

INVESTORS HOUSE OYJ:N OSAVUOSITARKASTUS 1-3/2018 – OPERATIIVINEN TULOS PARANI + 77 %

Investors House on kiinteistöalaaan keskittynyt sijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välittäjiä. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuinen osingosta ja osakkeen arvonnkehitysestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %.

YHTEENVETO KAUDELTA 1-3/2018 (VERTAILUKAUSI 1-3/2017)

Investors House-konsernin liikevaihto jatkoi vahvaa kasvuaan olleen 1.842 t€ (+58 %). Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 606 t€, mikä oli 77 % yli vertailukauden. Tarkastuskaudella ei tehty merkittäviä investointeja tai myyntejä eikä syntynyt merkittäviä arvonnmuutoksia. Näiden johdosta konsernin koko tulos jäi 462 t€:oon, mikä oli 58 % alle vertailukauden, jolloin puolestaan tuloutui merkittävä arvonnmuutos. Osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi vertailuajankohdasta 10 % ja oli 7,98 €. Konsernin omavaraisuusaste nousi vuoden takaisesta 50,2 %:sta 58,6 %:iin.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

”Konsernin liiketoiminta jatkui vahvasti kasvu-uralla. Samalla operatiivinen tulos parani selvästi. Palveluliiketoimintaan saatiin merkittävä vahvistus rahastoyhtiö Dividend Housen kaupan myötä. Kasvusta huolimatta omavaraisuusaste säilyi korkeana. Kokonaisuutena vuoden ensimmäinen kvartaali vei konsernia kohti hallituksen vahvistamia strategisia tavoitteita.”

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

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). Yhtiö päivittää vuoden 2018 näkymiä koskevan ohjeistuksensa seuraavasti:

Uusi ohjeistus

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

Aikaisempi ohjeistus:

Yhtiö arvioi, että on olemassa edellytykset vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) säilymiselle vähintään vuoden 2017 tasolla.

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2018	1-3/2017	Muutos- %	1-12/2017	1-12/2016	Muutos- %
Liikevaihto, t€	1842	1160	59 %	6449	3134	106 %
Nettotuotto t€	945	538	76 %	3189	1992	60 %
Katsauskauden tulos, t€	462	1088	-58 %	5047	3680	37 %
Omavaraisuusaste, %	58,6	50,2		61,0	49,8	
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	606	343	77 %	1934	1006	92 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	7,98	7,28	10 %	7,92	6,99	13 %

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.

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

Katsauskauden tulos oli 462 t€ mikä on noin 58 % pienempi kuin vertailukaudella (1.088 t€). Tilikaudella ei tehty sellaisia investointeja tai vuokrasopimuksia, jotka olisivat tuoneet positiivista arvomuutosta vertailukauden tapaan.

Tilikauden operatiivinen tulos (EPRA) kasvoi merkittävästi ollen 606 t€ (343 t€).

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 79.346 t€ (45.371 t€). Oma pääoma yhteensä oli 46.514 t€ (22.784 t€) ja vieras pääoma yhteensä 32.832 t€ (22.587 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Katsauskaudella yhtiö monipuolisti rahoitusinstrumenttejään yritystodistusohjelman muodossa. Ensimmäinen suuruudeltaan viiden miljoonan euron suuruinen yritystodistus laskettiin liikkeeseen.

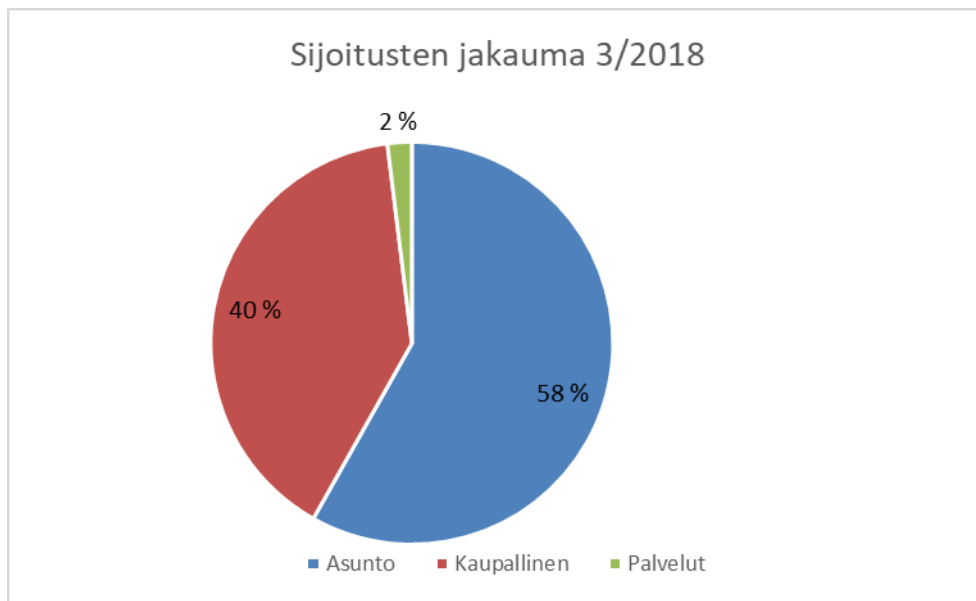
Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisista keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 56 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 58,6 % (50,2 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRA:n mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi vahvan kannattavuuskehityksen myötä ja oli 7,98 € / osake (7,28 € / osake).

SIIJOITUKSET

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Katsauskauden lopussa varoista 58 % oli sidottu asuntoihin, 40 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % Palvelu-liiketoimintaan. Hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 12/2017. Orava Asuntorahasto on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Oravan osakekohtainen arvo Investors Housen 3/2018 osavuositarkastuksessa on 5,61 €/osake kun Oravan ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 9,55 €/osake.

Sijoitussalkun nettotuotto maaliskuussa 2018 vuositasolle skaalattuna oli 5,4 %. Palveluliiketoiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

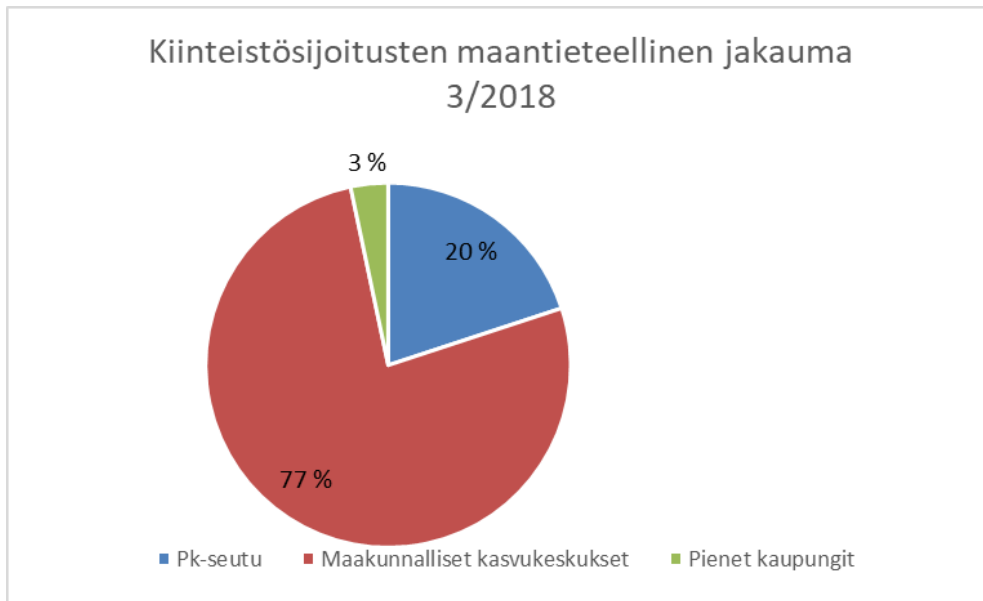
INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö myi yksittäisiä asuinkiinteistöjä. Myynnit tapahtuivat tasearvoihin tai hyvin lähelle niitä.

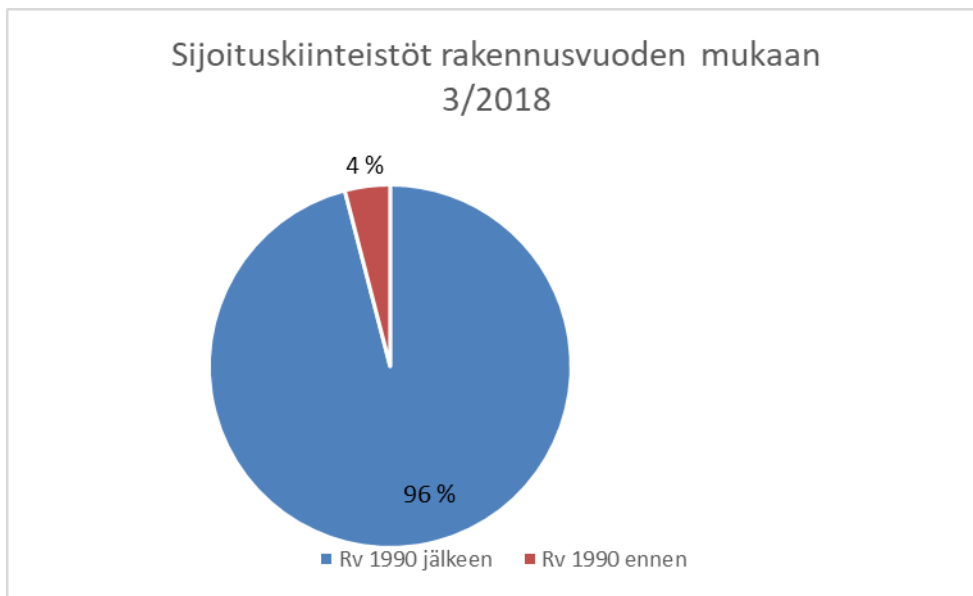
Katsauskauden aikana solmittiin kauppasopimus, jolla yhtiö hankkii 67 %:n enemmistöosuuden rahastoyhtiö Dividend Housesta.

KIINTEISTÖT-SEGMENTTI

Sijoitukset



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 96 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuksen hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

Vuokraustoiminta

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 92 %. Vuokrausaste sisällöllisesti säilyi vakaana.

Kiinteistöjen ylläpito ja ajanmukaistaminen

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä korjaustarpeita ei ole 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'.

Osakkuusyhtiö Orava Asuntorahasto Oyj

Orava Asuntorahasto on Suomen ainoa pörssilistattu REIT-rahasto. Oravalla on noin 4.900 osakasta. Oravaa on käsitelty Investors House-konsernin osavuositarkastuksessa osakkuusyhtiönä. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 31.3.2018 yhteensä 2.414.582 kpl Orava Asuntorahasto Oyj:n osaketta, jotka edustavat 25,2 % Oravan osakkeita ja äänistä.

Investors Housen taseessa Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeet ovat 31.3.2018 arvossa 5,61 €/osake. Oravan osavuositarkastuksessa 3/2018 ilmoittama osakekohtainen nettovarallisuus on 9,55 €/osake. Orava-sijoitus muodostaa noin 17 %.

Katsauskauden aikana Oravan uusi hallitus käynnisti yhtiön rakenteen ja strategian uudistustyön ja kertoi tuloksesta varsinaisessa yhtiökokouksessa maaliskuussa. Orava Asuntorahaston varsinainen yhtiökokous valitsi Oravan hallitukseen Taina Ahvenjärven, Petri Kovalaisen, Eljas Revon, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen. Hallitus järjestäytyi ja valitsi puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Seuraava teksti perustuu Otava Asuntorahaston 17.5.2018 julkaisemaan osavuositarkastukseen ajalta 1-3/2018 (vertailuluvut 1-3/2017):

- Liikevaihto 3,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -1,8 miljoonaa euroa (-978 tuhatta euroa)*

- Tulos/osake -0,18 euroa (-0,10 euroa)
- Laaja voitto -1,8 miljoonaa euroa (-918 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,8 % (93,8 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (6,8 %) ja Nettovuokratuotto 3,8 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -2,0 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)
- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
- EPRA tulos 257 tuhatta euroa (-47 tuhatta euroa) © EPRA tulos/osake 0,03 euroa (0,00 euroa)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2018 oli 9,55 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 196,4 miljoonaan euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.4.-14.05.2018 0,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Hankekehitys

Investors Housen 50 %:sti omistaman yhteisyritys IVH Asunnot Oy:n hankkeet etenivät. Helsingin Alppikylässä sijaitsevan Haukkakadun 20 huoneiston kohdetta rakennettiin suunnitellusti. Kohde valmistuu toukokuun 2018 lopussa. Viikinmäessä sijaitsevista hankkeista pyydettiin urakkatarjoukset, mutta liian korkeiksi katsottujen urakkahintojen johdosta hankkeita ei käynnistetty. Hankkeiden käynnistämistä arvioidaan uudelleen seuraavan tarjouskierroksen jälkeen. Muut hankkeet ovat suunnitteluvaiheessa.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

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 13 % prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju tekee vuositasolla yli 3.900 vuokrasopimusta. OVV:n tekemien kokonaispalvelusopimusten määrä kasvoi lähes 200 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kokonaissopimuksia oli laadittu yli 1.000 asunnosta 3/2018.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Segmentti-informaatio, t€	1-3/2018	1-3/2017	Muutos- %	1-12/2017	1-12/2016	Muutos- %
KIINTEISTÖT						
Liikevaihto	1618	729	122 %	5168	2593	99 %
Liiketulos	876	1192	-27 %	6331	4832	31 %
PALVELUT						
Liikevaihto	283	431	-34 %	1418	541	162 %
Liiketulos	104	163	-36 %	501	321	56 %

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöiden 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 sekä Lappeenrannan 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.

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 56 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 58,6 %.

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 kiinteistötyyppisiin 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 96 % 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 Palvelutoiminnan 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 arvokehityksestä 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 viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. 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 ovat 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 6.015.871 osaketta ja yhtiön hallussa 166.416 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 150.000 osakkeen optio-ohjelman toimitusjohtaja Petri Roiniselle. Optio-ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella. Katsauskauden päättymisen jälkeen hallitus on päättänyt nostaa toimitusjohtajan optio-ohjelma kokonaismäärän 250.000 osakkeeseen.

Yhtiöllä oli 31.3.2018 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.556 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2018 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1856522	30,03
ROYAL HOUSE OY	1014780	16,41
GODOINVEST OY	519025	8,40
CORE CAPITAL OY	485480	7,85
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
RATI-KIINTEISTÖT OY	72171	1,17
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62310	1,01
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,39
SALUKI INVEST OY	23200	0,38
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	22000	0,36
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,32
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18250	0,30
LINDH AUNE IRMELI	18046	0,29
REVECO OY	17891	0,29

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.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Huhtikuussa pidetty varsinainen yhtiökokous päätti 0,21 €:n osingosta /osake sekä valitsi yhtiölle hallituksen. Hallituksen jäseniksi valittiin Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos, Pekka Komulainen, Tapani Rautiainen ja Timo Valjakka. Järjestäytymiskokouksessaan hallitus valitsi puheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen ja varapuheenjohtajaksi Timo Valjakan.

Investors House toteutti 4.4.2018 kaupan, jolla se hankkii noin 67 %:n enemmistöomistuksen Dividend House Oy:stä. Dividend House on osinkoteemaan erikoistunut rahastoyhtiö. Dividend Housen toimivasta johdosta toimitusjohtaja Risto Päivänsalo, salkunhoitaja Antti Lahtinen sekä myyntijohtajat Tuomas Hillukkala ja Ville Terhemaa jatkavat yhtiön osakkaina. Dividend House hakee AIFM-toimilupaa perustaakseen ja lanseeratakseen vaihtoehtoisrahastoja.

Yhtiö lanseerasi www.vuokrakas.com -palvelun, mikä on sijoitusasuntojen digitaalinen markkinapaikka.

Yhtiö hanki 19,9 % osuuden vuokrauksen digitaalisia palveluja kehittävistä start up-yhtiö Holda Technologies Oy:stä.

Yhtiön koko henkilökunnan vuotta 2017 koskeneen kannustinjärjestelmän ja johtoryhmän jäsenten kannustimien perusteella merkittiin huhtikuussa yhteensä 9.204 yhtiön osaketta.

Yhtiö hallitus täydensi toimitusjohtaja Roinisen optio-ohjelmaa siten, että toimitusjohtajalla on oikeus ohjelman mukaisin ehdoin merkitä yhteensä 250.000 kappaletta Investors Housen osaketta. Ohjelman ehdot ovat identtiset 29.12.2017 pörssitiedotteella julkaistujen ehtojen kanssa.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
LIKEVAIHTO	1 842	1 160	6 449
Ylläpitokulut	-897	-622	-3 260
NETTOTUOTTO	945	538	3 189
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-31	8	35
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-82	-165	2 570
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-269	-182	-851
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	106	18	-18
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	42	956	1 056
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	711	1 173	5 981
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>			
Rahoitustuotot yhteensä	2	1	37
Rahoituskulut yhteensä	-141	-83	-459
TULOS ENNEN VEROJA	572	1 091	5 559
Verot yhteensä	-110	-3	-512
KATSAUSKAUDEN TULOS	462	1 088	5 047
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	462	1 088	5 047

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	462	1 088	5 048
Määräysvallattomille omistajille	0	0	-1

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,08	0,33	1,20
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,08	0,33	1,20

KONSERNITASE
(t EUR)

3/2018

3/2017

12/2017

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	1 350	1 350	1 350
Aineettomat hyödykkeet	40	0	39
Sijoituskiinteistöt	54 049	35 309	54 787
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	0	21	0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 775	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	13 640	2 800	13 583
Lainasaamiset	0	475	0
Laskennalliset verosaamiset	93	21	208
Pitkäaikaiset varat yhteensä	72 201	43 751	72 996
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	114	10
Myyntisaamiset ja muut saamiset	842	393	1 187
Rahavarat	6 303	1 113	1 465
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 145	1 620	2 662
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 346	45 371	75 658

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	43 958	20 228	43 583
Oma pääoma yhteensä	46 514	22 784	46 147
Määräysvallattomien osuus	19	0	19
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 495	22 784	46 128
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	20 600	19 591	21 408
Laskennalliset verovelat	1 498	1 345	1 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	22 098	20 936	22 898
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 609	726	4 323
Ostovelat ja muut velat	2 125	925	2 290
Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 734	1 651	6 613
Velat yhteensä	32 832	22 587	29 511
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 346	45 371	75 658

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKE- PÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2016	2 556	7	8 651	6 652	17 866
Tilikauden tulos				3 680	3 680
Tilikauden laaja tulos				3 680	3 680
SVOP rahoitus			708		708
Osingonjako				-563	0
Osakeperusteiset liiketoimet				4	
Oma pääoma 31.12.2016	2 556	7	9 359	9 773	21 695
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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA
(t EUR)

1-3/2018 1-3/2017 1-12/2017

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	657	430	1 448
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-1	0	-39
Kiinteistöinvestoinnit	0	-1 952	-1 315
Ennakot	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	684	1 112	2 315
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	150	150
Investoinnit / Orava Asuntorahasto	0	0	-927
Investoinnit muihin osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-15	0	-77
<i>Investointien nettorahavirta</i>	668	-690	107
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	5 000	1 985	1 985
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 487	-1 121	-3 123
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-629
Osakeannit	0	0	1 167
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	3 513	864	-600
<i>Rahavarojen muutos</i>	4 838	604	955

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

1-3/2018 1-3/2017 1-12/2017

Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	-116	1 123
ifrs 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus (netto)	0	0	1 979
ifrs 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut	0	0	-138
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-82	-49	-394
Konserni yhteensä	-82	-165	2 570

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	31.3.18	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	54 787	54 059	54 175	35 309	35 737	26 794
Hankitut sijoituskiinteistöt				19 000		7 760
Myydyt sijoituskiinteistöt	-738	-511	-116	-134	-228	-362
Aktivoidut vieraan pääoman menot						
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta		1 239			-200	1 545
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	54 049	54 787	54 059	54 175	35 309	35 737

Sijoituskiinteistöt 31.3.2018:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Hämeenlinn	
As Oy Treen Lampihongisto	a	97,4 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Tampere	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Loviisa	100 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Espoo	100 %
As Oy Kallonsivu	Jyväskylä	100 %
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Pori	34,0 %
Investors House CF 1 Oy	Porvoo	6,5 %
Kampus Skinnarila Oy	Helsinki	100 %
	Lappeenrant	
	a	100 %

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.3.2018:

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

Tytäryritykset 31.3.2018:

OVV Asuntopalvelut Oy	100,0 %
-----------------------	---------

Osakkuus- ja yhteisyritykset 31.3.2018:

Orava Asuntorahasto Oyj	25,2 %
IVH Asunnot Oy	50,0 %
As Oy Harjannetie 24	50,0 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
LIKEVAIHTO	1 618	729	5 168
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-777	-336	-2 465
NETTOTUOTTO	841	393	2 703
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-31	8	35
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-82	-165	2 570
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	42	956	1 056
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	106	0	-33
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	876	1 192	6 331

Palvelut-segmentti

	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
LIKEVAIHTO	283	431	1 418
Segmentin välittömät kulut	-179	-286	-932
NETTOTUOTTO	104	145	486
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	18	15
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	104	163	501

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 1-3/2018 59t EUR, (1-3/2017 0 EUR, 1-12/2017 137t EUR) mikä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	876	1 192	6 331
Palvelut-segmentin liikevoitto	104	163	501
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-269	-182	-851
Rahoitustuotot ja -kulut	-139	-82	-422
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN VEROJA	572	1 091	5 559

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Oman pääoman tuotto %, p.a.	4,0	19,6	14,9
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	3,9	11,1	10,6
Omavaraisuusaste %	58,6	50,2	61,0
Osakekohtainen tulos , EUR	0,08	0,33	1,20
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	7,73	6,88	7,67
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	606	343	1 934
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,101	0,104	0,459
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	47 983	24 101	47 653
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	7,98	7,28	7,92

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Sijoitetun pääoman tuotto \%}} \cdot 100$$

Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

+ (ii) Ajanmukaistamisinvestoinnit

-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä

+/- (v) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot

-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

EPRA
Tulos

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Muun oman pääoman
rahasto

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypäarvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
 - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-
 arvo

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

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

Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan ja laadintaperiaatteet ovat samat kuin yhtiön 2017 vuositilinpäätöksessä huomioiden 1.1.2018 voimaan tulleet uudet IFRS-standardit ja niiden soveltamisen aloittamisesta aiheutuneet muutokset. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkaistavaksi kokouksessaan 24.05.2018. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Uudet IFRS-standardit

IFRS 15 Myyntitulot asiakassopimuksista -standardi korvasi IAS 18 ja IAS 11 -standardit 1.1.2018 alkaen. Uusi standardi otettiin käyttöön 1.1.2018. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta konsernin soveltamiin tuloutusperiaatteisiin.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardi korvasi IAS 39 -standardin 1.1.2018 alkaen. Uusi standardi otettiin käyttöön 1.1.2018 ja sitä sovellettiin katsauskaudella. Uuden standardin sisältämän myyntisaamisten odotettuja luottotappioita koskevan vähennyserän kirjaamisessa on käytetty standardin sallimia helpotuksia ja kirjaus (30 t€) on tehty suoraan avaavan 1.1.2018 taseen kertyneisiin voittovaroihin eikä vertailutietoja ole oikaistu. Uuden standardin soveltamisella ei ollut vaikutusta yhtiön tulokseen katsauskaudella.