 t€.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö hankki omistukseensa asuntokohteen Vaasasta lokakuussa.

Yhtiön hallituksen jäsen Timo Valjakka luopui hallitusjäsenyydestä.

Liiketoimintajohtaja Kari Sainio nimitettiin osakkuusyhtiö Ovaron toimitusjohtajaksi ja hän aloitti tehtävässään 1.10.2018.

Investors Housen asunnoista vastaavaksi johtajaksi ja OVV-ketjun toimitusjohtajaksi nimitettiin Marita Polvi-Lohikoski 1.11.2018 alkaen.

Investors Housen hankekehitysjohtajaksi nimitettiin Joonas Peltokorpi 1.11.2018 alkaen.

Investors House päätti henkilöstörahaston perustamisesta ja käynnisti valmistelun.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Uudet IFRS-standardit / IFRS 16

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

Vertailutiedot 1-9/2017

Yhtiö hankki kaudella Q2/2017 loppuosan aiemmin 30 %:sti omistamastaan IVH Kampuksesta. Hankinnan varat, velat ja edullisen kaupan kautta syntynyt tulosvaikutus kirjattiin alustavina 2017 toisen kvartaalin lukuihin. Hankinnan käsittely saatiin valmiiksi Q4/2017, jolloin kirjattiin takautuvasti hankintahetkelle laskennallisia verosaamisia lisää yhteensä 653t EUR liittyen hankittujen kiinteistöjen verotusarvojen ja tasearvojen väliseen eroon. Kirjattu 653t EUR kasvatti hankinnasta kirjattua edullisen kaupan tulosta vastaavasti. Tuloslaskelmassa lisäys on kirjattu erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta. Tästä hankintahetkelle tehdystä oikaisusta johtuen nyt raportoidut 1-9/2017 vertailuluvut eroavat 653t EUR verran yhtiön edellisenä vuonna raportoimista 1-9/2017 luvuista.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	7-9/2018	1-9/2018	7-9/2017	1-9/2017
LIKEVAIHTO	1 987	5 835	1 967	4 491
Ylläpitokulut	-876	-2 917	-911	-2 256
NETTOTUOTTO	1 111	2 918	1 056	2 235
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-39	-19	57
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	575	1 314	-120	*1 513
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-212	-674	-281	-711
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-1	52	-24	-6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-957	-568	0	1 048
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	516	3 003	612	4 136
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	27	33	7	26
Rahoituskulut yhteensä	-130	-412	-128	-329
TULOS ENNEN VEROJA	413	2 624	491	3 833
Verot yhteensä	-274	-650	-91	-177
KATSAUSKAUDEN TULOS	139	1 974	400	3 656
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	139	1 974	400	3 656

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	140	1 977	400	3 656
Määräysvallattomille omistajille	-1	-3	0	0

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,02	0,33	0,09	0,98
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,02	0,33	0,09	0,98

* Sisältää IVH Kampuksen hankintaan takautuvasti tehdyn oikaisun +653t EUR.

KONSERNITASE
(t EUR)

9/2018 9/2017 12/2017

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 828	1 350	1 350
Aineettomat hyödykkeet	115	0	39
Aineelliset hyödykkeet	31	0	0
Sijoituskiinteistöt	57 488	54 406	54 787
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 029	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	13 075	0	13 583
Muut sijoitukset	10	0	0
Laskennalliset verosaamiset	119	*339	208
Pitkäaikaiset varat yhteensä	76 695	59 124	72 996
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	10
Myyntisaamiset ja muut saamiset	942	539	1 187
Lyhytaikaiset sijoitukset	166	0	0
Rahavarat	3 031	1 948	1 465
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 139	2 487	2 662
VASTAAVAA YHTEENSÄ	80 834	61 611	75 658

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	44 367	*28 241	43 583
Oma pääoma yhteensä	46 923	30 797	46 147
Määräysvallattomien osuus	171	0	19
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	46 752	30 797	46 128
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	20 799	22 961	21 408
Laskennalliset verovelat	1 923	*1 333	1 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	22 722	24 294	22 898
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	9 047	4 296	4 323
Ostovelat ja muut velat	2 142	2 224	2 290
Lyhytaikaiset velat yhteensä	11 189	6 520	6 613
Velat yhteensä	33 911	30 814	29 511
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	80 834	61 611	75 658

* Sisältää IVH Kampuksen hankintaan takautuvasti tehdyn oikaisun +653t EUR.

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

Oma pääoma 1.1.2018	2 556	7	29 367	14 198	46 128
IFRS 9 käyttöönotto				-30	-30
Tilikauden tulos 1-3/2018				462	462
Tilikauden laaja tulos				462	462
SVOP rahoitus			-65		-65
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2018	2 556	7	29 302	14 630	46 495
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.3.2018 yhteensä					46 514
Tilikauden tulos 4-6/2018				1 375	1 375
Tilikauden laaja tulos				1 375	1 375
Osingonjako				-1 265	-1 265

Osakeperusteiset liiketoimet				7	7
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2018	2 556	7	29 302	14 747	46 612
Määräysvallattomien osuus					148
Oma pääoma 30.6.2018 yhteensä					46 760
Tilikauden tulos 7-9/2018				140	140
Tilikauden laaja tulos				140	140
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2018	2 556	7	29 302	14 887	46 752
Määräysvallattomien osuus					171
Oma pääoma 30.9.2018 yhteensä					46 923

* Sisältää IVH Kampuksen hankintaan takautuvasti tehdyn oikaisun +653t EUR.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

7-9/2018 1-9/2018 7-9/2017 1-9/2017

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	329	1 251	794	1 385
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-12	-13	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	-1 833	-1 833	-347	-1 662
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	0	833	178	1 842
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	150
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-5	-60	0	0
Pitkäaikaiset sijoitukset	0	-10	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-3	-1 476	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<i>-1 853</i>	<i>-2 559</i>	<i>-169</i>	<i>330</i>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	7 000	12 000	254	2 600
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-5 674	-7 861	-448	-2 247
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-1 265	0	-629
Osakeannit	0	0	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<i>1 326</i>	<i>2 874</i>	<i>-194</i>	<i>-276</i>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<i>-198</i>	<i>1 566</i>	<i>431</i>	<i>1 439</i>

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

	7-9/2018	1-9/2018	7-9/2017	1-9/2017
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	702	1 702	0	-116
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	14	16	0	0
ifrs 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus (netto)	0	0	0	*1 979
ifrs 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut	0	0	0	-138
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-141	-404	-120	-212
Konserni yhteensä	575	1 314	-120	1 513

* Sisältää IVH Kampuksen hankintaan takautuvasti tehdyn oikaisun +653t EUR.

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	54 888	54 049	54 787	54 059	54 175	35 309
Hankitut sijoituskiinteistöt	1 898					19 000
Myydyt sijoituskiinteistöt		-161	-738	-511	-116	-134
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	702	1 000		1 239		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059	54 175
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059	54 175

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018:

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.9.2018:

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

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2018	1-9/2018	7-9/2017	1-9/2017
LIKEVAIHTO	1 564	4 744	1 728	3 436
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-583	-2 217	-789	-1 585
NETTOTUOTTO	981	2 527	939	1 851
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-39	-19	57
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	561	1 298	-120	*1 513
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-957	-568	0	1 048
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	100	-24	-24
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	585	3 318	776	4 445

* Sisältää IVH Kampuksen hankintaan takautuvasti tehdyn oikaisun +653t EUR.

Palvelut-segmentti

	7-9/2018	1-9/2018	7-9/2017	1-9/2017
LIKEVAIHTO	482	1 267	296	1 132
Segmentin välittömät kulut	-352	-876	-179	-748
NETTOTUOTTO	130	391	117	384
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	14	16	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-1	-48	0	18
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	143	359	117	402

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 7-9/2018 59t EUR ja

1-9/2018 177t EUR (7-9/2017 59t EUR, 1-9/2017 79t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa

tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2018	1-9/2018	7-9/2017	1-9/2017
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	585	3 318	776	4 445
Palvelut-segmentin liikevoitto	143	359	117	402
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-212	-674	-281	-711
Rahoitustuotot ja -kulut	-103	-379	-121	-303
TULOS ENNEN VEROJA	413	2 624	491	3 833

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2018	1-9/2018	7-9/2017	*1-9/2017
<i>IFRS-tunnusluvut:</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,02	0,33	0,09	0,98
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,79	-	7,28
Omavaraisuusaste %	-	58,0	-	50,0
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut:</i>				
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	2,9	5,4	4,3	11,2
Oman pääoman tuotto %, p.a.	1,2	5,7	5,2	18,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	718	1895	562	1220
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,119	0,315	0,133	0,328
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	49 714	-	32 463
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,25	-	7,68

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

* Sisältää IVH Kampuksen hankintaan takautuvasti tehdyn oikaisun +653t EUR.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos emoyhtiön omistajille IFRS-tuloslaskelman mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja muiden sijoitusten arvostamisesta käypään arvoon
+ (ii) Ajanmukaistamisinvestoinnit
-/+ (iii) Tuotot/-kulut liiketoimintojen yhdistämisistä
-/+ (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 = (osakekohtainen operatiivinen tulos)	EPRA Tulos ----- Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
---	--

EPRA NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Muun oman pääoman rahasto
- /+ Rahoitusinstrumenttien käypääarvo
- + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
- +/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV
(nettovarallisuus)

EPRA NAV / osake =	EPRA NAV (nettovarallisuus) ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
--------------------	--