

TAULUKKO-OSA

12.3.2021 tiedotetun kiinteistökaupan johdosta myytyjen omaisuuserien arvot on päivitetty 31.12.2020 tilanteessa vastaamaan myyntihintoja. Alla on eritelty 8.3.2021 tilinpäätöstiedotteessa raportoidut luvut, muutokset niihin ja uudet Q4/2020 luvut. Liitteenä myös kaikki alkuperäisen tilinpäätöstiedotteen taulukot päivitettyinä.

(t eur)	8.3.2021	muutokset	29.3.2021
Q4/2020			
Tuloslaskelma:			
Ylläpitokulut	-898	-40	-938
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-211	-500	-711
Verot yhteensä	350	108	458
Katsauskauden tulos yht.	-2.643	-432	-3.075
Jakautuen:			
Emoyhtiön omistajille	-2.567	-309	-2.876
Määräysvallattomille omistajille	-76	-123	-199
Tase 31.12.2020:			
Sijoituskiinteistöt	39.992	-500	39.492
Aineelliset hyödykkeet	461	-40	421
Lasken.verosaamiset	684	108	792
Oma pääoma	38.702	-432	38.270

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	10- 12/2020	1-12/2020	10-12/2019	1-12/2019
LIKEVAIHTO	1 727	9 465	3 321	11 461
Ylläpitokulut	-938	-5 006	-1 362	-5 233
NETTOTUOTTO	789	4 459	1 959	6 228
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	103	7	-3	-183
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-711	-1 350	-195	-553
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-292	-1 384	-318	-920
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	6	-6	-35
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-3 197	-2 782	-712	-584
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-3 308	-1 044	725	3 953
Rahoitustuotot yhteensä	6	23	1	19
Rahoituskulut yhteensä	-231	-1 139	-131	-1 232
TULOS ENNEN VEROJA	-3 533	-2 160	595	2 740
Verot yhteensä	458	199	-139	-657
KATSAUSKAUDEN TULOS	-3 075	-1 961	456	2 083
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	-3 075	-1 961	456	2 083

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	-2 876	-2 195	175	1 650
Määräysvallattomille omistajille	-199	234	281	433

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,48	-0,37	0,03	0,27
Osakekohtainen tulos, laimennettu	-0,48	-0,37	0,03	0,27

KONSERNITASE
(t EUR)

12/2020

12/2019

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	2 813	2 828
Aineettomat hyödykkeet	33	69
Aineelliset hyödykkeet	421	19
Sijoituskiinteistöt	39 492	103 892
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	5 434	550
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	15 851	11 785
Muut sijoitukset	10	10
Laskennalliset verosaamiset	792	472
Pitkäaikaiset saamiset	472	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	65 318	119 625
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	192	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	902	2 685
Lyhytaikaiset sijoitukset	106	0
Rahavarat	3 181	8 362
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 381	11 047
VASTAAVAA YHTEENSÄ	69 699	130 672

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	35 714	59 566
Oma pääoma yhteensä	38 270	62 122
Määräysvallattomien osuus	1 017	17 156
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 253	44 966
pääoma		
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	18 364	46 755
Laskennalliset verovelat	1 005	1 144
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 369	47 899
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	4 332	9 677
Ostovelat ja muut velat	7 728	10 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 060	20 651
Velat yhteensä	31 429	68 550
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	69 699	130 672

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2018	2 556	7	29 320	14 932	46 815
Määräysvallattomien osuus					2 671
Oma pääoma 31.12.2018 yhteensä					49 486
Tilikauden tulos 1-3/2019				648	648
Tilikauden laaja tulos				648	648
SVOP rahoitus			16		16
Omien osakkeiden hankinta			-75		-75
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2019	2 556	7	29 261	15 580	47 404
Määräysvallattomien osuus					3 966
Oma pääoma 31.3.2019 yhteensä					51 370
Tilikauden tulos 4-6/2019				210	210
Tilikauden laaja tulos				210	210
Osingonjako				-1 383	-1 383
Omien osakkeiden hankinta			-73		-73
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2019	2 556	7	29 188	14 407	46 158
Määräysvallattomien osuus					14 533
Oma pääoma 30.6.2019 yhteensä					60 691
Tilikauden tulos 7-9/2019				617	617
Tilikauden laaja tulos				617	617
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2019	2 556	7	29 188	15 024	46 775
Määräysvallattomien osuus					15 615
Oma pääoma 30.9.2019 yhteensä					62 390
Tilikauden tulos 10-12/2019				175	175
Tilikauden laaja tulos				175	175
Osingonjako			-2 008		-2 008
SVOP rahoitus			24		24
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2019	2 556	7	27 204	15 199	44 966
Määräysvallattomien osuus					17 156
Oma pääoma 31.12.2019 yhteensä					62 122
Tilikauden tulos 1-3/2020				103	103
Tilikauden laaja tulos				103	103
Omien osakkeiden hankinta			-97		-97
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-43	-43
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2020	2 556	7	27 107	15 259	44 929
Määräysvallattomien osuus					20 517
Oma pääoma 31.3.2020 yhteensä					65 446
Tilikauden tulos 4-6/2020				418	418

Tilikauden laaja tulos				418	418
Osingonjako				-777	-777
Omien osakkeiden hankinta			-192		-192
SVOP rahoitus			6		
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-907	-907
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2020	2 556	7	26 921	13 993	43 477
Määräysvallattomien osuus *					1 200
Oma pääoma 30.6.2020 yhteensä					44 677
Tilikauden tulos 7-9/2020				160	160
Tilikauden laaja tulos				160	160
Osingonjako				-714	-714
Osakeperusteiset liiketoimet				451	451
Omien osakkeiden hankinta			-67		-67
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-8	-8
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2020	2 556	7	26 854	13 882	43 299
Määräysvallattomien osuus					1 220
Oma pääoma 30.9.2020 yhteensä					44 519
Tilikauden tulos 10-12/2020				-2 876	-2 876
Tilikauden laaja tulos				-2 876	-2 876
Osingonjako			-3 187		-3 187
Osakeperusteiset liiketoimet				19	19
Omien osakkeiden hankinta					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-2	-2
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2020	2 556	7	23 667	11 023	37 253
Määräysvallattomien osuus					1 017
Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä					38 270

* Q2/2020 Investors House Rahastot Oy:n vähemmistöosuusien hankkimisen ja IVH Kampuksen osakkuusyhtiöksi muuttumisen johdosta määräysvallattomien omistajien osuus konsernin omasta pääomasta pieneni huomattavasti.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t 10- 10-
 EUR) 12/2020 1-12/2020 12/2019 1-12/2019

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	409	2 791	166	1 379
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-250	-262	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	-2 215	-2 749	-9 690	-28 539
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	733	1 479	-18	15 480
Muut sijoitukset	-50	-13	222	222
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-14	0	-82
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1 782	-1 559	-9 486	-12 919
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	1 385	8 025	10 473	26 313
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-836	-13 550	-2 408	-20 824
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-125	-1 616	-70	-1 453
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-252	1 082	695	13 688
Omien osakkeiden hankinta	0	-353	0	-145
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	172	-6 412	8 690	17 579
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1 201	-5 180	-630	6 039

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	10-12/2020	1-12/2020	10-12/2019	1-12/2019
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-523	-785	344	397
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-44	-44	0	26
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	0	-12	-6	-26
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-144	-509	-533	-950
Konserni yhteensä	-711	-1 350	-195	-553

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	12/2020	9/2020	6/2020	3/2020	12/2019	9/2019	6/2019	3/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	5 096		23	148	16 169		19 891	12 534
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1 297	-364					-9 300	-7 400
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-523	-137	-125		394		-391	466
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset								922
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	0	-1	-4	-7	-7	-6	-7	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin		-5 406			2 428			
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi			-61 803					
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt								
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721

Sijoituskiinteistöt 31.12.2020:

	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestariranta	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	74 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	27 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	40 %
Ikaali Invest	Ikaalinen	73 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	70 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	10- 12/2020	1- 12/2020	10- 12/2019	1- 12/2019
LIKEVAIHTO	1 045	7 523	2 741	9 319
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-556	-3 828	-1 105	-4 150
NETTOTUOTTO	489	3 695	1 636	5 169
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	103	7	-3	-179
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-711	-1 350	-195	-579
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-3 197	-2 782	-712	-584
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-6	-12
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-3 316	-430	720	3 815

Palvelut-segmentti

	10- 12/2020	1- 12/2020	10- 12/2019	1- 12/2019
LIKEVAIHTO	729	2 459	793	2 809
Segmentin välittömät kulut	-429	-1 695	-470	-1 750
NETTOTUOTTO	300	764	323	1 059
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	-4
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	26
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	6	0	-23
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	300	770	323	1 058

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 10-12/2020 47t EUR ja 1-12/2020 517t EUR (10-12/2019 213t EUR, 1-12/2019 667t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10- 12/2020	1- 12/2020	10- 12/2019	1- 12/2019
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	-3 316	-430	720	3 815
Palvelut-segmentin liikevoitto	300	770	323	1 058
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-292	-1 384	-318	-920
Rahoitustuotot ja -kulut	-225	-1 116	-130	-1 213
TULOS ENNEN VEROJA	-3 533	-2 160	595	2 740

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12/2020	1-12/2020	10-12/2019	1-12/2019
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	-0,48	-0,37	0,03	0,27
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,26	-	7,48
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	54,9	-	47,5
Oman pääoman tuotto %, p.a.	-29,7	-3,9	2,9	3,7
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	-20,9	-1,1	2,5	3,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	509	2 108	666	2 711
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,086	0,353	0,111	0,451
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	44 828	-	50 800
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	7,53	-	8,45
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	38 507	-	46 388
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	6,47	-	7,71
EPRA NTA, t EUR	-	35 249	-	42 986
EPRA NTA, EUR/osake	-	5,92	-	7,15
EPRA NDV, t EUR	-	34 440	-	42 138
EPRA NDV, EUR/osake	-	5,79	-	7,01

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

Osakekohtainen oma pääoma
 = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

- /+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon
- /+ (ii) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä
- + (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit
- /+ (iv) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
- /+ (v) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä
- +/- (vi) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
- /+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset
- +/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot
- +/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

- Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
- /+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
- + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo

= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka (50 %)

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät (50 %)

- Liikearvo

- Aineettomat omaisuuserät

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Liikearvo

EPRA NDV, t EUR

EPRA nettovarallisuus /
osake =

EPRA nettovarallisuus

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä