



# Investors House

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 2016

13.2.2017

## INVESTORS HOUSE OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 2016

**Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä. Vuonna 2016 Investors Housen liikevaihto kasvoi, tulos parani ja osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi ollen 6,99 €/osake. Myös operatiivinen tulos (EPRA) parani edellisvuodesta. Hallituksen osinkoehdotus 20.4.2017 kokoontuvalle yhtiökokoukselle on 0,19 €/osake, mikä on 12 % edellisvuotta enemmän.**

### YHTEENVETO VUOSINELJÄNNEKSELTÄ 10-12/2016 (VERTAILUKAUSI 10-12/2015)

Investors House konsernin liikevaihto kasvoi 942 t€:oon (633 t€). Nettotuotto kasvoi 522 t€:oon (402 t€). Katsauskauden tulos 1.788 t€ ylitti selvästi vertailukauden (298 t€) mikä aiheutui Q4/2016 aikana toteutetuista kasvuinvestoinneista, jotka arvonmuutosten myötä paransivat tulosta. Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani 271 t€:oon (210 t€). Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) kasvoi ollen 6,99 €/osake (5,94 €/osake)

### YHTEENVETO TILIKAUDELTA 2016 (VERTAILUKAUSI 2015)

Investors House konsernin liikevaihto kasvoi 3.134 t€:oon (1.438 t€). Nettotuotto kasvoi 1.992 t€:oon (979 t€). Katsauskauden tulos oli 3.767 t€ mikä ylittää vertailukauden tuloksen (3.485 t€). Vertailukaudella tulokseen vaikutti 9/2015 tehty merkittävä suunnattu anti ja 2016 tilikaudella vastaavasti viimeiselle kvartaalille ajoittuneet investoinnit. Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani 1.006 t€:oon (716 t€) ja osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) nousi 6,99 €:oon / osake (5,94 €/osake).

### TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

*”Tilikausi 2016 oli pitkälle odotusten mukainen. Pidimme päättäväisesti kiinni investointien kannattavuuskriteereistä tilanteessa, jossa erityisesti asuntosektorille hakeutui paljon uutta pääomaa. Yhtiön liiketoiminta laajeni ja ansaintapohja monipuolistui. Tulos parani ja osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi. Nopeasta kasvusta huolimatta pystyimme säilyttämään korkean omavaraisuusasteen. Kannattava operatiivinen toiminta ja vahva omavaraisuus parantavat yhtiön suhdannekestävyyttä. Hallituksen osinkoesitys vastaa vahvistettua osingonjakopolitiikkaa”.*

### LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Lähiajan riskit ja epävarmuudet liittyvät Suomen talouden kehittymiseen sekä finanssijärjestelmän rahoitusmahdollisuuksiin.

Suomen taloudessa on elpymisen merkkejä, mutta kasvunäkymä on edelleen rajallinen.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa.

## OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö arvioi, että edellytykset operatiivisen tuloksen (EPRA) parantamiselle vuonna 2017 ovat kohtuulliset.

## OSINKOEHDOTUS

Yhtiön hallitus esittää 20.4.2017 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että vuoden 2016 tuloksen perusteella maksetaan osinkona 0,19 €/osake (vertailukaudella 0,17 €/osake). Esitys perustuu vahvistettuun osinkopolitiikkaan, jonka mukaan yhtiö jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkona. Nyt jaettavaksi esitettävä osinko on 63 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) ja sellaisena edustaa hyvin osinkopolitiikan tarkoittamaa linjausta. Jaettavaksi esitettävä osakekohtainen osinko nousee 12 % edellisvuoteen verrattuna.

## YHTEENVETOTAULUKKO

	<b>10-12/16</b>	<b>10-12/15</b>	<b>1-12/16</b>	<b>1-12/15</b>
Liikevaihto, t€	942	633	3.134	1.438
Nettotuotto, t€	522	402	1.992	979
Tilikauden tulos, t€	1.788	298	3.767	3.485
Omavaraisuusaste, %	49,8	61,1	49,8	61,1
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	271	210	1.006	716
NAV/Osake (EPRA), €	6,99	5,94	6,99	5,94

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudessa oli erityisesti rakentamisen vetämänä joitain positiivisia merkkejä. Merkittävää vientisektorin elpymistä tai teollisten investointien kasvua ei ollut havaittavissa. Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata. Vuokra-asumisen kysyntä kasvukeskuksissa jatkui hyvänä. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi viisi prosenttia ollen yli 3.500 kpl. Pitkällä aikavälillä näemme vuokra-asumisen kasvavana sektorina, joka voittaa alaa omistusasumiselta. Tähän vaikuttavat paitsi liikkuvuuden lisääntyminen myös se, että yksityisen ihmisen ei useinkaan ole järkevää sijoittaa valtaosaa omaisuudestaan yhteen kohteeseen eli omistusasuntoon. Samalla vuokra-asumisen laatuvaateet eriytyvät ja markkina segmentoituu.

## KATSAUSKAUDEN TULOS

Tilikauden 2016 tulos oli 3.767 t€ (3.485 t€). Liikevaihto, nettotuotto ja operatiivinen tulos paranivat. Kiinteistökannan ja investointien arvonmuutokset jäivät alle vertailukauden, jolloin tehtiin suunnattu osakeanti, jonka seurauksena syntyi merkittävä arvonmuutos. Voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 2016 yhteensä 1.777 t€ kun se vertailukaudella oli erityisesti em suunnatun annin seurauksena 3.457 t€. Kiinteistöjen arvostus perustuu ulkopuolisten arvioijien arviokirjoihin. Kokonaisuutena vuoden 2016 tulos painottui edellisvuotta enemmän operatiiviseen tulokseen.

11/2016 hankittu 30 %:n osuus Kampus Skinnarila Oy:stä, joka omistaa Lappeenrannan Skinnarilan kampuskiinteistöjä, on tilinpäätöksessä käsitelty osakkuusyhtiönä siten, että sen tulososuus on tuotu ns yhdellä rivillä (osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta) tuloslaskelmaan ja sitä kautta taseen omaan pääomaan.

Operatiivinen toiminta oli kannattavaa ja operatiivinen tulos (EPRA) parani ollen 1.006 t€ (716 t€).

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 43.588 t€ (29.256 t€). Oma pääoma yhteensä oli 21.695 t€ (17.865 t€) ja vieras pääoma yhteensä 21.893 t€ (11.391 t€). Konsernin vieraanpääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 63 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi hyvänä ollen 49,8 % (61,1 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRA:n mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi ja oli 6,99 € / osake (5,94 € / osake).

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

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House siirtyy 2016 tilinpäätöksen yhteydessä kahden liiketoimintasegmentin raportointiin. Muutoksen taustalla on Management-toiminnan kasvanut osuus liikevaihdosta sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisenä liiketoiminta-alueina.

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

Segmentti 'Management' muodostuu yhtiön perinteisestä kiinteistöhankeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelut Oy:stä sekä Lappeenrannan palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

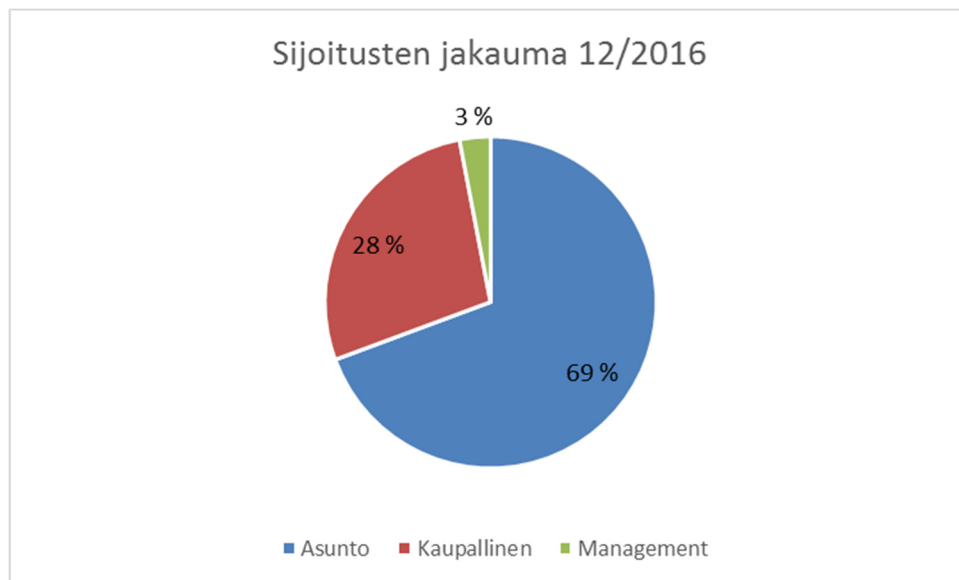
Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin monilla eri tavoilla. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuolella.

	Kiinteistöt		Management	
	1-12/16	1-12/15	1-12/16	1-12/15
Liikevaihto, t€	2.593	1.317	541	121
Nettotuotto, t€	1.671	858	321	121
Liikevoitto, t€	4.832	4.599	321	121

Liikevaihtotasolla Kiinteistöt muodostivat 83 % ja Management 17 % konsernin liikevaihdosta. Nettotuottotasolla suhde oli jokseenkin sama – Management 16 % ja Kiinteistöt 84 %. Arvonmuutokset huomioivalla liiketulos-tasolla Managementin osuus oli 8 % ja Kiinteistöt 92 %. Management-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

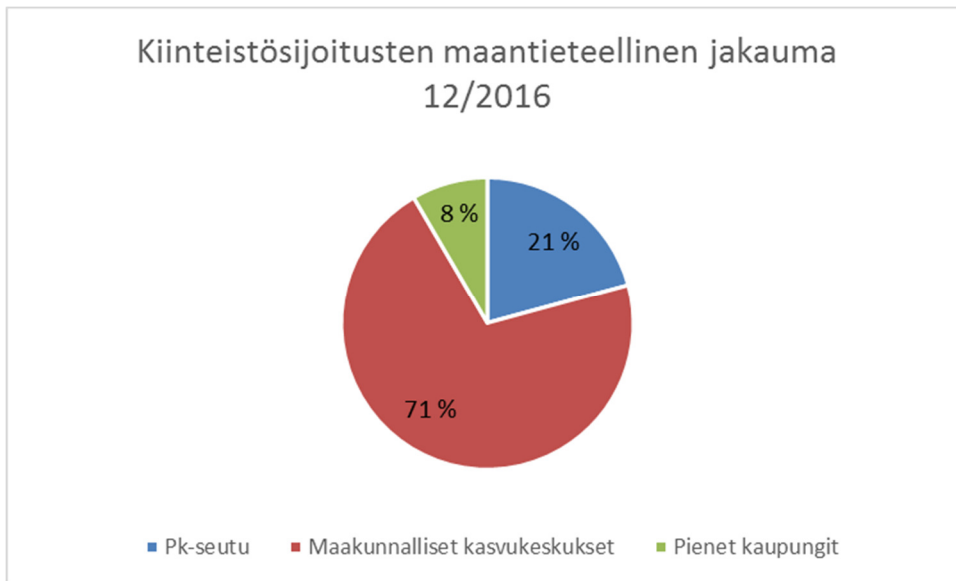
## SIJOITUSSALKKU

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä toimitilakiinteistöistä ja Management – toiminnosta. Rakenteellisesti tavoitteena on, että asunnot muodostaisivat vähintään 60 % sijoitusvarallisuudesta ja muut omaisuuserät maksimissaan 40 %. Muiden omaisuuserien eli toimitilakiinteistöjen ja Management-toiminnan tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

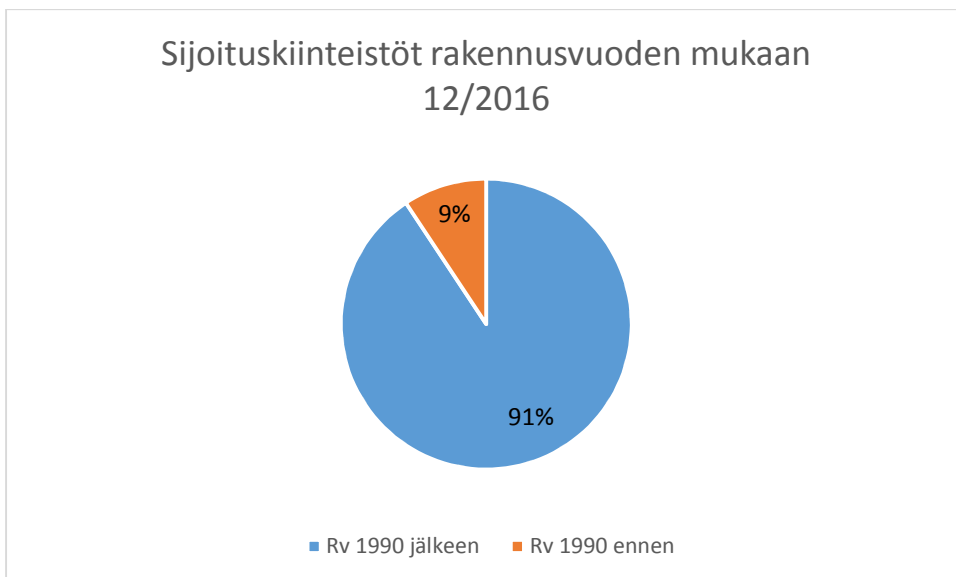


Sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2016-12/2016. Katsauskauden lopussa varoista 69 % oli sidottu asuntoihin, 28 % toimitilakiinteistöihin ja 3 % management-toimintaan.

Sijoitussalkun nettotuotto joulukuussa 2016 oli vuositasolle skaalattuna 6,0 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös toimitilakiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.



Katsauskauden lopun tilanteessa sijoituskiinteistöt sijaitsevat 92 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. 8 % kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 91 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

## INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Tilikaudella toteutettiin useita investointeja sekä asuntoihin, toimitilakiinteistöihin että Management -toimintaan. Merkittävimmät investoinnit olivat:

- Asunnot: Ky Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston koko osakekanta (44 huoneistoa), As Oy Porvoon Rinnetien (40 huoneistoa) koko osakekanta sekä kiinteistönä hankittu Järvenpään Wärtsilänkatu 76 (42 huoneistoa).
- Toimitilat: 30 % Kampus Skinnarila Oy:stä, joka omistaa toimitilakokonaisuuden (24.000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa pinta-alla) Lappeenrannassa Skinnarilan Kampuksella.
- Management -toiminta: Liiketoimintakaupalla valtakunnallisen OVV-vuokravälitysketjun franchise- ja johtamisyhtiön liiketoiminnan hankinta sekä Technopoliksen palveluliiketoiminnan hankinta Lappeenrannassa.

Lisäksi yhtiö solmi sopimuksen, jolla se Q1/2017 aikana ostaa 15 uutta asuinhuoneistoa Lahdesta.

Tilikauden aikana perustettiin IVH Asunnot Oy, josta konserni omistaa 50 % tarkoituksen käynnistää asuinhuoneiden hankekehitys sekä Investors House CF1 Oy tarkoituksena luoda joukkorahoitukseen soveltuva yhtiö.

Tilikauden aikana myytiin Porista liikekiinteistö helmikuussa, Järvenpään Wärtsilänkatu 76:n tontti lokakuussa sekä yksittäisiä asuinhuoneistoja Jyväskylästä, Porvoosta ja Hämeenlinnasta. Näiden myynnit toteutuivat arviokirjoja ja niiden tarkkuustasoa vastaavilla hinnoilla.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja toimitilakiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen vuoden 2016 joulukuussa 93 %. Vuokrausaste laski viimeisellä kvartaalilla 95 %:sta 93 %:iin johtuen siitä, että hankitun Kampus Skinnarilan vuokrausaste oli 88 % ja tällä tavoin laski kokonaisvuokrausastetta. Muiden kiinteistöjen osalta vuokrausaste säilyi entisellään. Toisaalta, Kampus Skinnarilan tuottoaste on selvästi muuta kiinteistökantaa korkeampi, minkä johdosta keskimääräinen sijoitussalkun tuottoaste nousi viimeisellä kvartaalilla 5,4 %:sta 6,0 %:iin. Vapaana olevia asuinhuoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa ja Porissa.

## KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä korjaustarpeita ei ollut johtuen siitä, että kiinteistökanta on pääosin uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua.

Ajanmukaistuskulut kasvoivat hieman ja ne olivat 2016 yhteensä 130 t€ (0 t€). Ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'. Suurin yksittäinen ajanmukaistuskulu aiheutui yhden tyhjänä olleen liiketilan ajanmukaistuksesta samassa yhteydessä, kun se liitettiin pitkään vuokrasopimukseen K Oy Antintorilla.

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Lähiajan riskit ja epävarmuudet liittyvät Suomen talouden kehittymiseen sekä finanssijärjestelmän rahoitusmahdollisuuksiin.

Suomen taloudessa on elpymisen merkkejä, mutta kasvunäkymä on edelleen rajallinen.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa.

## RISKIENHALLINTA

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

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset siten, että vähintään 60 % sijoituksista on asunnoissa. Katsauskauden päättyessä asuntojen osuus oli 69 %. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa 92 % kiinteistösisijoituksista sijaitsi pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa.

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 63 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 49,8 %.

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 asuntojen lisäksi maksimissaan 40 % muihin kiinteistötyyppeihin sekä Management-toiminnalla, joka lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia. Katsauskauden päättyessä muihin kuin asuntoihin oli sijoitettu 31 % sijoitusvarallisuudesta. Asuntojen osalta investoinnit keskitetään pääosin pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii sijoitussalkun rakenteessa siihen, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 91 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.



## STRATEGISET TAVOITTEET

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 täsmentänyt yhtiön strategiset tavoitteet seuraavasti:

Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta.

Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotuisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50 - 90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuottona ilmaistuna.

Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRAn mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€.

Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

## LIIKETOIMINTAMALLI

Yhtiö julkisti 17.11.2016 liiketoimintamallin, jonka pohjalta toimintaa kehitetään. Liiketoimintamalli muodostuu useasta kanavasta ja tuotteesta, joita voidaan tuottaa ja markkinoida yhteiskäyttöisin resurssein. Kiinteistöistä kiinnostuneille sijoittajille Investors House tarjoaa työkalupakin, joka sisältää monipuolisia ratkaisuja eri tarpeisiin.

## Investors House – Tuottoa ilman välikäsiä



### INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostuu 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. Hallitus kokoontui 12 kertaa vuonna 2016.

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

Vuonna 2016 yhtiöllä ei ollut erillistä johtoryhmää. Johtoryhmä on perustettu tammikuussa 2017.

Investors Housen tilintarkastajana toimii KHT Katja Hanski, Nexia Oy.

### OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä oli 31.12.2016 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 336 osakasta. Osaksmäärä kasvoi vuoden 2016 aikana 68 %.

Tulikauden päättyessä Yhtiöllä oli yhteensä 3.519.457 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 3.310.764 osaketta ja yhtiön hallussa 208.693 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiön osakkeen päätöskurssi 31.12.2016 oli 5,97 €/osake (5,43 €/osake).

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2016:

<b>Osakas</b>	<b>Osakkeita</b>	<b>Omistusosuus ulk ol. osakkeista</b>
Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	47,3 %
Core Capital Oy	365.071	11,0 %
OWH-Yhtiöt Oy	272.498	8,2 %
RATI-Kiinteistöt Oy	219.884	6,6 %
Godoinvest Oy	203.329	6,1 %
Mari Grönroos	89.960	2,7 %
Nino Grönroos	85.000	2,6 %
Hekholm Oy	80.000	2,4 %
Mikael Grönroos	75.762	2,3 %
Arto Grönroos	34.585	1,0 %

Yhtiön strategisena tavoitteena on tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % vuotuinen tuotto. Tilikaudella 2016 osakkeenomistajan kokonaistuotto oli 13,1 % (edellisvuonna 13,3 %).

## RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Raportointikauden jälkeen Yhtiö on jatkanut operatiivista vuokraus- ja management -toimintaansa tavoitteiden mukaisesti ja ennakoitusti.

Yhtiö solmi sopimuksen, jolla se myy As Oy Järvenpään Wärtsilänkadun koko osakekannan Q1/2017 aikana. Kohteessa on 42 huoneistoa ja 1.953 m<sup>2</sup> vuokrattavaa pinta-alaa.

Yhtiön liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty DI, KTM Kari Sainio (57).

Yhtiölle on muodostettu johtoryhmä, jonka jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas, liiketoimintajohtaja Kari Sainio, kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu, talouspäällikkö Sari Välitälo ja OVV:n toimitusjohtaja Pirjo Reinikainen sekä toimitusjohtaja Petri Roininen, jolle johtoryhmän jäsenet raportoivat.

Kaikki yhtiön työntekijät on otettu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin. Kannustinjärjestelmä koskee vuotta 2017.

## LÄHIPIIRIKAUPAT

As Oy Porvoon Rinnatie 11-13 kauppa oli lähipiirikauppa, jossa myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy-konserniin kuuluva Sijoitustalo IVH Oy. Kaupasta julkaistiin AKA –yleisauktorisoidun arvioijan laatima arviokirja. Kauppa tehtiin ale arviokirjan arvon sen varmistamiseksi, että kauppa on varmasti Investors House Oyj:n kaikkien osakkeenomistajien edun mukaista.

## TAULUKKO OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA				
(t EUR)				
	10-12/2016	1-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>942</b>	<b>3 134</b>	<b>633</b>	<b>1 438</b>
Ylläpitokulut	-420	-1 142	-231	-459
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>522</b>	<b>1 992</b>	<b>402</b>	<b>979</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-18	27	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	258	1 777	111	3 457
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-188	-649	-163	-395
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	1	156	284
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	1 356	1 356	0	0
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 930</b>	<b>4 504</b>	<b>506</b>	<b>4 325</b>
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	1	3	1	129
Rahoituskulut yhteensä	-96	-283	-36	-82
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>1 835</b>	<b>4 224</b>	<b>471</b>	<b>4 372</b>
Verot yhteensä	-47	-457	-173	-887
<b>KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>1 788</b>	<b>3 767</b>	<b>298</b>	<b>3 485</b>
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
Rahavirran suojaukset	25	-87	5	-18
<b>KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 813</b>	<b>3 680</b>	<b>303</b>	<b>3 467</b>

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA				
(t EUR)				
	10-12/2016	1-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-71	1 475	250	3 596
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	342	432	-139	-139
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-13	-130	0	0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>258</b>	<b>1 777</b>	<b>111</b>	<b>3 457</b>

## KONSERNITASE

(t EUR)

12/2016

12/2015

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	1 350	400
Sijoituskiinteistöt	35 737	26 794
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	6	0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	2 816	1 404
Osuudet osakkuusyhtiöissä	1 844	0
Lainasaamiset	475	0
Laskennalliset verosaamiset	23	6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	42 251	28 604
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	272	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	556	440
Rahavarat	509	212
Lyhytaikaiset varat yhteensä	1 337	652
VASTAAVAA YHTEENSÄ	43 588	29 256

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	19 139	15 309
Oma pääoma yhteensä	21 695	17 865
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	18 273	7 936
Laskennalliset verovelat	1 466	1 110
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 739	9 046
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	1 259	1 812
Ostovelat ja muut velat	895	533
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2 154	2 345
Velat yhteensä	21 893	11 391
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	43 588	29 256

<b>SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)</b>						
	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	35 695	35 744	32 982	26 794	6 844	6 235
Hankitut sijoituskiinteistöt	293		1 699	5 768	17 548	
Myydyt sijoituskiinteistöt	-251	-49		-62		
Aktivoidut vieraan pääoman menot					-131	
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta			1 063	482	3 457	609
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>	<b>35 737</b>	<b>35 695</b>	<b>35 744</b>	<b>32 982</b>	<b>27 718</b>	<b>6 844</b>
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt					-924	
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>35 737</b>	<b>35 695</b>	<b>35 744</b>	<b>32 982</b>	<b>26 794</b>	<b>6 844</b>

<b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2016:</b>	Kotipaikka	Omistusosuus		
Koy Antintori	Pori	100,0 %		
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	98,7 %		
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100,0 %		
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100,0 %		
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100,0 %		
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100,0 %		
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100,0 %		
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100,0 %		
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %		
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Porvoo	72,2 %		
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100,0 %		
<b>Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2016:</b>				
IVH Asunnot - konserni	Helsinki	50,0 %		
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.2016, myynnissä:</b>				
As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto				
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa				
As Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76	Järvenpää	100,0 %		
<b>Osakkuusyhtiöinä yhdisteltävät sijoituskiinteistöt 31.12.2016</b>				
Kampus Skinnarila - konserni	Lappeenranta	30,0 %		

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT							
				10-12/2016	1-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
Oman pääoman tuotto %				-	18,6	-	29,2
Sijoitetun pääoman tuotto %				-	13,1	-	25,5
Omavaraisuusaste %				-	49,8	-	61,1
Osakekohtainen tulos , EUR				0,55	1,12	-0,29	1,79
Osakekohtainen oma pääoma, EUR				-	6,55	-	5,62
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR				271	1 006	210	716
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake				0,081	0,306	0,037	0,370
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR				-	23 142	-	18 892
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake				-	6,99	-	5,94

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT	
	Tulos
Oman pääoman tuotto % =	----- * 100
	Oma pääoma (painotettu keskiarvo)
	Tulos ennen veroja + rahoituskulut
Sijoitetun pääoman tuotto % =	----- * 100
	Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)
	Oma pääoma + vähemmistöosuus
Omavaraisuusaste % =	----- * 100
	Taseen loppusumma - saadut ennakot
	Tulos
Osakekohtainen tulos =	-----
	Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo
	Oma pääoma
Osakekohtainen oma pääoma =	-----
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR</b>	
<b>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</b>	
-/+ (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	
<b>=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	
	EPRA Tulos
EPRA Earnings / osake =	-----
(osakekohtainen operatiivinen tulos)	Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus) t EUR</b>	
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
- Muun oman pääoman rahasto	
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypäarvo	
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo	
<b>=EPRA NAV (nettovarallisuus)</b>	
	EPRA NAV (nettovarallisuus)
EPRA NAV / osake =	-----
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä



KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t EUR)	1-12/2016	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	646	-44	-146	467
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-920	-700	0	-400
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-4 255	-2 086	-236	-3 436
Ennakot	0	0	-150	-480
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	1 231	228	0	0
Rahoitusarvopapereiden myynti	0	0	0	818
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	-150	-150	0	0
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	-963	-963	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-5 057	-3 671	-386	-3 498
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	7 404	3 909	353	3 499
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-2 133	-305	0	-143
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-563	0	0	-152
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	4 708	3 604	353	3 204
<i>Rahavarojen muutos</i>	297	-111	-179	173

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>2 805</b>
Tilikauden tulos 1-12/2014					694	694
rahavirran suojaus				10	0	10
Tilikauden laaja tulos				10	0	704
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>
Tilikauden tulos 1-3/2015					489	489
rahavirran suojaus				3	0	3
Tilikauden laaja tulos				3	0	492
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 31.3.2015</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>3 684</b>
Tilikauden tulos 4-6/2015					1 389	1 389
rahavirran suojaus				-19	0	-19
Tilikauden laaja tulos				-27	0	1 370
Konserniaktiivan muutos					11	11
Osingojako						
<b>Oma pääoma 30.6.2015</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>5 083</b>
Tilikauden tulos 7-9/2015					1 310	1 310
rahavirran suojaus				-7		-7
Tilikauden laaja tulos				-7	0	1 303
Konserniaktiivan muutos					15	15
SVOP rahoitus					8 651	8 651
Osingojako						
<b>Oma pääoma 30.9.2015</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-34</b>	<b>8 651</b>	<b>6 408</b>
Tilikauden tulos 10-12/2015					298	298
rahavirran suojaus				5		5
Tilikauden laaja tulos				5	298	303
Konserniaktiivan muutos					-9	-9
SVOP rahoitus						0
Osingojako						0
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-28</b>	<b>8 651</b>	<b>6 680</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>
Tilikauden tulos 1-12/2015					3486	3486
rahavirran suojaus				-17		-17
Tilikauden laaja tulos					3468	3468
Konserniaktiivan muutos					17	17
SVOP rahoitus					8651	8651
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>2556</b>		<b>7</b>	<b>-28</b>	<b>8651</b>	<b>6 680</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-28</b>	<b>8 651</b>	<b>6 680</b>
Tilikauden tulos 1-3/2016					655	655
rahavirran suojaus				-32		-32
Tilikauden laaja tulos					623	623
SVOP rahoitus					671	671
Osingonjako						0
<b>Oma pääoma 31.3.2016</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-60</b>	<b>9 322</b>	<b>7 335</b>
Tilikauden tulos 4-6/2016					1 089	1 089
rahavirran suojaus				-46		-46
Tilikauden laaja tulos					1 043	1 043
SVOP rahoitus					30	30
Osingonjako					-563	-563
<b>Oma pääoma 30.6.2016</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-106</b>	<b>9 352</b>	<b>7 861</b>
Tilikauden tulos 7-9/2016					235	235
rahavirran suojaus				-34		-34
Tilikauden laaja tulos					201	201
SVOP rahoitus						0
Osingonjako						0
<b>Oma pääoma 30.9.2016</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-140</b>	<b>9 352</b>	<b>8 096</b>
Tilikauden tulos 10-12/2016					1788	1788
rahavirran suojaus				25		25
Tilikauden laaja tulos					1813	1813
SVOP rahoitus					7	7
Osingonjako						0
Osakeperusteiset liiketoimet					4	4
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>2 556</b>		<b>7</b>	<b>-115</b>	<b>9 359</b>	<b>9 888</b>

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT				
(t EUR)				
<b>Kiinteistöt-segmentti</b>				
	10-12/2016	1-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>742</b>	<b>2 593</b>	<b>598</b>	<b>1 317</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-278	-922	-231	-459
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>464</b>	<b>1 671</b>	<b>367</b>	<b>858</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-18	27	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	258	1 777	111	3 457
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 356	1 356	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	1	156	284
<b>SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>2 060</b>	<b>4 832</b>	<b>634</b>	<b>4 599</b>
<b>Management-segmentti</b>				
	10-12/2016	1-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>200</b>	<b>541</b>	<b>35</b>	<b>121</b>
Segmentin välittömät kulut	-142	-220	0	0
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>58</b>	<b>321</b>	<b>35</b>	<b>121</b>
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	0
<b>SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>58</b>	<b>321</b>	<b>35</b>	<b>121</b>
<b>Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:</b>				
	10-12/2016	1-12/2016	10-12/2015	1-12/2015
<b>Kiinteistöt-segmentin liikevoitto</b>	<b>2 060</b>	<b>4 832</b>	<b>634</b>	<b>4 599</b>
<b>Management-segmentin liikevoitto</b>	<b>58</b>	<b>321</b>	<b>35</b>	<b>121</b>
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-188	-649	-163	-395
<b>KONSERNIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 930</b>	<b>4 504</b>	<b>506</b>	<b>4 325</b>

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaan