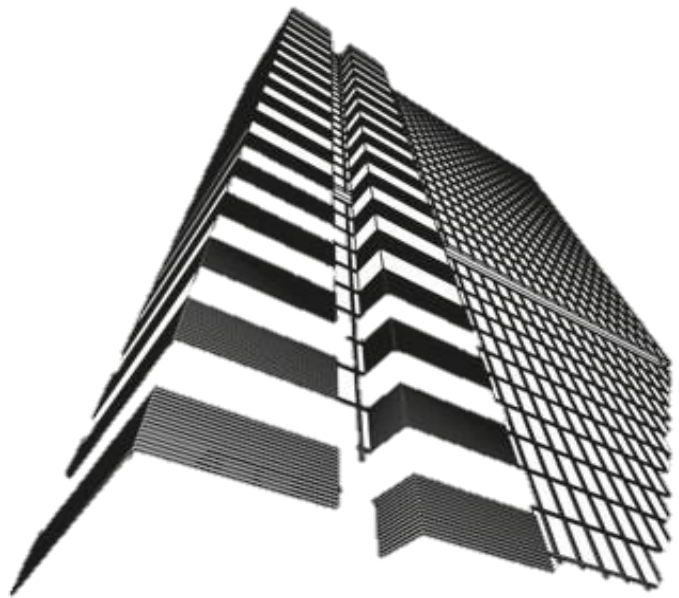


Investors House

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2020



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3-25
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	22
Osakekohtaiset tunnusluvut	22
EPRA-tunnusluvut ja laskentakaavat	23
Tunnuslukujen laskentakaavat	25
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	26
Konsernin tase	27
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	28
Konsernin rahavirtalaskelma	29
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	31
Segmentti-informaatio	41
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	42
2 Liikevaihto	43
3 Ylläpitokulut	43
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	43
5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	43
6 Hallinnon kulut	44
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	46
8 Rahoitustuotot- ja kulut	46
9 Tuloverot	46
10 Osakekohtainen tulos	46
11 Kiinteistöt	47
12 Liikearvo	52
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	54
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, pitkäaik. sijoitukset ja saamis	54
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	57
16 Rahavarat	57
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	57
18 Rahoitusvelat	58
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	59
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	60
21 Johdannaiset	61
22 Korolliset velat, annetut vakuudet ja muut vastuusitoumukset	62
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	64
24 Tytäryritykset	68
25 IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserät ja muut vuokrasopimukset	68
26 Lähipiiritapahtumat	70
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	72
Sisältäen kuvauksen Juhola Asset Management Oy:n hankinnasta	
Emoyhtiön tilinpäätös	
Emoyhtiön tuloslaskelma	74
Emoyhtiön tase	75
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	77
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	78
Käytetyt kirjanpitokirjat	87
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	88
Tilintarkastuskertomus	

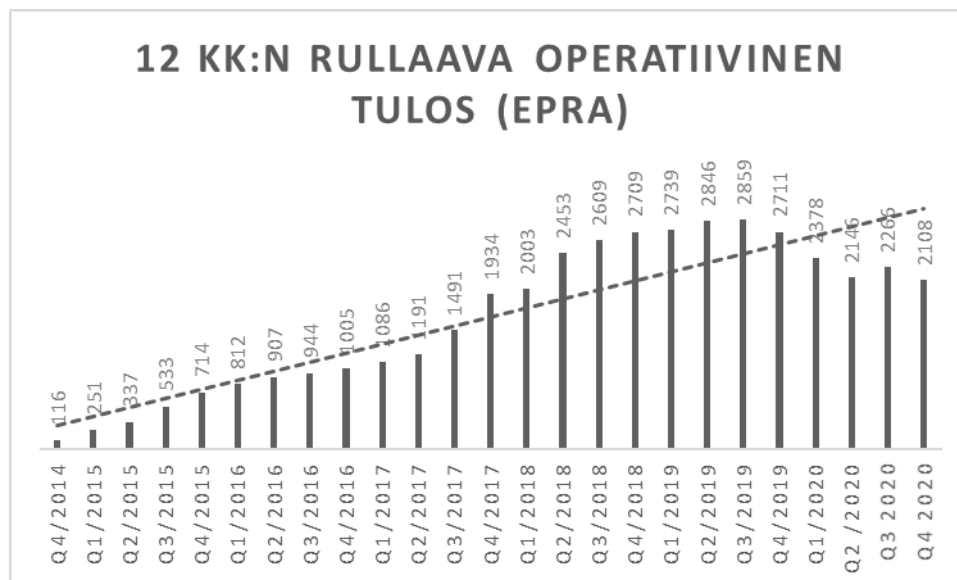
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2020

INVESTORS HOUSEN VUOSI 2020 LYHYESTI

Vuoden 2020 toimintaympäristö oli poikkeuksellinen koronan johdosta. Yhtiö organisoitui etätyön edellyttämiin tiimeihin sekä tarkisti riskienhallintamenettelynsä pandemian alettua. Suorat tuottomenetykset jäivät rajallisiksi.

Yhtiön tuloskehitys vuonna 2020 ei ollut tavoitteita vastaavaa. Koko tulos painui negatiiviseksi Ovaro-osakkeiden jaon sekä kiinteistökannan arvomäärityksen tuomien laskennallisten tappioiden myötä. Kassavirrallinen operatiivinen tulos oli selvästi positiivinen, mutta ei vastannut tavoitteita.

Yhtiö käynnisti ja resurssoi useita liiketoiminnan kehityshankkeita, jotka etenivät haluttua hitaammin. Nämä yhdessä nousseiden kiinteistöverojen kanssa johtivat siihen, että operatiivinen tulos laski edellisvuoteen verrattuna. Pitkällä aikavälillä yhtiön vuositason rullaava operatiivinen tulos (EPRA) on kasvanut. Vuodenvaihteessa 2019/2020 alkanut lasku on pysäytetty.



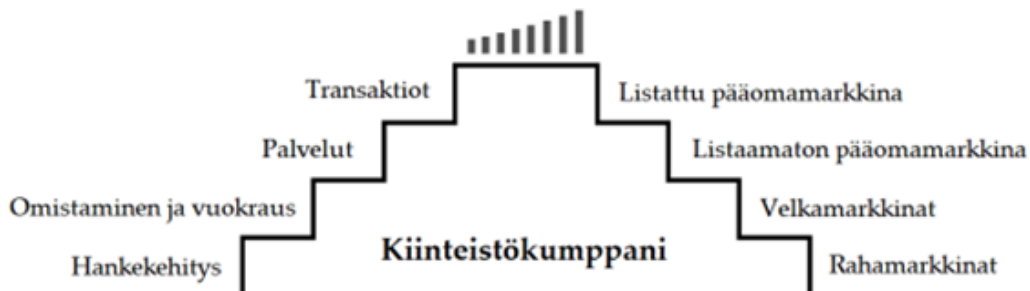
Yhtiön strategia täsmennettiin syksyllä 2020, jolloin hallitus vahvisti kiinteistökumppani -strategian. Sen keskiössä ovat palveluliiketoiminnan vahvistaminen, koko kiinteistöalan arvoketjussa toimiminen sekä sellainen operatiivinen kannattavuus, että yhtiö voi jatkaa osakekohtaisen osingon nousevaa uraa.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

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

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



Investors House

Strategian yhtenä keskeisenä tavoitteena on sellainen kannattavuus, joka mahdollistaa nousevien osakekohtaisten osinkojen maksamisen. Yhtiö on viitenä peräkkäisenä vuonna nostanut tuloksenkehityksen myötä osakekohtaista osinkoaan. Osingonjakosuhte on tänä aikana ollut keskimäärin 75 % päättyneen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Vuoden 2020 perusteella hallitus esittää yhtiökokoukselle osingoksi 0,27 €/osake, mikä on 0,02 € enemmän kuin edellisvuonna. Jaettavaksi esitetty osinko edustaa 76 % vuoden 2020 operatiivisesta tuloksesta. Nyt esitettävä osinko olisi kuudes peräkkäinen nousevan osakekohtaisen osingon vuosi.

Strategia uudistuksen jälkeen konsernin johtoryhmä on uudistettu vastaamaan strategiakauden 2020-2023 vaatimuksia.

Strategian toteuttaminen käynnistyi syksyllä 2020 Ovaro -osakkeiden jakamisella osakkeenomistajille sekä neuvotteluilla Juhola Asset Management Oy:n ostamisesta, mikä kauppa toteutui tilikauden päättymisen jälkeen. Tehdyillä toimilla yhtiön liikevaihdosta maaliskuussa 2021 yli puolet tulee Palvelut -segmentin jatkuvina ja toimeksiantokohtaisina tuottoina. Samalla jo vuonna 2019 aloitettu Ovarosta irtautuminen vietiin loppuun kahdella osakejaolla osakkeenomistajille sekä yhdellä vaihtokaupalla.

Yhtiön vakavaraisuus säilyi nousevista osingoista sekä Ovaro-osakkeiden jakamisesta huolimatta vahvana. Omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 55 %.

YHTENVETO KAUELTA 1-12/2020 (VERTAILUKAUSI 1-12/2019)

Tuloskehityksessä 1-12/2020 näkyy koko vuoden ajan tehty panostus nykyisten ja uusien liiketoimintojen kehitystoimiin sekä Ovaro-osakkeiden jakaminen. Yhtiö on rekrytoinut useita uusia henkilöitä ja monin tavoin panostanut toimiin, jotka ovat aiheuttaneet kustannuksia, mutta eivät vielä tuoneet tuottoja. Lisäksi tuloksessa näkyvät negatiivisesti viimeiselle vuosineljännekselle ajoittuneet Ovaro-osakkeiden jakamiseen liittyvät tappiot sekä kiinteistökannan arvon lasku yksittäisissä kohteissa.

Operatiivinen tulos 1-12/2020 heikkeni 22 % ollen 2.108 t€ (2.711 t€). Keskeisiä seikkoja olivat tulosvaikutteisesti kirjatut uuden liiketoiminnan kehitysmenot sekä edellisvuodesta kasvaneet kiinteistöverot. Näiden yhteisvaikutus oli noin 800 t€.

Nykyisen ja uuden liiketoiminnan kehityskulut, jotka muodostuivat palkka- ja muista kustannuksista, on pääasiassa kirjattu suoraan tulosvaikutteisiksi kuluiksi eikä aktivoitu taseeseen. Rekrytoinneista ja kehitystoimista aiheutuneet kulut täten heikensivät täysimääräisesti katsauskauden tulosta ja operatiivista tulosta.

Kolmannesta kvartaalista alkaen IVH Kampusta ei enää ole konsolidoitu Investors House -konserniin. Kampus ei enää ole yhtiön liikevaihdossa vaan sen tulos raportoidaan osana 'Osakkuusyhtiöiden tulosta' yhdellä rivillä. Toteutettu rakenteellinen muutos pienentää merkittävästi konsernin tasetta ja liikevaihtoa.

Koronan myötä konsernin riskienhallinta organisoitiin keväällä uudelleen.

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-12/2020	1-12/2019	Muutos-%
Liikevaihto, t eur	9465	11461	-17 %
Nettotuotto, t eur	4459	6228	-28 %
Katsauskauden tulos, t eur	-1961	2083	-194 %
Omavaraisuusaste, %	54,9	47,5	
Operatiivinen tulos, t eur	2108	2711	-22 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)	7,53	8,45	-11 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoita

Korona-pandemian pitkittymisen aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Lyhyen tai pitkän aikavälin vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida. Tilannetta ei helpota edelleen jatkuva epävarmuus rokotusajankohdasta ja -järjestyksestä.

Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa. Suorat vuokratuottojen menetykset ovat olleet yhteensä noin 100 t€. Riskienhallinnan uudelleen organisointi keväällä 2020 oli onnistunut ennakoiva toimenpide.

Kaikkien kiinteistöjen arviokirjat sekä palveluliiketoiminnan arvio päivitettiin 12/2020, jotta voitiin tunnistaa koronan ja sitä seuranneiden elvytystoimien vaikutus sijoitusten arvoon. Tiettyjen kaupallisten kiinteistöjen arvoissa nähtiin lievää alaskirjausta. Näiden vaikutus tulokseen oli viimeisellä kvartaalilla noin 2,0 M€ negatiivinen ja koko vuonna noin 2,5 M€. Vastaavasti uusien kohteiden valmistuminen ja niiden positiiviset arvonmuutokset kuten myös palveluliiketoiminnan arvon kasvu netottivat vaikutuksia.

Keväällä ja alkukesästä hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi loppuvuonna. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat palanneet investointimarkkinoille.

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

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut vaikutusta muutoin kuin likviditeetiltään supistuneen yritystodistusmarkkinan osalta. Katsauskaudella yhtiö järjesteli rahoitustaan ja vakuuksiaan sekä nosti omavaraisuutensa 55 %:iin ollakseen kaikissa oloissa rahoitettavissa oleva ja säilyttääkseen eri rahoitusmuotojen valikoiman.

Asuntojen vuokramarkkinan volyymikehitys kesän ja alkusyksyn aikana poikkesi aikaisemmista vuosista opiskelijoiden opiskelupaikkakunnille siirtymisen viivästymisestä johtuen. Syksyn myötä useimmissa maakuntakeskuksissa siirryttiin ns. vuokralaisen markkinaan kun vilkas asuntorakentaminen vuosina 2015-2019 on tuonut uutta vuokratarjontaa.

Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen sekä jatkunut epävarmuus vaikuttaa vuokrauspäätösten tekemiseen sekä asiakkaiden kassavirtaan. Toimistojen osalta tunnelma on ollut odottava. Jää nähtäväksi millä tavoin etätyön ja digi-yhteyksien kautta tapahtuvat kokoukset muokkaavat tilatarpeita tulevaisuudessa.

Vaikka koronan vaikutukset ovat olleet toistaiseksi rajalliset, on selvää, että jatkuessaan tai pahentuessaan kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Koronan vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. On mahdollista, että sen myötä voi avautua uusia mahdollisuuksia mikäli kriisi johtaisi esimerkiksi tonttien saatavuuden paranemiseen, rakennuskustannusten alenemiseen tai uudentyypisten asumis- ja toimistoratkaisujen syntyyn. Myös elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus vaikka sen arviointi onkin haasteellista.

Muut tekijät ennallaan

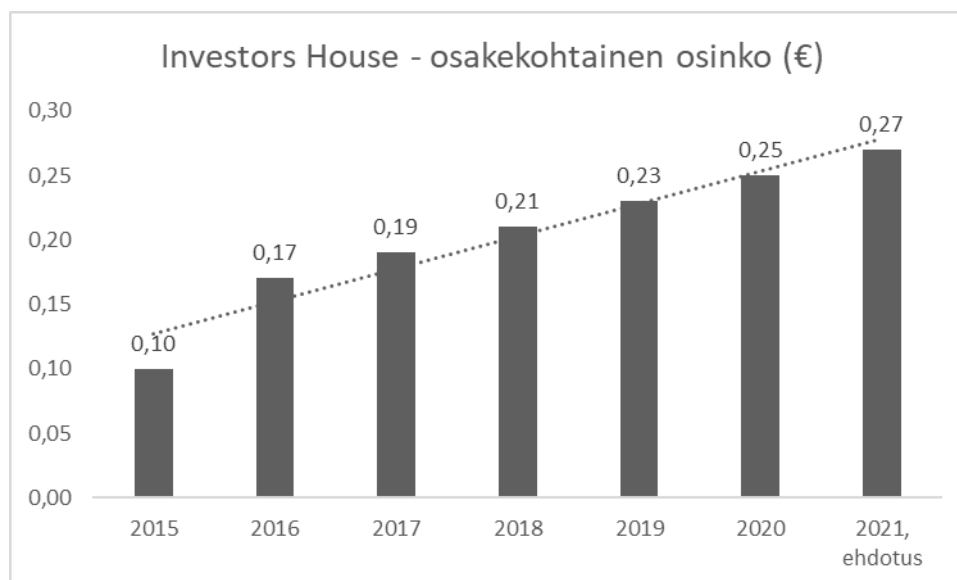
Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan. Erityisesti rakennusaikaisen rahoituksen niukkuus leimaa asuntorakentamista ja -rakennuttamista.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OSINKOEHDOTUS

Hallitus ehdottaa 26.4.2021 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksettaisiin 0,27 €/osake. Osinko voitaisiin maksaa yhdessä tai useammassa osassa vuoden 2021 aikana. Ehdotus edustaa 76 % yhtiön päättyneen tilikauden operatiivisesta tuloksesta ja vastaa strategian mukaista osinkojen kasvutavoitetta.



OHJEISTUS

Tällä hetkellä Koronan tulevaan kehittymiseen samoin kuin rokotusten aikatauluun ja järjestykseen liittyy huomattavia epävarmuuksia, minkä johdosta Investors House pidättäytyy ohjeistuksen antamisesta vuodelle 2021.

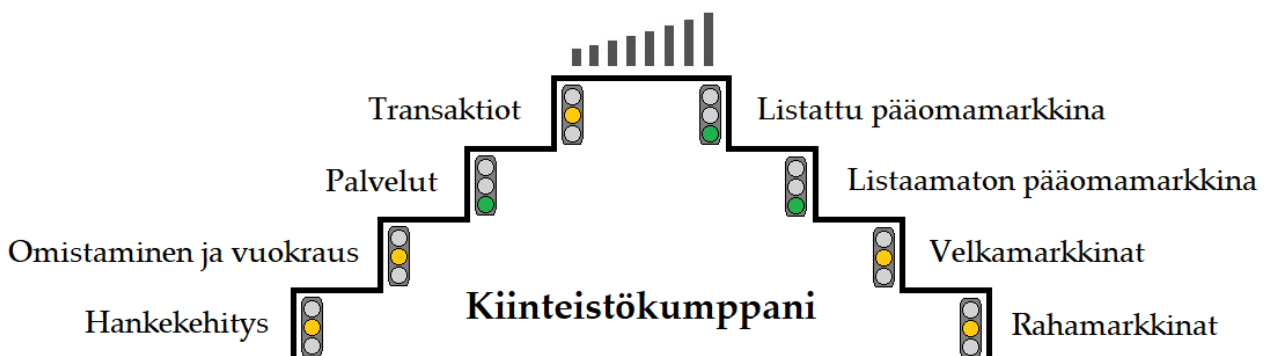
Investors House linjauksensa mukaisesti ohjeistaa koko vuoden operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö antaa ohjeistuksen heti kun voidaan arvioida koronaan liittyen epävarmuuksien vähentyneen riittävässä määrin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Pandemian pitkittyessä täsmällisiä vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida. Viruksen muuntautuminen sekä rokotusaikataulun puuttuminen heikentävät ennakoitavuutta.

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

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



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot rajoittavat hankkeiden käynnistymistä ja nostavat hintoja erityisesti pk-seudulla. Samaan aikaan uusien asuntoaloitusten määrä on 2010-luvun ennätyslukujen jälkeen ollut laskusuunnassa. Tämä alkaa näkyä maltillisena tonttien saatavuuden parantumisena sekä rakentamisen hinnan laskuna. Asuntuotannon raskas verotus nostaa käynnistämiskynnystä koska eri tutkimusten mukaiset 40 -

45 %:n vero-osuudet menevät hintoihin. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Keltainen.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella kysyntä on hyvinkin normaali. Liiketilapuoli kärsii nettikaupan murroksesta ja hotellisektori koronatilanteesta. Matalien korkojen vallitessa ennustettavaa tuottoa tarjoavien kiinteistökohteiden sijoituskysyntä on kasvussa ja vahvaa. Ilmiö voi näkyä vahvan kassavirran kohteiden tuottovaateiden hienoisena laskuna. Keltainen.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavat. Vuokrausmarkkinoiden tilanteet luonnollisesti heijastuvat myös palveluiden kysyntään. Kokonaisuudessaan edelleen vihreä.

Transaktiot hiljenivät koronakevään johdosta. Loppusyksystä koti- ja kansainväliset sijoittajat palasivat markkinoille. Tällä hetkellä on enemmän pulaa investointikelpoisten kohteiden tarjonnasta kuin kysynnästä. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavien kiinteistöjen.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelemisen 0-korkoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset korot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat alkuvuodesta. Ne ovat kuitenkin heränneet vaikkeivät vielä täysin palanneet. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Voisi olla punainen, mutta elpyneen yritystodistusmarkkinan elpymisen myötä keltainen.

Kiinteistölainamarkkinoilla on kaksijakoinen tilanne. Vuosi sitten ilmeisesti sääntelyn kautta kiristyneet luotonannon kriteerit jarruttavat rakennushankkeiden rahoitusta ja käynnistämistä. Riskit arvioidaan ja hinnoitellaan sekä yritys- että hanketasolla aikaisempaa voimakkaammin. Vahvan taseen omaavat ennustettavaa kassavirtaa tuovat yhtiöt saavat rahoitusta edullisin ehdoin, erityisesti kun on kyse valmiista rakennuksista. Riskisinä pidetyillä toimijoilla rahoituksen saatavuus on haaste. Keltainen.

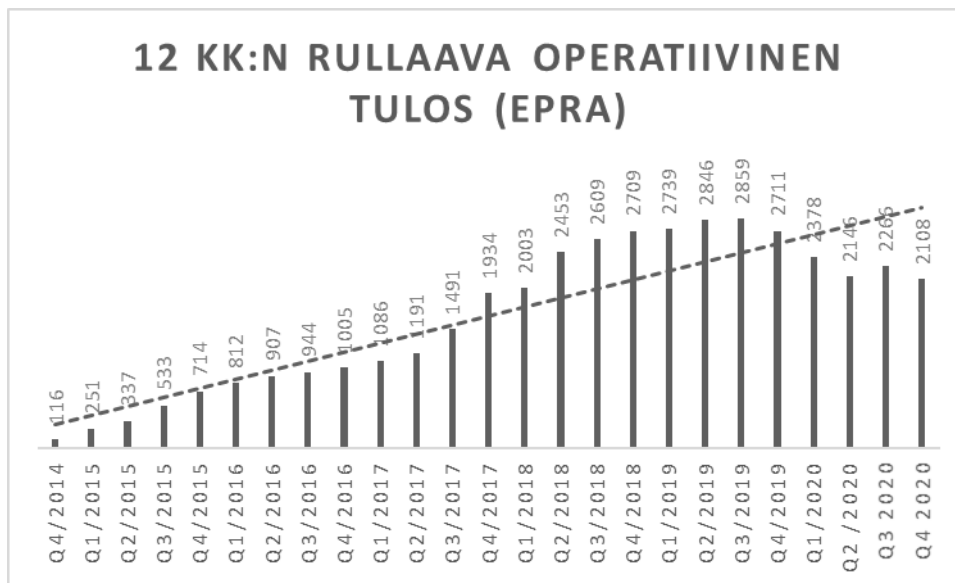
Listaamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki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

Listattu pääomamarkkina eli pörssiyritykset ovat useiden de-listausten myötä varsin pieni osa suomalaista kiinteistövarallisuutta. Samanaikaisesti listattu reaaliomaisuus tarjoaa kaikki kiinteistösijoittamisen edut yhdistettynä pörssiosakkeen likviditeettiin. Verotuksellisesti listattu osake ei ole yhtä tehokas kuin suora kiinteistöomistus. Kokonaisuutena vihreä.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2019)

Yhtiö seuraa rullaavaa 12 kuukauden operatiivista tulosta. Yhtä kvartaalia pidempi jakso tasaa yksittäisistä kaupoista tai kausivaihtelusta johtuvia eroja. Näin se antaa hyvin kuvaa yhtiön pitkän aikavälin operatiivisesta suorituskyvystä ja sen kehittymisestä.

Katsauskaudella operatiivinen tulos oli selvästi heikompi kuin vertailukaudella johtuen mm. tulosvaikutteisesti kirjatuista huomattavista satsauksista kehitystoimiin sekä kasvaneista kiinteistövaroista. Näiden kahden tekijän vaikutukseksi arvioimme noin 800 t€.



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

Rullaavan 12 kk Operatiivisen tuloksen laskun ohella katsauskauden laaja tulos oli heikompi kuin vertailukautena, mihin vaikuttivat edellä yhteenveto-kohdassa kommentoidut Ovaro-omistusta koskevat järjestelyt sekä kiinteistöjen arvojen muutokset.

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 69.699 t€ (130.672 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 38.270 t€ (62.122 t€) ja vieras pääoma yhteensä 31.429 t€ (68.550 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 100 %. Lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti johdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 55 % (48 %). Konsernin emoyhtiö solmi katsauskaudella rahoitussopimuksen pankin kanssa. Sopimuksen mukainen konsernia koskeva omavaraisuus - kovenantti on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Lisäksi IVH Kampus Ky, joka on Investors Housen osakkuusyhtiö, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa. Yhtiö on täyttänyt rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Huomattava osa kiinteistösijoituksista on yhteis- ja osakkuusyhtiöissä sekä konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Hallinnoimiinsa rahastoihin konserni sijoittaa ns. kanssasijoittamisen periaatteella samoin ehdoin muiden sijoittajien kanssa, mikä yhdenmukaistaa sijoittajien intressejä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100%:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy.

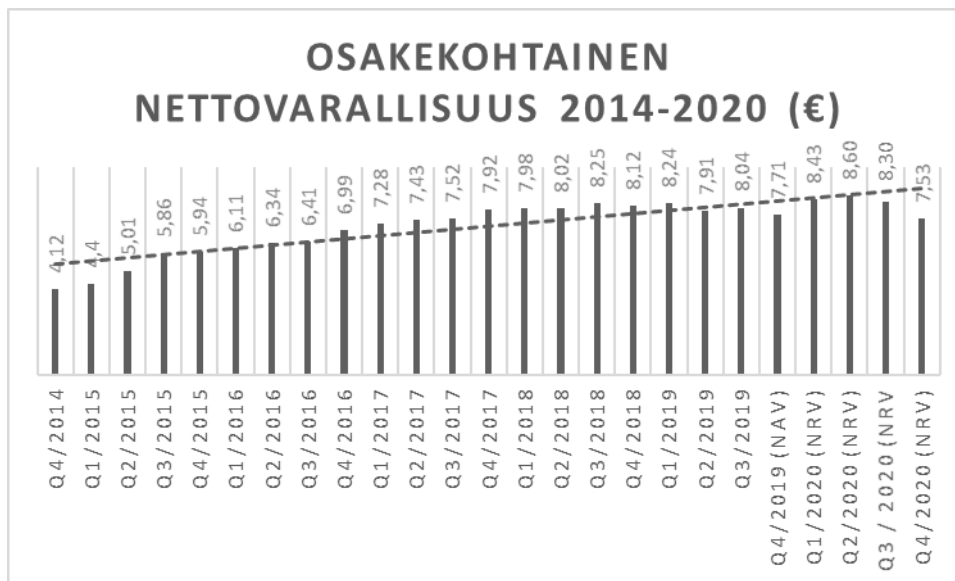
Katsauskauden aikana sijoitusrakenne muuttui merkittävästi. Kauden päättyessä merkittävästi aikaisempaa suurempi osa kiinteistösijoituksista oli osakkuus- ja yhteisyhtiöissä, mikä aiheutui IVH Kampuksen statuksen muuttumisesta osakkuusyhtiöksi. Merkittävästä muutoksesta johtuen aikaisemman kaltaisen sijoitusten jakauman esittäminen entisellä tavalla ei enää ole relevantti.

Kaupalliset kiinteistöt muodostuvat konsernin suoraan omistamista toimistokiinteistöistä, konserniin konsolidoidusta toimitilarahastosta sekä sijoitusosuudesta osakkuusyhtiö IVH Kampus Ky:hyn.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli Q4 2020 lopussa 7,53 €/osake. Ovaro-osakkeiden jakaminen joulukuussa 2020 laski osakekohtaista nettovarallisuutta 0,53 €/osake.

Viimeisen kuuden vuoden aikana yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus on joka vuosi kasvaneesta osingonjaosta huolimatta ollut selkeästi kasvusuuntaista.



Kaikkien kiinteistöjen arvo perustuu 12/2020 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 12/2020 .

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana myytiin yksittäisiä huoneistoja sekä luovuttiin Ovaro -omistuksista lähes kokonaan.

Kiinteistöinvestointeja tehtiin siten, että hankittiin omistukseen 70 %:n omistusosuus IVH Kodit Oy:stä, joka omistaa Tampereella asuntokohteen sekä Koy Jyväskylän Koivurannantie 1, joka omistaa Jyväskylässä toimitilakohteen.

Palvelu-segmentissä hankittiin Investors House Rahastot Oy:n koko osakekanta emoyhtiölle.

Investors Housen hallinnoima rahasto myi 1.12.2020 Kotkassa sijaitsevan hotelli kiinteistön yksityiselle sijoittajalle. Investors House osallistui kaupan rahoitusjärjestelyyn.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Kiinteistöjen ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä samoin kuin Lappeenrannassa harjoitettavasta toimitilapalveluiden liiketoiminnasta.

Katsauskauden aikana rahastoyhtiössä jatkettiin kiinteistö- ja osakerahastojen hallinnointia sekä valmisteltiin uutta lainarahastoa, joka sai markkinointiluvan 2.10.2020.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää transaktio- ja rahoitusjärjestelyt, kiinteistöjohtamispalvelut, isännöinti- ja hallintopalvelut, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä OVV-ketjun franchise -toiminta.

HANKEKEHITYS

Yhteisyritys IVH Asunnot uusi kohde valmistui toukokuun lopussa 2020 ja siihen tuli 25 asuntoa, jotka vuokrattiin nopeasti.

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

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

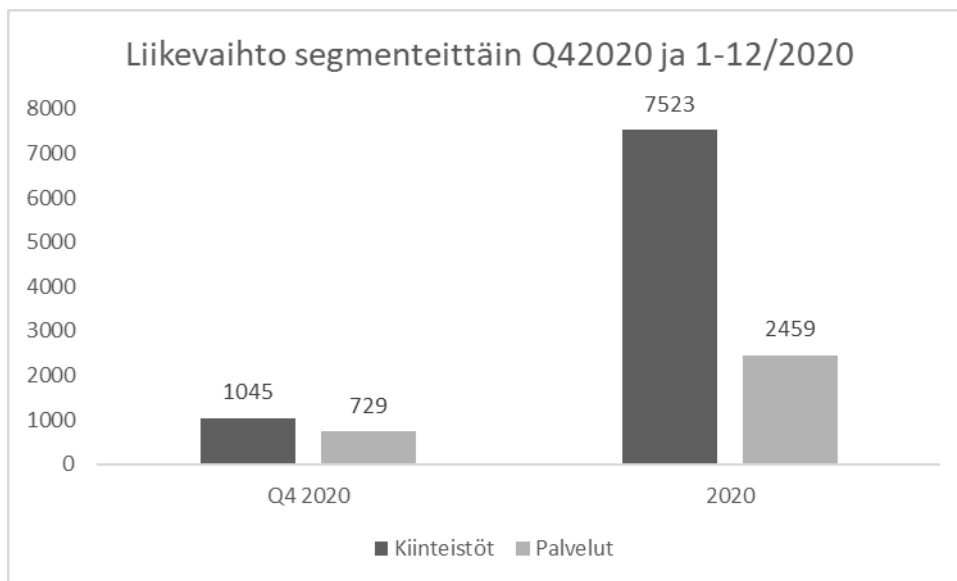
Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankitun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietiin eteenpäin sekä solmittiin hankekehityksestä yhteistyösopimus Firan kanssa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

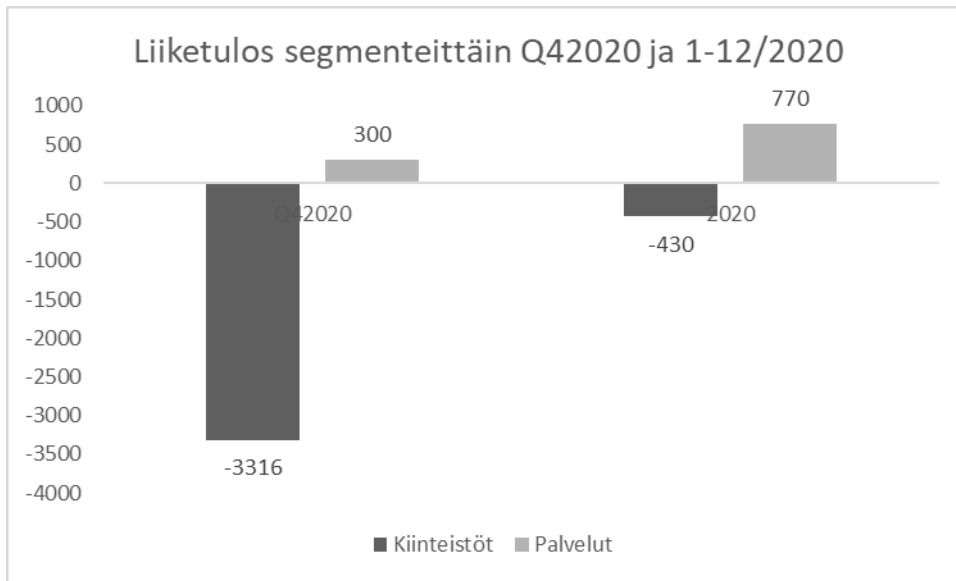
Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta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

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



Konsernin segmenttien osuus liikevaihdosta muuttui selvästi 2020 aikana. Palvelusegmentin osuus nousi merkittävästi ja tavoitellusti. Muutokseen vaikutti kahdella viimeisellä huomattavasti rakennemuutos, jossa IVH Kampus siirtyi tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi. Viimeisellä kvartaalilla palvelut muodostivat jo 41 % liikevaihdosta.

Kannattavuuden näkökulmasta segmenttien osuudet liiketuloksesta ilmenevät taulukosta alta. Kiinteistöt -segmenttiä erityisesti viimeisellä kvartaalilla rasitti Ovaro-irtautuminen sekä myös tiettyjen kiinteistöjen hienoinen arvonalasku.



Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2020 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvoijien arvonmäärittäisiin.

Vastaavasti arvioitiin myös palveluliiketoiminta, jonka yritysarvoksi on arvioitu 9,1 M€ (7,4 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Yhtiön NRV (epra) vuoden 2020 lopussa jakautuu segmenttien kesken siten, että Kiinteistösegmentin osuus on 5,99 €/osake (6,47 €/osake) ja Palvelut -segmentin osuus 1,54 €/osake (1,24 €/osake).

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	1-12/2020	1-12/2019	Muutos-%
Liikevaihto	7523	9319	-19 %
Liiketulos	-430	3815	-111 %
Palvelut			
Liikevaihto	2459	2809	-12 %
Liiketulos	770	1058	-27 %

Investors House pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Vuonna 2020 osuus osakekohtaisesta nettovarallisuudesta kasvoi 16 %:sta 20 %:iin.

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.

RISKIENHALLINTA

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

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

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

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 90 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 55 %.

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

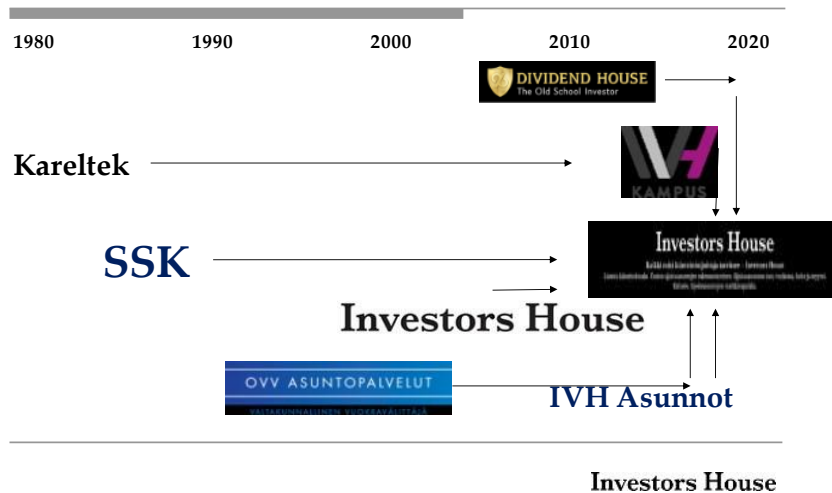
Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

Katsauskauden aikana riskienhallinta on koronan johdosta ja sen vaikutusten minimoimiseksi uudelleen organisoitu ja vastuutettu.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju.

Investors House pörssissä 1989 alkaen – uusi suunta 2015 -> tiivis kokoamistyö



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

Strategiset tavoitteet 2020-2023

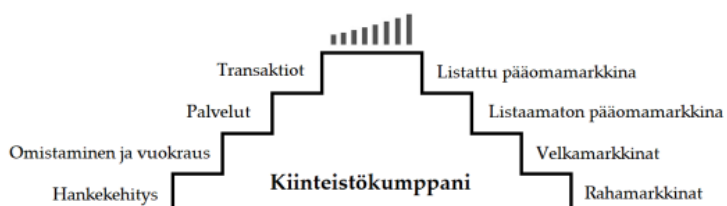
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

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

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



Investors House

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

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

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

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

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

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

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

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2020. Hallitus muodostuu viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala ja Petri Roininen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana. Kaksi jäsentä eli Taina Ahvenjärvi ja Mikko Larvala ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

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

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa riskienhallinnasta ja kiinteistösijoituksista vastaava johtaja Marja Törnroos, rahastoliiketoiminnasta vastaava johtaja Aarni Pursiainen, uusista liiketoiminnoista ja vaihtoehtoissijoituksista vastaava johtaja Timo Rantala, talousjohtaja Matti Leinonen sekä 30.10.2020 johtoryhmän jäseneksi liittynyt Antti Lahtinen, joka vastaa kiinteistövarallisuudenhoidosta.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 5.949.874 osaketta ja yhtiön hallussa 232.413 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2020 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.241 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2020 olivat seuraavat:

MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	28,42
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	661 097	10,69
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	95 409	1,54
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	80 000	1,29
HEKHOLM OY	80 000	1,29
INVESTORS NORDIC SMALL CAP SIIJOITUSRAHASTO	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
HYTECON OY	51 320	0,83
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	37 556	0,61
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	31 750	0,51
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
KOKKO JOUNI	22 000	0,36
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,32
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18 095	0,29

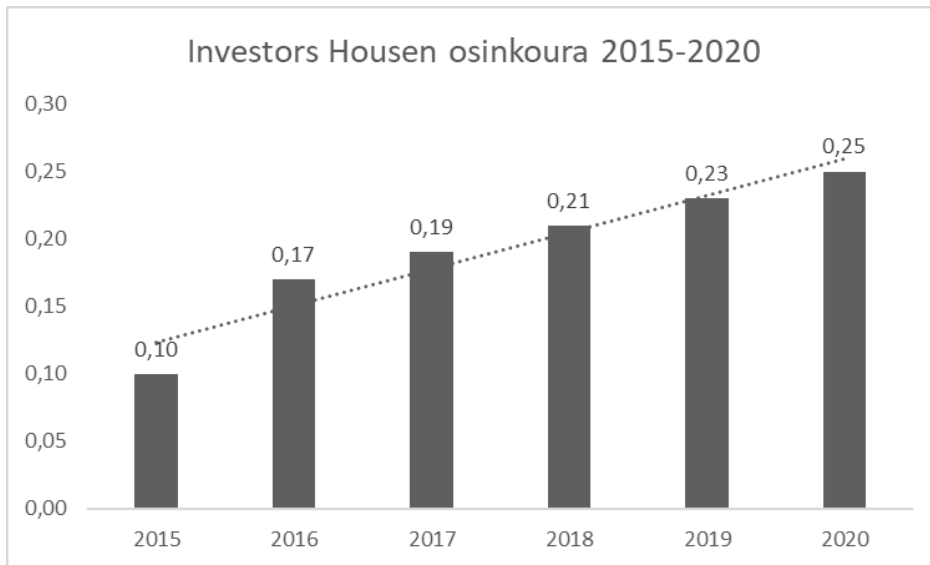
Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen vaikutusvaltaisyhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltaisyhteisö.

Yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiö hankki katsauskauden aikana 31.12.2020 mennessä hankintaohjelmissa 63.905 omaa osakettaan keskimääräisellä 5,25 €/n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 1,03 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 31.12.2020 yhteensä 232.413 omaa osaketta.

Hallitus päätti saamansa valtuuden perusteella 17.8.2020 osingon jaosta siten, että tilikauden 2019 tuloksen perusteella aikaisemmin maksetun 0,13 €/osake lisäksi maksettiin 0,12 €/osake eli yhteensä yhtiökokouksen 2020 päättämä 0,25 € / osake.

Yhtiö on 17.8.2020 tehdyn hallitukselle delegoidun päätöksen jälkeen nostanut osakekohtaista osinkoa viiden peräkkäisen vuoden ajan.



Lisäksi katsauskauden aikana yhtiö jakoi Ovaro-osakkeina ja osin rahana osakkeenomistajilleen 0,53 €:n suuruiset varat joulukuussa 2020.

Investors Housen osakkeella on Nordea Pankki Suomi Oyj:n tarjoama markkinatakauspalvelu.

Hallitus on myöntänyt vuonna 2017 yhteensä 250.000 osakkeen optio-ohjelman toimitusjohtaja Petri Roiniselle. Optio-ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella. Edellisen lisäksi hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtaja Roiniselle 680.000 osakkeen ja johtaja Rantalalle 100.000 osakkeen optio-ohjelmat, joiden sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö kertoi 26.2.2021 solmineensa sopimuksen Juhola Asset Management Oy:n koko osakekannan ostamisesta.

Yhtiö toteutti 10.3.2021 Juhola Asset Management Oy:n koko osakekannan hankinnan.

Yhtiön ulkona oleva osakemäärä kasvoi 108.069 osakkeella 10.3.2021 Juhola -kaupan toteutuksen yhteydessä kun osa kauppahinnasta maksettiin yhtiön omilla osakkeilla.

Yhtiö kertoi rahastoyhtiönsä hallinnoiman kiinteistön myynnistä Ikaalisissa 12.3.2021

19.3.2021 tiedotettiin voimaantulleesta konsernin johtamisrakenteen ja johtoryhmän kokoonpanon muutoksesta.

23.3.2021 Yhtiön hallitus päätti 0,27 €/osake osinkoehdotuksesta 26.4.2021 kokoontuvalle yhtiökokoukselle.

29.3.2021 yhtiö täydensi tilinpäätöstiedotteen tietoja siten, että Ikaalisten kiinteistökauppaa koskeva tappio kirjattiin IFRS-säännösten olosuhdemuutosta koskevan säännöksen mukaan tilikaudelle 2020.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Marraskuussa 2020 toteutetut IVH Kodit Oy:n sekä K Oy Jyväskylän Koivurannantie 1:n kaupat olivat ns. lähipiirikauppoja, kun osapuolena oli hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2020	2019	2018
Liikevaihto	9 465	11 461	8 276
Liiketulos	-1 044	3 953	4 925
% liikevaihdosta	-11,0	34,5	59,5
Tulos ennen veroja	-2 160	2 740	4 334
% liikevaihdosta	-22,8	23,9	52,4
Tilikauden tulos	-1 961	2 083	2 386
% liikevaihdosta	-20,7	18,2	28,8
Oman pääoman tuotto %	-3,9	3,7	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto %	-1,1	3,9	6,3
Omavaraisuusaste %	54,9	47,5	53,4
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	2 749	28 539	5 977
% liikevaihdosta	29,0	249,0	72,2
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	20	22	17

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2020	2019	2018
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	-0,37	0,27	0,41
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	-0,37	0,27	0,41
Osakekohtainen oma pääoma €	6,26	7,48	7,77
Osingot tuhatta €	1 606	1 491	1 386
Osakekohtainen osinko, €	0,27	0,25	0,23
Osinko tuloksesta %	-73,0	92,6	56,1
Efekttiivinen osinkotuotto %	4,7	3,9	3,8
Osakekohtainen ylimääräinen pääomanpalautus, € *	0,00	0,53	0,34
Hinta/voitto	-15,4	23,9	14,6

Osakkeen kurssikehitys, €

	2020	2019	2018
ysin kurssi	6,75	7,05	7,60
alin kurssi	4,64	5,90	5,7
keskikurssi	5,66	6,56	6,80
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	5,70	6,45	6,00
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	33 914	38 783	36 168
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	305 204	467 042	642 830
% osakkeiden lukumäärästä	5,1 %	7,8 %	10,7 %

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat	5 949 874	6 012 811	6 028 064
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat	5 971 431	6 013 954	6 022 645

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2020 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2021 aikana on 0,27 € per osake.

* Joulukuussa 2020 ja 2019 jaetut varojenjaot sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Varojenjaot toteutettiin jakamalla omistettuja Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeita ja varojenjaot perustuivat vahvistettuihin 2019 ja 2018 tilinpäätöksiin.

Investors House esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri tilikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-standardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille ja sijoittajille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tunnuslukuja korvaavina mittareina.

INVESTORS HOUSE OYJ

EPRA -TUNNUSLUVUT	2020	2019	2018
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2 108	2 711	2 709
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,35	0,45	0,45
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	38 507	46 388	48 960
EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	6,47	7,71	8,12
EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	44 828	50 800	-
EPRA NRV (nettovarallisuus)/ osake €	7,53	8,45	-
EPRA NTA tuhatta €	35 249	42 986	-
EPRA NTA/ osake €	5,92	7,15	-
EPRA NDV tuhatta €	34 440	42 138	-
EPRA NDV/ osake €	5,79	7,01	-

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2020	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaa	-2 195	1 650	2 498
-/+ Voitot/tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen arvomuutoksista	841	-397	-1 587
+ Ajanmukaistamisinvestoinnit	509	950	660
-/+ Muut ei-operatiiviset erät	550	52	-62
-/+ Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ei-operatiiviset erät	3 457	718	-302
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen myynneistä	-7	183	38
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-352	1 288	1 309
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	27	167	16
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-267	-1 450	146
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuuksien oikaisu	-455	-450	-7
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	2 108	2 711	2 709

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

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	2020	2019	2018
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	37 253	44 966	46 815
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	41	411	228
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt lask. verovelka	660	840	1 917
-/+ pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ylläolevat erät	553	171	0
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	38 507	46 388	48 960

EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	2020	2019	2018
EPRA NAV	38 507	46 388	-
+ Palveluiden käypä arvo *	6 321	4 412	-
EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	44 828	50 800	-

* Palveluiden käyvän arvon on määrittänyt Translink Corporate Finance Oy

INVESTORS HOUSE OYJ

EPRA NTA tuhatta €	2020	2019	2018
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	37 253	44 966	-
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	41	411	-
+Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta synt. lask. verovelka (50 %)	330	420	-
+po- yhdisteltävien ylläolevat erät	471	86	-
- liikearvo	-2 813	-2 828	-
-aineettomat omaisuuserät	-33	-69	-
EPRA NTA tuhatta €	35 249	42 986	-

EPRA NDV tuhatta €	2020	2019	2018
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	37 253	44 966	-
- liikearvo	-2 813	-2 828	-
EPRA NDV tuhatta €	34 440	42 138	-

TILIKAUDELLA 2020 KÄYTTÖÖNOTETUT UUDISTUNEET EPRA-TUNNUSLUVUT

Eurooppalaisten listattujen kiinteistöyhtiöiden järjestö EPRA on korvannut kiinteistöyhtiöiden nettovarallisuuslaskennassa käytetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV -tunnusluvut 1.1.2020 alkaen kolmella uudella tunnusluvulla: EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) ja EPRA NDV (Net Disposal Value).

EPRA NRV:n tarkoitus on määrittää kustannus, jolla yhtiön nettovarot ja liiketoiminnot voitaisiin hankkia raportointipäivänä. EPRA NTA määrittää yhtiön aineellisen omaisuuden nettoarvon raportointipäivänä. EPRA NDV:n tarkoitus on määrittää osakkeenomistajille jäävät nettovarot, jos koko omaisuus realisoitaisiin hallitusti.

Investors House on aiemmin raportoinut ns. vaihtoehtoisena tunnuslukuna EPRA NAV:in. Investors House on ottanut käyttöön uusista tunnusluvuista EPRA NRV:n. Yhtiön käsityksen mukaan se antaa sijoittajille parhaan informaation yhtiön nettovarallisuudesta, koska kyseinen tunnusluku mahdollistaa myös Palvelut -segmentin liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien arvostamisen käypään arvoon. Liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien käyvän arvon määrittäminen tehdään ulkopuolisen, riippumattoman arvonmäärittäjän toimesta. Yhtiö raportoi tilinpäätöksessään osana tunnuslukuja myös EPRA NTA:n ja EPRA NDV:n.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

Osingot tuhatta € = $\frac{\text{Osinko/osake x ulkona olleiden osakkeiden määrä tilinpäätöspäiv.}}{1000}$

Osakekohtainen osinko = $\frac{\text{Tilikauden osingonjako}}{\text{Osakkeiden laimentamaton määrä tilinpäätöspäivänä}}$

Osinko tuloksesta % = $\frac{\text{Osinko}}{\text{Tulos}} \cdot 100$

Efektiiivinen osinkotuotto % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}} \cdot 100$

Hinta / Voitto eli P/E -luku = $\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$

Osakekannan markkina-arvo = $\text{Osakkeiden laimentamaton määrä x tilinpäätöspäivän kurssi}$

Osakkeiden vaihdon kehitys = $\frac{\text{Osakkeen vaihtomäärä tilikauden aikana}}{\text{Osakkeiden laimentamaton keskimääräinen lukumäärä}} \cdot 100$
% lukumäärästä

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<u>Viite</u>	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>1.1.-31.12.2019</u>
		1 000 €	1 000 €
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		7 523	9 319
Hallintopalkkiotuotot		1 942	2 142
	1, 2	9 465	11 461
Kulut			
Ylläpitokulut	3	-5 006	-5 233
Nettotuotto		4 459	6 228
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	7	-183
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5 11	-1 350	-553
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-40	-44
Hallinnon kulut	6	-1 344	-876
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	6	-35
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14	-2 782	-584
Liikevoitto		-1 044	3 953
Rahoitustuotot	8	23	19
Rahoituskulut	8	-1 139	-1 232
Rahoituserät (netto)		-1 116	-1 213
Tulos ennen veroja		-2 160	2 740
Tuloverot	9	199	-657
Tilikauden tulos		-1 961	2 083
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-1 961	2 083
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		-2 195	1 650
Määräysvallattomille omistajille		234	433
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		-2 195	1 650
Määräysvallattomille omistajille		234	433
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettyinä):			
Laimentamaton	10	-0,37	0,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	-0,37	0,27

KONSERNITASE	Viite	31.12.2020	31.12.2019
		1 000 €	1 000 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	12	2 813	2 828
Aineettomat hyödykkeet	13	33	69
Aineelliset hyödykkeet	13 25	421	19
Sijoituskiinteistöt	11 25	39 492	103 892
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	15 851	11 785
Muut sijoitukset	14	10	10
		<u>58 620</u>	<u>118 603</u>
Vaihto-omaisuus			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	11	5 434	550
		<u>5 434</u>	<u>550</u>
Pitkäaikaiset saamiset			
Muut saamiset	14	472	0
Laskennalliset verosaamiset	17	792	472
		<u>1 264</u>	<u>472</u>
Lyhytaikaiset varat			
Saamiset osakkuusyrityksiltä	14	192	0
Lyhytaikaiset sijoitukset	15	106	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	902	2 685
Rahavarat	16	3 181	8 362
		<u>4 381</u>	<u>11 047</u>
Varat yhteensä		<u>69 699</u>	<u>130 672</u>
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	23 667	27 204
Kertyneet voittovarot	19	11 023	15 199
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		<u>37 253</u>	<u>44 966</u>
Määräysvallattomien omistajien osuus		1 017	17 156
Oma pääoma yhteensä		38 270	62 122
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	1 005	1 144
Rahoitusvelat	18 21 22 25	18 364	46 755
		<u>19 369</u>	<u>47 899</u>
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	18 21 22 25	4 332	9 677
Ostovelat ja muut velat	20 21	6 367	9 621
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	1 361	1 353
		<u>12 060</u>	<u>20 651</u>
Velat yhteensä		31 429	68 550
Oma pääoma ja velat yhteensä		<u>69 699</u>	<u>130 672</u>

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA
1000 €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	19	2 556	7	27 204	15 199	44 966
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					-2 195	-2 195
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-2 195	-2 195
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako				-3 187	-1 491	-4 678
Omien osakkeiden hankinta				-356		-356
Osakeperusteiset liiketoimet				6	470	476
Liiketoimet määräysvall. kanssa					-960	-960
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-3 537	-1 981	-5 518
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2020		2 556	7	23 667	11 023	37 253
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						17 156
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi						-18 724
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						2 351
Osuus tilikauden tuloksesta						234
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						1 017
Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä						38 270

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	19	2 556	7	29 320	14 932	46 815
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					1 650	1 650
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					1 650	1 650
Liiketoimet omistajien kanssa						
Omien osakkeiden hankinta				-148		-148
Osingonjako				-2 008	-1 383	-3 391
Osakeperusteiset liiketoimet				40		40
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-2 116	-1 383	-3 499
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2019		2 556	7	27 204	15 199	44 966
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						2 671
Määräysvallattomien sijoitukset						14 052
Osuus tilikauden tuloksesta						433
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						17 156
Oma pääoma 31.12.2019 yhteensä						62 122

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000 €)

	Liite	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat:			
Tulos ennen veroja		-2 160	2 740
Oikaisut	1	5 474	2 149
Käyttöpääoman muutokset	2	743	-609
Maksetut korot		-1 152	-1 356
Saadut korot		23	19
Saadut/maksetut verot		-138	-1 565
Liiketoiminnan nettorahavirta		2 791	1 379
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit kiinteistöihin	3	-2 749	-28 539
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin		-50	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-262	0
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		1 479	15 480
Muut sijoitukset		37	222
Tytäryhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä		-14	-82
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		0	0
Investointien nettorahavirta		-1 559	-12 919
Rahoituksen rahavirrat:			
Lainojen nostot		8 025	26 313
Lainojen takaisinmaksut		-13 550	-20 824
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa		1 082	13 688
Omien osakkeiden hankinta		-353	-145
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-1 616	-1 453
Rahoituksen nettorahavirta		-6 412	17 579
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)		-5 180	6 039
Rahavarat tilikauden alussa		8 362	2 323
Rahavarat tilikauden lopussa		3 182	8 362

Rahavirtalaskelman liitetiedot**1. Oikaisut tilikauden tulokseen**

Käyvän arvon muutokset	1 350	552
Luovutusvoitot/-tappiot	-7	183
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	2 782	584
Poistot	179	46
Muut oikaisut	54	-429
Rahoitustuotot ja -kulut	1 116	1 213
Oikaisut yhteensä	5 474	2 149

2. Käyttöpääoman muutokset

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	1 233	-490
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-490	-119
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	743	-609

3. Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin

Kiinteistöjen hankintameno	2 809	28 886
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-60	-347
Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	0	0
Investoinneista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	2 749	28 539

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET****KONSERNIN PERUSTIEDOT**

Investors House Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki. Investors House on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden, sekä asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen sekä niihin liittyvien muiden palveluiden tuottamiseen erikoistunut yhtiö.

Investors House Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa yhtiön rekisteröidystä osoitteesta tai yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.investorshouse.fi.

LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2020 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksessä liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Konserni noudattaa EPRA:n (The European Public Real Estate Association) suosituksia.

Konsernin toiminta- ja esittämisvaluutta on euro. Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja sekä johdannaissovimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäiset luvut voivat poiketa esitetystä summasta. Kohdissa, joissa esitetty informaatio on euroissa, pyöristykset on tehty lähimpään euroon. Kohdissa, joissa esitetty informaatio on tuhansissa euroissa, pyöristykset on tehty lähimpään tuhanteen euroon.

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja olettamuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Merkittävimmät arvion varaiset seikat liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen sekä laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen vahvistetuista tappioista. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

Tilinpäätös on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen. Yhtiön hallitus on arvioinut, että konsernilla on riittävät taloudelliset resurssit pystyäkkeen jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

TILIKAUDELLE 2020 SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Investors House ei ole ottanut tilikaudella 2020 käyttöön uusia standardeja tai tulkintoja.

TILIKAUDELLE 2019 SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Investors House on soveltanut 2019 tilikauden aikana seuraavia uusia IFRS-standardeja ja tulkintoja.

IFRS 16 Vuokrasopimukset:

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Uusi standardi ei aiheuttanut Investors Houselle muutoksia vuokrasopimusten kirjanpito- ja käsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Liittyen vuokrasopimukseen, joissa Investors House toimii vuokralle ottajana, kirjattiin 1.1.2019 alkaen taseeseen vuokrasopimuksia koskevia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja. Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyivät vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatuista käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu 1.1.2019 alkaen omaisuuserästä kirjattavasta poistosta sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta.

Investors House sovelsi IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä oikaissut vertailutietona esitettävään katsauskauden tietoja. Yhtiö on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien tiettyjä toimisto ja it-tarvikkeita.

IFRS 16 standardin vaikutukset lukuihin on eritelty liitetiedossa 25.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Investors Housella on kaksi segmenttiä. Raportoitavat segmentit ovat:

- Kiinteistöt-segmentti, joka sisältää konserniin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistöyhtiöt, kiinteistöyhtiöt sekä pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät kiinteistöinvestoinnit.
- Palvelut-segmentti, joka sisältää konsernin harjoittaman hallinnointi- ja palveluliiketoiminnan. Hallinnointiliiketoiminta koostuu pääasiallisesti ei-omistettujen kiinteistöjen hallinnoinnista. Palveluliiketoiminta koostuu Lappeenrannan Skinnarilan kampuksen palveluista, OVV Asuntopalveluiden franchising-toiminnasta sekä rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy:n liiketoiminnasta.

Segmenttien tulos raportoidaan liikevoittoon asti. Liikevoiton jälkeen tapahtumat ovat konsernin yhteisiä. Segmenteille kohdistetaan vain tuotot ja kulut, mitkä ovat niille suoraan kohdistettavissa. Konsernin myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut ovat yhteisiä eikä niitä kohdisteta segmenteille. Segmenttikohtaisia varoja ja velkoja ei raportoida eikä seurata erikseen.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Investors House Oyj:n, tytäryritysten, yhteisten toimintojen sekä osakkuus- ja yhteisyritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2020 konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot luetellaan liitetiedossa 24, Osakkuus ja yhteisyritykset liitetiedossa 14.

Yhtiö käsittelee yksittäisen kiinteistöinvestoinnin, asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön hankinnan omaisuuserän hankintana. Yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, jonka mukaan yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen kehitystoimintaa ja markkinointi toimenpiteitä, vuokrasuhteiden hoitoa ja uushankintaa. Lisäksi edellytetään kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista ja organisointia. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei omistajan hallintaan siirry liiketoimintaprosesseja, eikä niistä vastaavaa henkilöstöä.

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 "Liiketoimintojen yhdistäminen" -standardia, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoonsa. Maksetun vastikkeen ylittäessä hankitut nettovarot, erotus kirjataan liikearvoksi. Maksetun vastikkeen alittaessa hankitut nettovarot, erotus kirjataan tuotoksi hankintakaudella. Yhtiön johto arvioi jokaisen hankinnan yhteydessä, täyttääkö hankinnan kohde liiketoiminnan määritelmän. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, käsitellään omaisuuserien hankintana.

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lukien, jona konserni saa niistä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omassa pääomassa erillään emoyhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta sekä tilikauden tuloksesta esitetään erillään määräysvallattomille omistajille ja emoyhtiön omistajille kuuluva osuus.

Strukturoidut yhteisöt ovat yhteisöjä, jotka on rakennettu siten, etteivät äänioikeudet ole ratkaiseva tekijä päätettäessä kenellä on määräysvalta yhteisössä. Konsernissa strukturoiduksi yhteisöiksi on tilinpäätöshetkellä tunnistettu Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt, jossa konsernilla katsotaan olevan määräysvalta. Konsernin ulkopuolisten sijoittajien osuudet yhdisteltävistä yhteisöistä esitetään erässä Määräysvallattomien omistajien osuus.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella menetelmällä, jolloin yhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernille kuuluva osuus. Jos edellä kuvatuissa yhtiöissä on varoja tai velkoja, jotka kuuluvat yksinomaan Investors Houselle, kuten omistetuille osakkeille jyvitetty yhtiölainat, tällaiset erät yhdistellään konsernin lukuihin täysimääräisesti. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille omistajille kuuluvaa osuutta ei synny.

Yhteisyritys on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta ja osapuolilla on oikeus osuuteen järjestelyn nettovaroista. Osakkuusyhtiö on lähtökohtaisesti yhtiö, jossa konsernin omistusosuus ja äänivalta on yli 20 %, mutta alle 50 %. Konserni käsittelee omistuksensa yhteis- ja osakkuusyhtyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää, jossa investointi kirjataan alun perin

hankintamenoonsa, jonka jälkeen kirjataan tulosvaikutteisesti konsernille kuuluva osuus investoinnin nettotuloksesta, jolla oikaistaan alkuperäistä hankintamenoa. Jos hankitun yhteis- tai osakkuusyrityksen käypä nettovarallisuus ylittää sijoituksen alkuperäisen hankintamenon, tämä erotus kirjataan hankintakaudelle tulosvaikutteisesti. Jos konsernin osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyn yhtiön tappioista ylittää kirjanpitoarvon, tällaisia tappioita ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut yhtiön velvoitteiden täyttämiseen.

Konserni arvioi jokaisen raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa viitteitä osakkuus- tai yhteisyritysten arvonalentumisesta. Jos viitteitä ilmenee, omistuksesta tehdään arvonalentumistestaus, jossa arvioidaan omistuksesta kerrytettävissä oleva rahamäärä. Jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin omistuksen kirjanpitoarvo, kirjataan tulosvaikutteinen arvonalentumistappio. Jos alkuperäisen arvonalentumiskirjauksen jälkeen konsernin arvio kerrytettävästä rahamäärästä muuttuu, kirjataan tulosvaikutteisesti arvonalentumistappion peruutus. Arvonalentumistappion peruutusta kirjataan enimmillään alkuperäisen arvonalentumistappion määrä. Arvonalentumiskirjaukset sekä yhteis- ja osakkuusyritysten tulososuus esitetään omana eränä konsernituloslaskelmassa.

LIKEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Konsernin liikearvot muodostuvat hankituista Palvelut –segmentin liiketoiminnoista. Liikearvoista ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan niitä tarkastellaan arvonalentumisten varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvon alentumiseen (IAS 36). Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat aktivoituista it-kuluista ja osana yrityshankintoja hankituista asiakassopimuksista. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Aineettomat hyödykkeet poistetaan 3-5 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenosta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Menot aktivoidaan aineettomiin hyödykkeisiin, kun ne ovat luotettavasti määriteltävissä ja pystytään osoittamaan, että valmis tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoidut menot sisältävät ne konsernin ulkopuoliset menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aineettoman hyödykkeen kehittämisestä mahdollisesti syntyneitä konsernin sisäisiä henkilöstö- tai muita kustannuksia ei aktivoida vaan kirjataan kuluksi.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Konsernin aineelliset hyödykkeet koostuvat koneista ja kalustosta. Aineelliset hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn ja aktivoituilla perusparannuksilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Aineelliset hyödykkeet poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa, lähtökohtaisesti poistoajat ovat 3-5 vuotta.

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö tai tontti, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 ”Sijoituskiinteistöt” –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti tuloslaskelman erään Voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Investors Housen sijoituskiinteistöt koostuvat asunnoista, hotelleista, toimitilakiinteistöistä ja tonteista.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa arviointipäivän markkinaolosuhteita. Konserni pyrkii arvioittamaan kaikki toimintansa kannalta merkittävät sijoituskiinteistöt vähintään kerran vuodessa. Jos on olemassa viitteitä sijoituskiinteistön merkittävästä käyvän arvon muutoksesta, arviointi voidaan tehdä useammin. Konserni käyttää kiinteistöjen arvon määrittämisessä ulkopuolisia, riippumattomia asiantuntijoita. Vuonna 2020 kiinteistöjen arvioinnit on suorittanut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

Konserni määrittelee sijoituskiinteistöjen käyvän arvon asuntojen osalta kauppaa-arvoon ja kaupallisten sijoituskiinteistöjen osalta tuottoarvoon perustuen. Jos kohteen käyvän arvon määrittämisen luotettavasti katsotaan olevan epävarmaa, kyseinen kohde arvostetaan hankintamenoon, jonka arvioidaan vastaavan kyseisen kohteen käypää arvoa. Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

Konserni kirjaa vaihto-omaisuuskiinteistöihin kiinteistöankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistujan arvonnoususta hyötymiseksi. Lähtökohtaisesti tällaiset kiinteistöt asetetaan heti myytäväksi eikä niissä olevia asuntoja tai tiloja aseteta vuokralle. Jos myynti ei toteudu lyhyellä aikavälillä hankinnasta, konserni saattaa vuokrata väliaikaisesti osan kiinteistöstä. Tämä väliaikainen vuokraus ei aiheuta kiinteistön luokittelusta sijoituskiinteistöksi, jos myyntitoimenpiteet jatkuvat ja konsernin aikomus on myydä kiinteistö. Vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään sijoituskiinteistöihin ja arvostetaan tämän jälkeen käypään arvoon muiden sijoituskiinteistöjen tavoin, jos konserni lopettaa myyntitoimenpiteet, laittaa kiinteistön kokonaisuudessaan vuokralle ja luokittelee kiinteistön sijoituskiinteistöksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon.

RAKENTEILLA OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu rakentamisen aikana kertyneistä rakentamis- ja muista menoista.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

Konsernin rahoitusvarat ja -velat on luokiteltu seuraaviin luokkiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat sekä jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat.

Myynti-, laina- ja muut vastaavat saamiset, arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon, koska niitä pidetään vain pääomaan ja mahdolliseen korkoon liittyvien sopimusperusteisten rahavirtojen saamiseksi eikä niillä käydä kauppaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvaroihin konserni on luokitellut seuraavat erät: pitkäaikaiset oman pääoman ehtoiset sijoitukset yhtiöihin, joita ei yhdistellä konserniin osakkuusyhtiönä,

tytäryhtiönä tai yhteisenä toimintona. Lyhytaikaiset kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sijoitukset listattuihin osakkeisiin sekä johdannaisopimukset, jotka on tehty korkosuojaustarkoituksessa.

Johdannaisia lukuun ottamatta kaikki muut rahoitusvelat on luokiteltu jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviksi rahoitusveloiksi. Johdannaiset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvelkoihin.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden transaktiomenoilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla. Konserni kirjaa saamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä saamisen arvonalentumisesta. Konsernissa arvioidaan vuosittain odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamisten osalta. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Yli 12 kuukauden kuluttua erääntyvät kirjataan taseessa pitkäaikaisiksi varoiksi.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat –ryhmään luokitellaan oman pääoman ehtoiset sijoitukset listaamattomiin ja listattuihin yhtiöihin sekä konsernin suojaustarkoituksessa pitämät korkojohdannaiset.

Listaaamattomat osakkeet arvostetaan käypään arvoon, jos on olemassa luotettavia markkinahavaintoja. Markkinahavaintojen puuttuessa tai jos kyseessä on epälikvidi markkina, sijoituksen käypänä arvona pidetään lähtökohtaisesti hankintamenua. Listatut osakkeet arvostetaan käypään arvoon käyttäen tilinpäätöspäivän päätöskurssia. Korkojohdannaiset arvostetaan vastapuolipankkien määrittämään arvoon. Sijoitusten arvomuutokset kirjataan erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ja johdannaisten osaksi rahoitustuottoja ja -kuluja konsernituloslaskelmassa.

RAHAVARAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset. Luotollisten pankkitilien käytössä olevat limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenuon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoituslaina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä ja lyhytaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu vuoden kuluessa raportointikauden päättymisestä. Myös luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa rahoitusvelkana.

OSTOVELAT JA MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

Ostovelat ovat maksuveloitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palvelun tuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden kuluessa.

OMA PÄÄOMA

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, ylikurssirahastosta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Liikkeeseen lasketuista uusista osakkeista saadut varat kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Anneista johtuvat välittömät menot kirjataan oman pääoman vähennykseksi. Omia osakkeita hankittaessa, osakkeista maksettu vastike ja hankintaan liittyvät muut kulut kirjataan oman pääoman vähennykseksi.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimukseen sekä toimiston vuokrasopimukseen. Taseessa sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt ja toimiston vuokrasopimuksesta syntynyt tase-erään Aineelliset hyödykkeet.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimusten osalta esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja toimiston vuokrasopimuksen osalta osana hallinnon kuluja, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttorolla kirjattavasta rahoituskulusta. Vuokrasopimusvelkojen maksut esitetään rahavirtalaskelmassa osana rahoituksen rahavirtaa.

Konserni vuokralle antajana

Investors Housen ollessa vuokralle antajana kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle. Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat olla myös sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

Investors House –konsernin liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista, hallinnointipalkkioista ja palveluliiketoiminnan palkkioista.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Käyttökorvaukset tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Tuotot kiinteistöjen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sillä kaudella, jona palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

Tuotot palveluliiketoiminnasta tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

Rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy:n tuotot koostuvat rahastojen jatkuvista hallinnointipalkkioista, sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Hallinnointipalkkiot perustuvat hallinnoitavan rahaston varoihin, merkintä- ja lunastuspalkkiot sijoitettavaan tai lunastettavaan osuuteen. Hallinnointipalkkiot tuloutetaan ajan kuluessa sitä mukaa kun rahastonhoitopalvelua tuotetaan. Merkintä- ja lunastuspalkkiot tuloutetaan kerralla, kun oikeus niihin on syntynyt.

Korollisten omaisuus- ja velkaerien korkotuotot ja -kulut kirjataan suoriteperusteisesti. Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut sisältävät kiinteistöjen ylläpitokulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto-, hallinto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan kuluksi.

Myös Palvelut-segmentin kaikki operatiiviset kulut kirjataan ylläpitokuluihin. Palvelut-segmentin operatiiviset kulut koostuvat palveluita suorittavien henkilöiden palkka- ja muista henkilöstökuluista ja alihankintana suoritettavien palveluiden osalta ulkopuolisten palveluntarjoajien veloituksista. Myös segmenttiin kuuluvien operatiivisten tytäryhtiöiden yleiskulut, kuten it-, taloushallinto-, toimitila- ja muut vastaavat kulut esitetään ylläpitokuluissa.

NETTOTUOTTO

Nettotuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut ja muut välittömästi liikevaihtoon liittyvät kulut.

AJANMUKAISTAMISINVESTOINNIT

Ajanmukaistamisinvestoinneiksi määritellään investoinnit kiinteistöihin, jotka parantavat kiinteistöjen tasoa ja niillä näin ollen katsotaan olevan normaaleja vuosikorjauskuluja pidempää ja merkittävämpää tuloa tuottavaa vaikutusta. Ajanmukaistamisinvestoinnit kirjataan kuluksi välittömästi tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

LIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettotuottoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, liikearvojen ja muiden omaisuuserien mahdolliset arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot /tappiot

kiinteistöjen luovutuksista, käypään arvoon arvostamisesta sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut koostuvat hallituspalkkioista ja toimitusjohtajan ja työntekijöiden palkoista. Konsernihallinnon työntekijöiden työsuhde-etuuksista ja hallituspalkkioista aiheutuneet kulut on tuloslaskelmassa kirjattu nettotuoton jälkeen hallinnon kuluihin. Muiden työntekijöiden kulut on kirjattu ennen nettotuottoa ylläpitokuluihin. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia ja eläkejärjestelyt on hoidettu ja kirjattu, kun velvoite on syntynyt.

Investors Housella on koko henkilöstöä koskeva henkilöstörahastomuotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain sovittavan tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan konsernin henkilöstörahastoon.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2020 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Päätöksen mukaan enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella palkkion saajan näin valitessa. Palkkiot kirjataan kuluksi ja osakkeina maksettu osuus niistä suoraan omaan pääomaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiöllä on käytössä johdon kannustinjärjestelmä. Järjestelmän mittarit ovat henkilökohtaiset ja ne määritetään vuosittain. Palkkio kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan, kun ehtojen täyttymistä voidaan pitää todennäköisenä. Palkkion saaja voi tiettyjen edellytysten täytyessä ottaa halutessaan palkkion yhtiön osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella. Osakkeina maksettava osuus kirjataan omaan pääomaan.

Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvon niiden myöntämishetkellä ja positiivinen käypä arvo kirjataan kuluksi tasaerinä oikeuden syntymisjakson aikana. Toimitusjohtajalla on kaksi voimassa oleva optio-ohjelmaa sekä yhdellä johtoryhmän jäsenellä yksi optio-ohjelma, joiden ehdot on esitetty liitetiedossa 6.

TULOVEROT

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja –saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan kunkin yhtiön verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon perustuen. Kirjatut tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot perustuvat konsernin arvioon maksettaviksi tulevista tuloveroista, jotka voivat muuttua tilikauden lopullisten verotusten valmistuttua.

Laskennalliset verovelat ja –saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy konserniin kuuluvien kiinteistöjen verotuksessa poistamattomien hankintamenojen ja konsernitasearvojen välisestä erosta. Liiketoimintojen yhdistämiseksi määriteltyjen kiinteistöinvestointien yhteydessä laskennalliset verot kirjataan hankintahetkellä olevista edellä määritellyistä eroista. Omaisuuserähankinnoiksi määritellyissä investoinneissa hankintahetken eroista ei kirjata laskennallisia veroja vaan ainoastaan hankintahetken jälkeen syntyneistä muutoksista. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön

periaatteena on realisoida kiinteistöomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Erosta laskennallisen veron määrittelyn ja kiinteistöjen myyntiperiaatteen välillä johtuen on todennäköistä, että myyntien yhteydessä realisoituvat todelliset verovaikutukset eivät täysin vastaa kirjattuja laskennallisia veroja.

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista sekä erillisyyhtiöissä tehdyistä verovähennyskelpoisista liikearvojen poistoista, jotka on eliminoitu konsernitason tasolla. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaan pääomaan hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriiin. Laskennallisia verosaamisia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on verottavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

OSINGOT

Maksettavat osingot kirjataan sille tilikaudelle, jonka aikana osakkeenomistajat ovat yhtiökokouksessa hyväksyneet osingon maksettavaksi.

UUDEN TAI MUUTETUN IFRS-NORMISTON SOVELTAMINEN

1.1.2020 tuli voimaan seuraavat uudet tai muutetut standardit:

- IFRS 3 muutos – Liiketoiminnan määritelmä

Muutos selventää sitä, muodostavatko hankitut toiminnot ja varat liiketoiminnan ja sisältävät vähimmäisvaatimuksen liiketoiminnalle.

- IAS 1 ja IAS 8 muutokset – Olennaisuuden määritelmä

Muutoksilla selkeytetään ja yhdenmukaistetaan olennaisuuden määritelmää.

Muutoksilla ei ollut olennaista vaikutusta tilinpäätökseen.

1.1.2021 voimaan tulevilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan vaikutusta 2021 tilinpäätökseen.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2020 ollut kaksi raportoitavaa segmenttiä, jotka määräytyvät liiketoiminnallisen jaon mukaan. Segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja selkeästi toisistaan erotettavissa oleviin liiketoiminta-alueisiin. Hallitus ja johto arvioivat segmenttien liiketaloudellista toimintakykyä ensisijaisesti liikevaihdon, nettotuoton ja liikevoiton perusteella.

Segmenttien tulos raportoidaan liikevoittoon asti. Liikevoiton jälkeen tapahtumat ovat konsernin yhteisiä. Segmenteille kohdistetaan vain tuotot ja kulut, jotka ovat suoraan niille kohdistettavissa. Konsernin myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut ovat yhteisiä eikä niitä kohdisteta segmenteille.

Segmenttijako:**- Kiinteistöt-segmentti**

Segmentti sisältää konsernin kiinteistöliiketoiminnan. Segmentin tuotot koostuvat pääasiassa konserniin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden vuokra- ja muista tuotoista. Segmentin kulut koostuvat pääasiassa kiinteistöjen ylläpitokuluista sisältäen huolto-, hallinto-, energia- ja vuosikorjauskulut sekä kiinteistöverot. Osana Kiinteistöt-segmentin tulosta raportoidaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, vaihto-omaisuuskiinteistöjen nettorealisointiarvojen muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Osuudet kiinteistöliiketoimintaan liittyvien osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista raportoidaan myös osana segmentin tulosta. Segmentin olennaisimmat osakkuusyhtiöt tilikaudella ovat olleet Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj marraskuuhun asti sekä IVH Kampus, joka yhdisteltiin tytäryhtiönä kesäkuuhun 2020 asti ja tämä jälkeen osakkuusyhtiönä.

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää konsernin kiinteistövarallisuudenhoito-, rahasto- ja palveluliiketoiminnan. Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää sopimuskohteiden manageeraus. Palveluliiketoiminta käsittää välitysketju OVV:n franchising-toiminnan, IVH Kampuksen palveluliiketoiminnan ja rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy:n liiketoiminnan.

Tuotot koostuvat kiinteistövarallisuudenhoidon osalta juoksevista hallintopalkkioista ja kertaluontoisista voitto-osuus-, ja muista palkkioista sekä palveluliiketoiminnan osalta juoksevista palvelutuotoista, jotka on osin konsernin oman henkilöstön tuottamia palveluita ja osin konsernin ulkopuolisilta palveluntarjoajilta ostettavia palveluita. Rahastoyhtiön tuotot koostuvat jatkuvista hallinnointipalkkioista sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Segmentin kulut koostuvat alihankintana suoritettavista palveluista, oman henkilöstön henkilöstökuluista sekä muista suoraan segmentin operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista. Vuoden 2020 aikana tuloutui 0 kpl kertaluontoisia merkittäviä palkkioita (2019 1 kpl).

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2020	2019
	1 000 €	1 000 €
Liikevaihto	7 523	9 319
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-3 828	-4 150
Nettotuotto	3 695	5 169
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7	-179
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1 350	-579
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0	-12
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-2 782	-584
Segmentin liikevoitto	-430	3 815

Palvelut-segmentti	2020	2019
Liikevaihto	2 459	2 809
Segmentin välittömät kulut	-1 695	-1 750
Nettotuotto	764	1 059
Luovutusvoitot/-tappiot	0	-4
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	26
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	6	-23
Segmentin liikevoitto	770	1 058

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä oli vuonna 2020 517t eur (2019 667t), joka on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Liikevaihto	2020	2019
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	7 523	9 319
Palvelut-segmentin liikevaihto	2 459	2 809
Sisäisten erien eliminointi	-517	-667
Konsernin liikevaihto yhteensä	9 465	11 461

	2020	2019
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	-430	3 815
Palvelut-segmentin liikevoitto	770	1 058
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-40	-44
Hallinnon kulut	-1 344	-876
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 116	-1 213
Tulos ennen veroja	-2 160	2 740

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2020	2019
Vuokratuotot	7 423	9 126
Käyttökorvaukset	100	193
Rahastoliiketoiminnan tuotot	1 080	631
Hallinnointi- ja palvelutuotot	862	1 511
	9 465	11 461

3 Ylläpitokulut	2020	2019
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-3 311	-3 483
Muut välittömät kulut	-1 695	-1 750
Yhteensä	-5 006	-5 233

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin välittömistä kuluista.

4 Luovutusvoitot /-tappiot	2020	2019
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	43	274
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	0	-4
Sijoitusten luovutusvoitot / -tappiot	0	-4
Luovutusten välittömät kulut	-36	-449
Yhteensä	7	-183

Luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvät kulut. 2020 myytiin hotelli kiinteistö Kotkasta, yksittäinen kiinteistö kiinteistökokonaisuudesta Ikaalisista sekä yksittäisiä asuntoja Porista, Espoosta ja Helsingistä.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2020	2019
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	-785	397
Käyttöoikeusomaisuuserien arvonmuutokset, IFRS 16	-12	-26
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat	-44	26
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-509	-950
Yhteensä	-1 350	-553

6 Hallinnon kulut	2020	2019
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	89	108
Muut palvelut	0	0
Yhteensä	89	108

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot, 51t EUR (77t EUR), on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut, 38t EUR (31t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2020	2019
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	122	119
Toimitusjohtajan optio-ohjelman laskennallinen kulu	432	0
Hallitus, rahana maksettu osuus *	73	50
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	5	24
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	439	498
Johtoryhmän jäsenen optio-ohjelman laskennallinen kulu	37	0
Johdon palkat ja palkkiot	1 108	691
Muut palkat ja palkkiot	771	716
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	192	222
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	20	16
Yhteensä	2 091	1 645

Henkilöstökuluista 1.287t EUR (1.258t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 804t EUR (387t EUR) hallinnon kuluihin.

* Hallituksen palkkiot on eritelty liitetiedossa 26.

Emoyhtiön hallitus päätti 29.12.2017 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä jota täydennettiin 23.4.2018. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 250.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000	50 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40	7,40	7,40

Merkintähintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten määrällä. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 1,55 euroa.

Hallitus myönsi 17.8.2020 toimitusjohtajalle uuden 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johtoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman.

Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5,55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voitonjako. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 0,65 euroa. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakkeen arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo.

Oikeus syntyy:	17.8.2020
Myöntämispäivä:	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-31.12.2025
Instrumentti:	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	680.000
Toteutushinta:	5,55
Raja-arvo:	8,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65

Oikeus syntyy:	1.1.2021	1.1.2022	1.1.2023	1.1.2024
Myöntämispäivä:	17.8.2020	17.8.2020	17.8.2020	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.24-30.6.25	1.1.24-30.6.25	1.1.24-30.6.25	1.1.24-30.6.25
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Johtor. jäsen	Johtor. jäsen	Johtor. jäsen	Johtor. jäsen
Osakemäärä enintään, kpl:	25.000	25.000	25.000	25.000
Toteutushinta:	6,00	6,00	6,00	6,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65	5,65	5,65	5,65

Vuoden 2020 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Puheenjohtajalle maksetaan 18.000 euroa sekä kullekin jäsenelle 15.000 euroa vuodessa. Lisäksi korvataan matkakulut. Enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina yhtiön osakkeen kulloisenkin osakekurssin mukaisella arvostuksella hallituksen jäsenen näin valitessa. Tuloslaskelmaan on kirjattu rahana maksettuja palkkioita 73t eur (50t eur) sekä osakkeina maksettuja 5t euroa (24t eur).

Investors Housessa on käytössä henkilöstörahasto-muotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain päätettävän tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan henkilöstörahastoon. Tilikauden tavoite perustui konsernin operatiiviseen tulokseen (EPRA). Tavoitetta ei saavutettu eikä tilikaudelta tullut maksettavaksi henkilöstörahastosuorituksia.

Henkilöstö keskimäärin	2020	2019
Hallinnon henkilöstö	3	3
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	17	19
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	20	22

7 Liiketoiminnan muut tuotot ja -kulut	2020	2019
Liiketoiminnan muut tuotot	20	51
Liiketoiminnan muut kulut	-14	-86
Yhteensä	6	-35

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2020	2019
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0	0
Muut rahoitustuotot	23	19
Yhteensä	23	19

Korkokulut jaks. hankintamenoön arvostettavista rahoituslainoista	715	877
Johdannaisten käyvän arvon muutos	27	167
Muut rahoituskulut	397	188
Yhteensä	1 139	1 232

9 Tuloverot	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	180	1 683
Edellisten tilikausien verot	3	1
Laskennallisten verojen muutos	-382	-1 027
Yhteensä	-199	657

Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2020	2019
Voitto ennen veroja	-2 160	2 740
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	-432	548
Osakkuusyritysten vaikutuksen oikaisu	196	117
Muut erät	37	-8
Verokulu (-tuotto) tuloslaskelmassa	-199	657

10 Osakekohtainen tulos

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2020	2019
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	-2 195	1 650
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl	5 971 431	6 013 954
Laimennettu osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	5 971 431	6 013 954
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	-0,37	0,27
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	-0,37	0,27

11 Sijoituskiinteistöt ja vaihto-omaisuuskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä todennäköistä kauppahintaa, joka kohteesta olisi saatavissa arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella kaupalla. Kaikki olennaiset Investors Housen omistamat sijoituskiinteistöt arvioidaan ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistöarvioijan toimesta vähintään kerran vuodessa. Yhtiö voi käyttää poikkeustapauksissa arvioiden sijasta myös muuta näyttöä kiinteistöjen arvonmäärityksessä, kuten riippumattoman osapuolen sitovaa ostotarjousta tai vastaavaa.

Ulkopuoliset kiinteistönarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa. Vuonna 2020 kiinteistöjen arvioinneista on vastannut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä sijoituskiinteistöistä on laadittu uudet arviot tilikauden aikana, joiden mukaan käyvät arvot on määritetty. Tilikauden aikana hankituista uusista kiinteistöistä on laadittu arviot hankintojen jälkeen ja näiden arvioiden mukaisia arvoja on käytetty tilinpäätöspäivän arvona.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Vaikka konsernin periaatteena on käyttää ulkopuolisia, riippumattomia arvioitsijoita kiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä, johto käyttää harkintaa arvonmäärityksessä. Osa arvonmäärityksissä käytetyistä syöttötiedoista perustuu vähintään osin yhtiön johdon laatimiin arvioihin. Nämä tiedot koostuvat lähinnä tulevaisuuden odotuksista liittyen kohteiden odotettavissa oleviin tuottoihin (sisältäen käyttöasteen kehityksen), kuluihin ja tuleviin perusparannus-investointeihin. Nämä arviot on laadittu johdon parhaan kyvyn mukaan, mutta on mahdollista, että toteumat tulevat poikkeamaan arvioista.

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärityksen epävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2020 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee suunnilleen välillä +/-5 - +/-15 %. Koronapandemian kiinteistömarkkinoille aiheuttaman epävarmuuden vuoksi arvioiden vaihteluvälit ovat normaalia suuremmat.

Yhtiö käyttää lähtökohtaisesti arvoa, jonka arvioitsija ilmoittaa kohteen käyväksi arvoksi. Poikkeustilanteissa johto voi käyttää harkintaansa käyvän arvon määrittämisessä tämän vaihteluvälin sisällä. Tällainen poikkeustilanne yleensä edellyttää, että johdon käsitys kohteen arvosta poikkeaa olennaisesti arviokirjan keskikohdasta tai muu informaatio kuten aktiiviset, kauppoihin johtamattomat myyntitoimenpiteet arviokirjan mukaisin arvoin, antaa viitteitä kohteen todellisen arvon olevan alempi. Tällaista harkintaa on käytetty aiemmin yksittäisten kiinteistöjen kohdalla. Tilinpäätöstilanteessa kaikki kiinteistöt on arvostettu arviokirjojen mukaisiin arvoihin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkia

Yhtiön asuinkiinteistöt on määritetty käyvän arvon hierarkian tasolle 3. Vaikka kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytetään syöttötietona toteutuneita vertailukelpoisia kauppvoja, jotka ovat tason 2 mukaisia syöttötietoja, syöttötietoihin tehdään kohdekohtaisia oikaisuja, jotka eivät ole havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Näiden ei-havainnoitavissa olevien syöttötietojen vuoksi asuinkiinteistöt on määritetty tasolle 3.

Kaupallisten kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen lähtökohtana on tuottoarvomenetelmä. Arvonmäärittämenetelmästä johtuen, suurin osa käytettävistä syöttötiedoista ei ole sellaisenaan havainnoitavissa täysin samanlaisille omaisuuserille tai noteeratuilla markkinoilla vastaavanlaisille omaisuuserille. Tästä johtuen myös kaupalliset kiinteistöt on määritelty käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa. Ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan arvot kiinteistöjen käyvästä arvosta

Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2020

Investors House Oyj:

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

* Kiinteistöt omistetaan alakonsernirakenteen kautta. Omistusosuus kuvaa omistuosuutta alakonsernissa. Alakonserni konsolidoidaan tytäryhtiönä täysimääräisesti konsernin lukuihin.

Merkittävät hankitut sijoituskiinteistöt

Investors House hankki 30.11.2020 tehdyillä vaihtokaupoilla 100 % Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1:n osakekannasta ja noin 70 % IVH Kodit Oy:n osakekannasta. Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1 on Jyväskylässä sijaitseva toimitilakiinteistö, jonka päävuokralaisena on Teknologian tutkimuskeskus VTT. Kohteen vuokrattava ala on n. 8.000 m². IVH Kodit Oy on Tampereella sijaitseva 21 asunnon asuinkohde, jonka vuokrattava ala on n. 1.100 m².

Investors House luovutti vaihtokaupoissa 758.000 kpl Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osaketta, n. 8 % Ovaron osakekannasta. Ovaro-osakkeiden kpl-kohtainen arvostus vaihtokaupoissa oli 5,00 eur/osake sisältäen n. 19 % preemion verrattuna kauppapäivän pörssikurssiin. Kiinteistöyhtiöiden arvostus perustui ulkopuolisen AKA-auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioihin.

Molemmat vaihtokaupat olivat lähipiiritransaktioita, koska Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1:n luovuttanut Royal House Oy oli hallituksen puheenjohtajan lähipiiri-yhtiö ja IVH Kodit Oy:n luovuttanut Sijoitustalo IVH Oy toimitusjohtajan ja hallituksen puheenjohtajan lähipiiri-yhtiö. Vaihtokaupat tiedotettiin pörssitiedotteella 30.11.2020.

Sijoituskiinteistöjen myynnit

Tytäryhtiö Investors House Rahastot Oy:n hallinnoima erikoissijoitusrahasto, joka on osa konsernia, myi joulukuussa hallikiinteistön Ikaalisissa sekä hotellikiinteistön Kotkassa.

Yksittäisiä asuinhuoneistoja myytiin Porissa ja Espoossa.

Asuntokehityskohde Koy IVH Vantaa siirrettiin tilikaudella sijoituskiinteistöistä vaihto-omaisuuskiinteistöihin.

Aiemmin tytäryhtiönä käsitelty kiinteistörahasto IVH Kampus muuttui tilikaudella osakkuusyhtiöksi, josta johtuen rahaston omistamia kiinteistöjä ei enää esitetä osana taseen sijoituskiinteistöjä.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2020			
Tase-arvo 1.1.	23 124	80 768	103 892
Omaisuserähankinnat	1 034	4 062	5 096
Myynnit	-723	-938	-1 661
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi	0	-61 803	-61 803
Käyvän arvon muutos	-11	-774	-785
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-1	-11	-12
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	-5 235	-5 235
Käypä arvo 31.12.	23 423	16 069	39 492
2019			
Tase-arvo 1.1.	27 705	40 500	68 205
Omaisuserähankinnat	0	48 594	48 594
Myynnit	-7 400	-9 300	-16 700
Käyvän arvon muutos	106	363	469
IFRS 16 käyttöom. erien lisäys	285	637	922
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-1	-26	-27
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	2 429	0	2 429
Käypä arvo 31.12.	23 124	80 768	103 892

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

2020

Tuottovaatimus, %, ka.	9,03 %
Hoitokulut, eur/m ² /kk, ka.	4,19
Vuokratuotto, eur/m ² /kk, ka.	12,58
Inflaatio-oletus, %, ka.	1,00 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	98 %
Vuokrattava ala yhteensä, m ²	19 300

2019

Tuottovaatimus, %, ka.	7,71 %
Hoitokulut, eur/m ² /kk, ka.	4,51
Vuokratuotto, eur/m ² /kk, ka.	13,84
Inflaatio-oletus, %, ka.	1,02 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	91 %
Vuokrattava ala yhteensä, m ²	47 300

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Keskimäärin koko asuinkiinteistökannasta:	2020	2019
Asuntojen määrä:	159	142
Vuokrattava ala, m ²	10 466	9 642
Hoitokulut, eur/m ² /kk	3,55	3,36
Vuokratuotto, eur/m ² /kk	10,97	11,46

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus

Herkkyysanalyysi

(luvut M€)

-markkinahinnan muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Käyvän arvon muutos	-2,3	-1,2	-	1,2	2,3

Tuottoarvokohteet

- Tuottovaatimuksen muutos, %-yks.

- Tuottovaatimuksen muutos, %-yks.	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Käyvän arvon muutos	4,9	2,2	-	-1,7	-3,2

Tuottoarvokohteet

- käyttöasteen muutos
Käyvän arvon muutos

-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
-0,4	-0,2	-	0,2	0,4

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat kiinteistöhankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistusajan arvonnoususta hyötymiseksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisoituarvoon. Kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöshetkellä hankintamenoon ja johto on arvioinut niiden arvon olevan vähintään käytetty tasearvo.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen hankinnat

Tilikaudella ei hankittu vaihto-omaisuuskiinteistöjä. Asuntokehityskohde Koy IVH Vantaa siirrettiin sijoituskiinteistöistä vaihto-omaisuuskiinteistöihin.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Tilikaudella myytiin 2 asuntoa Helsingistä.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

Vantaalla Tikkurilassa sijaitseva asuntokehityskohde Koy IVH Vantaa on taseessa

Vaihto-omaisuuskiinteistöt -ryhmässä.

Yhteisyritys IVH Asunnot Oy:llä valmistui tilikauden aikana 25 asunnon sijoituskiinteistö

Pohjois-Helsinkiin. Yhteisyritys yhdistellään konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2020	2019
Vuokratuotot kiinteistöistä	7 523	9 319
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-3 311	-3 483
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0
yhteensä	4 212	5 836

12 Liikearvo

Liikearvoista ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan niitä tarkastellaan arvonalentumisen varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen (IAS 36).

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmenttiin ja sisältävät 2015 hankitun hallinnointi-liiketoiminnan, 2016 hankittujen OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan ja Lappeenrannan Skinnarila-kampuksen palveluliiketoiminnan sekä 2018 hankitun Dividend Housen hankinnoista syntyneet liikearvot. Tilikauden aikana Hallinnointi- ja OVV -yksiköt on yhdistetty Kiinteistövarallisuudenhoito -yksiköksi.

Liikearvot on kirjattu määrään, jolla hankintahinta on ylittänyt hankitut yksilöidyt nettovarat. Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmentin rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

t EUR	2020	2019
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	650	665
Lappeenrannan palveluliiketoiminta, (LPR)	700	700
Dividend House, (DH)	1 463	1463
Konserni yhteensä	2 813	2 828

Arvonalentumistestaus

Testauksessa on kerrytettävissä olevat rahamäärät määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet perustuvat budjettilukuihin ja johdon ennusteisiin, jotka kattavat yhden vuoden ajanjakson. Lyhyt ajanjakso perustuu siihen, että konserni ja osa-alueet, joille liikearvoa on kohdistettu, on kovan kasvun ja uusien liiketoimintojen myötä muutostilassa, jossa pidempien ajanjaksojen ennusteiden laatimiseen liittyisi huomattavaa epävarmuutta.

Keskeisimmät testauksessa käytetyt muuttujat ovat ennustetun liiketulostason lisäksi:

Rahavirtaa tuottava yksikkö	Diskonttaus- korko	reaali-kasvu-ennuste
KVH	8,9 %	2,0 %
LPR	9,5 %	0,0 %
DH	8,8 %	2,0 %

Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja konsernin painotettuna keskimääräisenä pääomakustannuksena (WACC), jolloin koko pääoman kustannus on oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettu keskiarvo riskillisellä huomioituna.

Kiinteistövarallisuudenhoito- ja DH -yksiköiden pitkän välin reaali- kasvuennuste perustuu siihen, että niillä on selkeä kasvutavoite ja -suunnitelma ja että markkinoilla on tilaa sekä maantieteellisesti että tuotepohjaisesti. Lappeenrannan palveluliiketoiminnalle ei ole ennustettu pitkän välin reaali- kasvua.

Kunkin ostetun liiketoiminnan nykyarvo on laskettu päättymättömien ja kasvavien kassavirtojen nykyarvona ottaen huomioon pitkäaikainen reaalikasuennuste. Malli ottaa täten samalla huomioon myös jäännösarvon. Arvon alentumistestauksessa ei havaittu viitteitä liikearvojen arvonalentumisesta.

Arvon alentumistestauksen herkkyyshanalyysit

Alla olevassa taulukossa on esitetty mahdolliset muutokset keskeiseen oletukseen, jotka muiden muuttujien pysyessä vakiona tuottaa rahavirtaa tuottavan yksikön nykyarvoksi saman kuin yksikön, jolle liikearvoa on kohdistettu, kirjanpitoarvo on.

Seuraavassa on esitetty näin määritetty diskonttokoron ja reaalikasuennusteoletuksen muutos %-yksikköinä sekä liiketulostaso-oletuksen muutos prosentteina.

	Diskonttokorko	Reaalikasvu	Liiketulostaso
	Ero	Ero	Ero
Rahavirtaa tuottava yksikkö	oletukseen	oletukseen	oletukseen
	(%-yks)	(%-yks)	(%)
KVH	23,5 %	-23,5 %	-79,5 %
LPR	5,3 %	-5,3 %	-41,5 %
DH	31,3 %	-31,3 %	-88,4 %

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13 Aineettomat hyödykkeet	2020	2019
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	69	105
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Poistot	-36	-36
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	33	69

Aineelliset hyödykkeet	2020	2019
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	19	29
Lisäykset	266	0
Käyttöoikeusomaisuuserälisäykset, IFRS 16	279	0
Vähennykset	0	0
Poistot	-143	-10
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	421	19

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistoista on tuloslaskelmassa kirjattu 86t eur ylläpitokuluihin ja 93t eur hallinnon kuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	2020	2019
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1.1.	11 785	14 296
IVH Kampus Ky muutos *	13 182	0
Muut lisäykset/vähennykset	1 839	0
Konsernin osuus osakkuusyriytysten tuloksesta	-423	-1 372
Varojenjako ja vaihtokaupat Ovaro-osakkeina / tulosvaikutus	-3 054	-720
Varojenjako ja vaihtokaupat Ovaro-osakkeina / osakkeiden tasearvo	-8 023	-1 928
IAS 28.42 mukainen arvonalentumisen peruutus, Ovaro Kiinteistösijoitus	695	1 509
Ovaro-osakkeiden siirto lyhytaikaisiin sijoituksiin	-150	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	15 851	11 785

* IVH Kampus muuttui tilikauden aikana tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi. Muutoksesta annettiin pörssitiedote 23.6.2020.

Osakkuus- ja yhteisyritykset, omistus (%), kotipaikka	Hankintameno	Kertyneet voittovarot	Muut oikaisut tasearvoon	Yhteensä
IVH Asunnot Oy, 50 %, Helsinki	129	582	0	711
IVH Kampus Ky, 48 %, Helsinki	14 971	118	0	15 089
KIA Kodit Oy, 50 %, Helsinki	50	0	0	50
As Oy Harjannetie 24, 50 %, Helsinki	1	0	0	1
Yhteensä				15 851

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Ovaro Kiinteistösijoitus oli tilikauden aikana Investors Housen osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa se on raportoitu osana Kiinteistöt-segmenttiä. Investors House omisti tilikauden alussa 1.953.410 kpl ja tilinpäätöshetkellä 25.481 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat noin 0,3 % kaikista Ovaron osakkeista ja äänistä. Tilikauden aikana yhtiö toteutti myöhemmin eritellyt vaihtokaupat ja varojenjaon, joiden seurauksena yhtiö luovutti 1.927.929 Ovaron osaketta. Omistuosuuden merkittävän vähentymisen johdosta Ovaron käsittely osakkuusyhtiönä on päättynyt ja jäljellä oleva Ovaro-omistus on käsitelty tilinpäätöksessä lyhytaikaisena sijoituksena, joka on arvostettu käypään arvoon.

Investors House toteutti 30.11.2020 3 vaihtokauppaa, joissa se luovutti yhteensä 1.185.000 kpl Ovaron osaketta ja sai vastineena Koy Jyväskylän Koivurannantie 1:n koko osakekannan, noin 70 % IVH Kodit Oy:n osakekannasta sekä noin 7 % IVH Kampuksen osuuksia. Lisätietoa hankinnoista löytyy liitetiedoista 11 ja 24.

Tilikauden aikana ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 12.11.2020 Investors Housen hallituksen päättämään harkintansa mukaan ylimääräisestä varojenjaosta Ovaron osakkeina. Yhtiön hallitus päätti 1.12.2020 valtuutuksen perusteella jakaa ylimääräisenä varojenjakona kullekin osakkeenomistajalle yhden (1) Ovaro-osakkeen jokaista kahdeksaa (8) omistettua Investors Housen osaketta kohden. Osakkeiden murto-osat hyvitetiin käteisellä. Osakkeita jaettiin yhteensä 742.929 kpl ja maksupäivä oli 4.12.2020. Lisäksi päätettiin jakaa ylimääräisenä varojenjakona 0,02 eur rahaosinko per Investors Housen osake kattamaan osakevarojenjaosta osakkeenomistajille realisoituva varainsiirtovero.

Ovaro-osuuden alkuperäisen hankinnan jälkeen 2017 yhtiö kirjasi 8,5M eur arvonalentumistappion Ovaro-omistuksen kirjanpitoarvoon. Hankinnan jälkeen Ovarossa tapahtuneiden muutosten ja uuden strategian julkistamisen jälkeen Investors House teki uudet arvonalentumistestaukset 2018 ja 2019, joiden seurauksena kirjasi yhteensä 3.392t eur arvonalentumistappion peruutukset tulokseensa.

Yhtiö on tehnyt uuden arvonalentumistestauksen tilikauden 2020 aikana, jossa aiempien testausten oletuksia on päivitetty vastaamaan Ovaron tilikauden 2020 aikana julkaisemaa uutta taloudellista informaatiota.

Ovarosta kerrytettävissä oleva rahamäärä on arvioitu käyttöarvoon perustuen laatimalla yhtiön käytettävissä olevaan informaatioon perustuva rahavirtaennuste seuraavalle kolmelle vuodelle ja diskonttaamalla erät ja jäännösarvo nykyhetkeen. Käytetty diskonttokorko on ollut 6 % (2019 testauksessa 6 %).

Testauksen seurauksena Investors House on päättänyt kirjata yhteensä 695t euron arvonalentumistappion peruutuksen Ovaron tasearvoon osakkuusyhtiönä. Tuloslaskelmassa tuotto on esitetty Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta -erässä. Segmenttikohtaisissa tuloksissa tuotto on esitetty samassa erässä osana Kiinteistöt-segmentin tulosta.

Alla on eritelty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vaikutus Investors Housen tulokseen:

	2020	2019
Osuus Ovaron tuloksesta	-779	-1 458
Varojenjako ja vaihtokaupat Ovaro-osakkeina	-3 054	-720
Arvonalentumistappion peruutus	695	1 509
yhteensä	-3 138	-669

IVH Kampus Ky

Investors Housen tytäryhtiö Investors House Rahastot Oy:n hallinnoima toimitilakiinteistöjä omistava IVH Kampus -rahasto, joka yhdisteltiin aiemmin Investors House -konserniin tytäryhtiönä, muuttui tilikauden aikana tytäryhtiöksi osakkuusyhtiöksi. Kirjanpidollisen käsittelyn muutos perustui muutokseen Investors Housen omistusosuudessa sekä rahastoa säätelevässä rahastosopimuksessa. Muutoksen johdosta 23.6.2020 jälkeen IVH Kampuksen tulosta, varoja tai velkoja ei enää yhdistellä rivi riviltä konsernitulokseen tai -taseeseen vaan yhdistely tehdään ns. yhdellä rivillä.

Tiedot osakkuusyrytyksistä

IVH Kampus	2020
Pitkäaikaiset varat	59 888
Lyhytaikaiset varat	2 477
Pitkäaikaiset velat	28 061
Lyhytaikaiset velat	2 869
Liikevaihto	7 212
Tilikauden tulos	863
Osakkuusyrytykseltä saadut osingot	0

Tiedot Yhteisyrytyksistä

IVH Asunnot -konserni	2020	2019
Varat yhteensä	7 594	6 206
Velat yhteensä	6 382	5 439
Pitkäaikaiset rahoitusvelat (sisältyy Velat yhteensä -kohtaan)	5 770	4 758
Liikevaihto	286	169
Tilikauden tulos	476	173
Yhteisyrytykseltä saadut osingot	0	0
	2020	2019
Myynti osakkuus- ja yhteisyrytyksille	638	30
Saadut korkotuotot osakkuus- ja yhteisyrytyksiltä	0	6
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrytyksiltä	192	0

Yhtiö teki 17.8.2020 sopimuksen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n kanssa johtoryhmän jäsen Marita Polvi-Lohikosken siirtymisestä määräaikaisesti vuokralla Ovaron palvelukseen. Sopimus oli ns. omakustannehintainen ja Investors House veloitti Ovarolta yhteensä 11t eur Polvi-Lohikosken vuokrauksesta. Muita liiketoimia yhtiön ja Ovaron välillä ei tilikaudella ollut (2019 0 eur)

Muut sijoitukset	2020	2019
Muut sijoitukset 1.1.	10	10
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Muut sijoitukset 31.12.	10	10

Muut pitkäaikaiset saamiset	2020	2019
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	0	0
Lisäykset	472	0
Vähennykset	0	0
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	472	0

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2020	2019
Vakuustalletukset	96	111
Vuokra- ja myyntisaamiset	189	717
Muut saamiset	254	776
Lainasaamiset	115	0
Siirtosaamiset	248	1 081
Yhteensä	902	2 685

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2020	2019
Erääntymättömät	144	218
Alle 30 pv	8	72
Yli 30 pv	37	427
Yhteensä	189	717

Lyhytaikaiset sijoitukset	2020	2019
Listatut osakkeet	106	0
Yhteensä	106	0

16 Rahavarat	2020	2019
Käteinen raha ja pankkitilit	3 181	8 362

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2020 aikana:	1.1.2020	IVH Kampus * muutos	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2020
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	202	-129	169	242
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	82	-76	1	7
Muut väliaikaiset erot **	188	0	355	543
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	472	-205	525	792
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 042	-282	144	904
Muut väliaikaiset erot	102	0	-1	101
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 144	-282	143	1 005

* IVH Kampus muuttui tilikauden aikana tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi, mistä johtuen IVH Kampuksen laskennalliset verosaamiset ja -velat poistuivat konsernitaseesta. Tilikaudella ei kirjattu laskennallisia veroja suoraan taseeseen.

** Muut väliaikaiset erot sisältää 395t eur vahvistettuja tappioita. Yhtiön johto on laskennallisen verosaamisen kirjaamisen perusteeksi arvioinut yhtiön tulevaa toimintaa huomioon ottaen yleisen markkinatilanteen. Ennusteiden mukaan verotettavaa tulosta on odotettavissa riittävästi ennen tappioiden vanhenemista.

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2019 aikana:	1.1.2019	Kirjattu taseeseen	Kirjattu tuloslaskelmaan	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	17	0	185	202
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	20	0	62	82
Muut väliaikaiset erot	185	0	3	188
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	222	0	250	472
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	1 806	0	-764	1 042
Muut väliaikaiset erot	115	0	-13	102
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 921	0	-777	1 144

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on netotettu silloin, kun yhteisöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kirjatut erät toisiaan vastaan ja laskennalliset verot liittyvät samaan veronsaajaan. 31.12.2020 konsernilla ei ollut sellaisia vahvistettuja tappioita ja/tai hyllypoistoja, joista ei ole laskettu verosaamista.

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2020	2019
Pankkilainat	18 248	46 169
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	116	586

Lyhytaik. jaksetettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat

Pankkilainat	1 248	2 405
Yritystodistukset	2 991	6 986
Käytössä olevat luottolimiitit	0	252
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	93	34

Konsernin emoyhtiö on solminut tilikauden aikana osana isompaa rahoitusjärjestelyä pankin kanssa rahoitussopimuksen. Sopimuksen kovenantti on Investors Housen pitkäaikaisten strategisten tavoitteiden mukainen 45 %:n omavaraisuusaste. Investors House on täyttänyt rahoitussopimuksen ehdot.

Konsernilla on lisäksi 3,5 miljoonan euron luottolimiitti, josta oli käytössä 0 euroa tilinpäätöshetkellä. Konsernin rahoitusvelat ovat kiinteäkorkoisia yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 22. Korkotason suojaamiseksi konsernilla on korkojohdannaisia, jotka on esitetty liitetietojen kohdassa 21.

19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Investors House Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 6.182.287 kpl. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 232.413 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 5.949.874 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	2 556	2 556
Osakepääoma 31.12.	2 556	2 556
Ylikurssirahasto 1.1	7	7
Ylikurssirahasto 31.12.	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	27 204	29 320
Osingonjako	-3 187	-2 008
Omien osakkeiden hankinta	-356	-148
Muut lisäykset/vähennykset	6	40
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	23 667	27 204
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	15 199	14 932
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	-960	0
Osingonjako	-1 491	-1 383
Osakeperusteiset liiketoimet	470	0
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	13 218	13 549
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	-2 195	1 650
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	37 253	44 966
Määräysvallattomien omistajien osuus	1 017	17 156
Oma pääoma yhteensä	38 270	62 122

Ylikurssirahasto

Tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut suoritukset on kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja yhtiön hallussa olleiden omien osakkeiden luovutuksen merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Rahasto sisältää myös uusien osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin antipäätöksessä on nimenomaisesti määrätty merkintähinnan kirjaamisesta rahastoon.

Osakkeiden lukumäärä, kpl	2020	2019
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	6 182 287	6 182 287
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	0	0
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	232 413	169 476
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 182 287	6 182 287

Osingot

Tilikauden aikana jaettiin varsinainen osinko 0,25 euroa/osake, yhteensä 1.491 tuhatta euroa.

Osinko jaettiin kahdessa osassa niin, että toukokuussa maksettiin varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 0,13 euroa/osake ja elokuussa yhtiökokouksen valtuuttamana hallituksen päätöksen mukaisesti 0,12 euroa/osake.

Joulukuussa hallitus päätti 12.11.2020 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen valtuutuksen mukaisesti lisävoitonjaosta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Jaettu SVOP-palautus oli yhteensä 3.181 tuhatta euroa. Voitonjako toteutettiin jakamalla yhtiön omistamia Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj:n osakkeita omistajille niin, että jokaista omistettua kahdeksaa Investors Housen osaketta kohti jaettiin yksi Ovaron osake. Mahdolliset murto-osat suoritettiin käteisellä. Yhteensä jaettiin 742.929 kpl Ovaron osaketta. Samassa yhteydessä jaettiin kahden sentin rahasuoritus per osake osakeosingosta seuranneen varainsiirtoveron hyvittämiseksi osakkeenomistajille.

Yhteensä voitonjaot tilikauden aikana olivat 0,78 euroa/osake.

Osakeannit

Vuoden 2020 aikana toteutettiin yksi suunnattu osakeanti, jossa luovutettiin yhteensä 968 kappaletta yhtiön hallussa olleita omia osakkeita kahdelle hallituksen jäsenelle hallituspalkkiona yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 24.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö tiedotti pörssitiedotteella omien osakkeiden hankkimisen aloittamisesta 2.3.2020. Yhtiö hankki välillä 3.3.2020-30.4.2020 yhteensä 38.024 kpl omia osakkeitaan, joka vastasi 0,62 % koko osakekannasta. Ostojen keskihinta oli 5,14 eur/osake. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi oli voimassa 30.4.2020 asti.

Varsinainen yhtiökokous 2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö tiedotti pörssitiedotteella omien osakkeiden hankkimisen aloittamisesta 26.5.2020. Yhtiö hankki välillä 27.5.2020-24.8.2020 yhteensä 25.881 kpl omia osakkeitaan, joka vastasi 0,42 % koko osakekannasta. Ostojen keskihinta oli 5,42 eur/osake. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 28.4.2020. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 5.000.000 uutta tai yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä valtuutuksesta oli käyttämättä 4.999.032 kpl ja yhtiön hallussa 232.413 kpl omaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot	2020	2019
Vuokraennakot	44	35
Ostovelat	2020	2019
Ostovelat	258	481

Siirtovelat	2020	2019
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	1 361	1 353
Johdannaisten käypä arvo	41	411
Muut siirtovelat	552	541
	1 954	2 305
Muut velat	2020	2019
Arvonlisäverovelka	148	482
Saadut vuokravakuudet	112	438
Kauppahintavelat	5 000	7 000
Muut velat	212	233
	5 472	8 153
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	7 728	10 974

21 Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset ja korko-optiot

Konsernin vaihtuvakorkoiset lainat on osittain muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Sopimusten vastapuolina on Nordea. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. 31.12.2020 konsernin vaihtuvakorkoisista lainoista 25 prosenttia oli suojattuna.

Johdannaiset (t eur)	Painotettu maturiteetti	Nimellis- arvo	Käypä arvo
2020			
Johdannaissopimukset (siirtovelat) ei-suojauslaskennassa olevat	0,7	4 798	-41
2019			
Johdannaissopimukset (siirtovelat) ei-suojauslaskennassa olevat	3,4	20 461	-411
Erääntyminen	alle 1v	1-5v	yli 5v
2020			
ei-suojauslaskennassa olevat	2 000	2 798	0
2019			
ei-suojauslaskennassa olevat	625	19 836	0

Johdannaissopimukset on alun perin merkitty taseeseen käypiin arvoihin ja myöhemmin arvostettu käypiin arvoihin tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot kuvastavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Sopimusten käyvät arvot on määritetty perustuen vastapuolipankkien ilmoittamiin markkina-arvoihin. Johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa vaan sopimusten arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

22 Vastuositoumukset

Kiinteistöjen vuokratontit ja toimitilojen vuokrasopimukset ovat IFRS 16 myötä tullut taseeseen käyttöoikeusomaisuuseräksi ja vuokrasopimusvelaksi kun aiemmin niitä käsiteltiin taseen ulkopuolisina vastuusitoumuksina. Erittely näistä löytyy liitetiedosta 25.

Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:

	31.12.2020	31.12.2019
Korolliset velat (t EUR)	22 487	55 812
Emoyhtiö, Investors House Oyj	4 657	8 672
<i>Vakuudet</i>		
Koy Vantaan Neilikkatie 17 osakekanta		
As Oy Tampereen Lampihongisto koko osakekanta		
AS Oy Espoon Tallimestarinranta koko osakekanta		
As Oy Lahden Kulmala, koko omistettu osakekanta		
<i>Eriyistakaukset tytäryhtiöiden puolesta</i>	10 992	8 441

Tytäritysten korolliset velat	17 830	47 140
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	482	505
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	405	580
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	637	650
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 244	2 291
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	3 596	3 772
As Oy Lahden Kulmala	916	958
As Oy Kallonsivu	53	80
Investors House CF 1 Oy	186	186
Kampus Skinnarila Oy *	0	5 804
IVH Kampus Ky *	0	7 206
Koy Kauppakatu 18 *	0	3 542
Koy Kävelykatu 18 *	0	2 380
Koy Kävelykatu 37 *	0	7 183
Koy Vapaudenkatu 48-50 *	0	3 748
Koy Vantaan Neilikkatie 17	7 925	8 255
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	1 000	0
IVH Kodit Oy	386	0
<i>Eriteltyt lainat eivät sisällä IFRS 16- velkoja.</i>		
<i>* Kiinteistörahasto IVH Kampus on muuttunut tilikaudella osakkuusyhtiöksi, minkä johdosta sen lainoja ei esitetä osana konsernitaseen lainoja.</i>		

Annetut vakuudet		
<i>Panttikirjat</i>		
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	747	747
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	1 003	1 003
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	1 144	1 144
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	4 205	4 205
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	5 530	5 530
As Oy Lahden Kulmala, annettu yhteensä	5 000	5 000
Investors House CF 1 Oy	300	300
Koy Kauppakatu 18 *	0	185 000
Koy Kävelykatu 18 *	0	5 200
Koy Kävelykatu 37 *	0	12 000
Koy Vapaudenkatu 48-50 *	0	12 960
Koy Vantaan Neilikkatie 17	23 050	23 050
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	2 400	0
IVH Kodit Oy	2 025	0
<i>* Kiinteistörahasto IVH Kampus on muuttunut tilikaudella osakkuusyhtiöksi.</i>		

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2020	31.12.2019
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	6	26
Myöhemmin maksettavat	0	13
Yhteensä	6	39

Muut vuokrasopimukset/leasing-vastuut koostuvat koneista ja laitteista.

23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot

Korkoriski

Konsernin olennainen rahoitusriski on korkoriski. Kiinteistösijoittaminen on pääomia sitovaa liiketoimintaa, jossa vieraan pääoman rooli on merkittävä. Tästä syystä myös Investors Housen korollisen vieraan pääoman määrä on merkittävä konsernin taseeseen suhteutettuna.

Konsernin korolliset velat ovat yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia pankkilainoja. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen vaihtelun vaikutusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Korkotason suojaamiseksi konserni on tehnyt koronvaihtosopimuksia, joilla osa vaihtuvakorkoisista lainoista on muutettu kiinteäkorkoisiksi. Koronvaihtosopimuksista on esitetty lisäinformaatiota liitetiedossa 21.

Konsernin korolliset velat olivat tilikauden lopussa 22.487t eur. Lainapääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 7,4 vuotta. Korollisista veloista 34,8 prosenttia oli joko korkosuojattu tai kiinteäkorkoisia lainoja. Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa kasvattaisi vuotuisia rahoituskuluja noin 61t eur ja yhden prosenttiyksikön lasku kasvattaisi vuotuisia rahoituskuluja noin 29t eur. Korkojen laskun rahoituskuluja kasvattava vaikutus perustuu siihen, että suurimmassa osassa yhtiön pankkilainoista korko on vähintään lainamarginaalin suuruinen, jolloin markkinakorkojen laskusta tilanteessa, jossa korot ovat jo negatiivisia, ei ole konsernille hyötyä. Johdannaissopimukseen liittyvissä maksuissa sen sijaan negatiivinen markkinakorko huomioidaan, jolloin markkinakorkojen laskiessa Investors Housen maksettavaksi tulevat maksut kasvavat.

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat	1,65 %
Pankkilainat johdannaissopimukset huomioiden	1,89 %
Yritystodistukset	1,45 %

Konsernin tulot ja rahavirrat ovat pääosiltaan riippumattomia markkinakorkojen vaihtelusta.

Luottoriski

Myynti- ja muihin saamisiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla perintätoimilla. Vuokralaisten luottokelpoisuus arvioidaan ennen vuokrasopimusten solmimista ja suurimpaan osaan vuokrasopimuksia liittyy maksettu vuokravakuus tai muu takaus. Investors House ei ole tunnistanut saamisissaan merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 2t eur (6t eur).

Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä noin 600t eur saaminen, joka liittyy kiinteistön myyntiin. Lainalla on turvaavat vakuudet. Johdon arvion mukaan saamiseen ei kohdistu arvonalentumistarvetta tilinpäätöshetkellä.

Maksuvalmiusriski

Konserni pyrkimys on, että sillä on riittävät rahavarat ja sitovat luottolimiitit maksuvalmiuden varmistamiseksi. Maksuvalmiusriskiä hallitaan aktiivisella kassanhallinnalla sekä kassabudjetoinnilla. Johto seuraa myös säännöllisesti konserniin kuuluvien yhtiöiden kassatilannetta ja sitoutuneen käyttöpääoman kehitystä. Lainojen erääntymisajankohdat huomioidaan osana riskinhallintaa ja tarvittavin osin korvaava rahoitus pyritään järjestämään riittävän ajoissa

ennen lainojen erääntymisiä. Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä riskikeskittymiä. Koronapandemian vaikutukset ovat lisänneet riskiä rahoituksen saatavuuden heikkenemisestä.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2020	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	1 248	14 705	3 543
Yritystodistukset	2 991		
IFRS 16 -velat	93	116	
Johdannaiset	41		
Muut velat	7 687		
Yhteensä	12 060	14 821	3 543

2019	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	2 657	39 989	6 180
Yritystodistukset	6 986		
IFRS 16 -velat	34	136	450
Johdannaiset	411		
Muut velat	10 563		
Yhteensä	20 651	40 125	6 630

Kiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa rahoitusvelkana.

Pääomahallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin nettovelkaantumisaste riittävän alhaisella tasolla. Hallituksen asettamiin strategiaan tavoitteisiin lukeutuu omavaraisuusasteen pitäminen vähintään 45 prosentissa, joka on katsottu riskinhallinnan näkökulmasta asianmukaiseksi tasoksi.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2020	2019
Rahavarat	-3 181	-8 362
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	209	620
Korolliset lainat	22 487	55 812
Nettovelat	19 515	48 070
 Oma pääoma yhteensä	 38 270	 62 122
Nettovelkaantumisaste (gearing)	51,0 %	77,4 %
 Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta	 50,4 %	 76,4 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2020			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	472		472
Muut sijoitukset (taso 3)		10	10
Yhteensä	472	10	482
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	189		189
Muut saamiset	790		790
Lainasaamiset	115		115
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		106	106
Rahavarat	3 181		3 181
Yhteensä	4 275	106	4 381
Pitkäaikaiset velat:			
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	116		116
Korolliset velat	18 248		18 248
Yhteensä	18 364		18 364
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)		41	41
Korolliset velat	4 239		4 239
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	93		93
Ostovelat ja muut velat	7 687		7 687
Yhteensä	12 019	41	12 060
2019			
Pitkäaikaiset varat:			
Muut sijoitukset (taso 3)		10	10
Yhteensä		10	10
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	717		717
Muut saamiset	1 968		1 968
Rahavarat	8 362		8 362
Yhteensä	11 047		11 047
Pitkäaikaiset velat:			
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	586		586
Korolliset velat	46 169		46 169
Yhteensä	46 755		46 755

Lyhytaikaiset velat:

Korkojohdannaiset (taso 3)		411	411
Korolliset velat	9 643		9 643
Käyttöoikeusomaisuuserävelat, IFRS 16	34		34
Ostovelat ja muut velat	10 563		10 563
Yhteensä	20 240	411	20 651

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot vastaavat niiden käypiä arvoja. Konsernilla ei ole rahoituseriä, joita netotetaan.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

Seuraavassa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa.

Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat

		Yht.	Taso 1	Taso 3
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2020	10		10
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2019	10		10
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2020	106	106	
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2019	0		
Korkojohdannaiset	31.12.2020	-41		-41
Korkojohdannaiset	31.12.2019	-411		-411

Tasolla 3 esitettyjen osalta erittely tilikauden aikana tapahtuneista muutoksista:

Rahoitusvarat	2020	2019
Rahoitusvarat 1.1.	10	10
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvarat 31.12.	10	10

Rahoitusvelat	2020	2019
Rahoitusvelat 1.1.	411	228
Lisäykset	0	183
Vähennykset	-370	0
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvelat 31.12.	41	411

24 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokrakas Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokratar Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Espoon Soukanpaiste	Suomi	Espoo	74	74
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Tampereen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	27	27
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt	Suomi	Helsinki	73	73
Ikaali Invest Oy	Suomi	Ikaalinen	73	73
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	40	40
Keskinäinen Koy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Keskinäinen Koy IVH Vantaa	Suomi	Vantaa	100	100
As Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	30	30
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1 *	Suomi	Jyväskylä	100	100
IVH Kodit Oy *	Suomi	Tampere	70	70

* tilikauden aikana tullut uusi yhtiö

Sisältää myös yhtiöt, jotka kuuluvat konserniin alakonsernirakenteen kautta.

Listaus ei sisällä toimimattomia ns. hylly-yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta.

25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / Muut vuokrasopimukset

IFRS 16 Käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat

Maanvuokrasopimukset	2020	2019
Maanvuokrasopimukset 1.1.	614	922
Lisäykset/Vähennykset	0	-282
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi	-599	0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-12	-26
Maanvuokrasopimukset 31.12.	3	614
Toimistovuokrasopimukset	2020	2019
Toimistovuokrasopimukset 1.1.	0	0
Lisäykset/Vähennykset	279	0
Tilikauden poistot	-93	0
Toimistovuokrasopimukset 31.12.	186	0

Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	614	922
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	189	614

Vuokrasopimusvelat	2020	2019
Vuokrasopimusvelat 1.1.	620	922
Lisäykset/Vähennykset	279	-282
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi	-590	0
Maksut	-100	-20
Vuokrasopimusvelat 31.12.	209	620
Pitkäaikaiset velat yhteensä	116	586
Lyhytaikaiset velat yhteensä	93	34
Vuokrasopimusvelat yhteensä	209	620

Tuloslaskelma	2020	2019
Ylläpitokulut	17	35
Nettotuotto	17	35
Käyvän arvon muutos	-12	-26
Hallinnon kulut	-21	0
Liikevoitto	-16	9
Rahoituskulut	-10	-14
Tulos ennen veroja	-26	-5
Laskennallisten verojen muutos	0	0
Katsauskauden tulos	-26	-5

Konserni vuokralle antajana

IFRS 16 voimaantulo ei aiheuttanut muutoksia sopimusten käsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana.

Asuinkiinteistöjen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, joiden irtisanomisaika on 1 kk. Liikekiinteistöissä on useita erilaisia vuokrasopimusmalleja. Suurin osa on irtisanottavissa 6 kk sisällä ilmoituksesta. Muutamit sopimukset ovat pitkäaikaisia määräaikaista sopimuksia ilman irtisanomismahdollisuutta.

Vähintään yli vuoden jatkuvien ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2020	2019
Yhden vuoden kuluessa	2 116	3 757
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	2 429	8 434
Yli viiden vuoden kuluttua	0	392
Yhteensä	4 545	12 583
Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat	0	154

26 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin luetaan kuuluvaksi emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuus- ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä muu johtoryhmä. Edellä mainittujen henkilöiden puoliset, muut läheiset perheenjäsenet sekä määräysvalta-yhteisöt ovat myös lähipiirissä.

Konsernin johto tilikauden aikana:

Hallitus:

Puheenjohtaja Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja Mikael Grönroos (28.4.2020 asti), jäsenet Timo Rantala (28.4.2020 asti), Taina Ahvenjärvi, Pekka Komulainen (28.4.2020 asti), Joonas Rautiainen (28.4.2020 lähtien), Petri Roininen (28.4.2020 lähtien) ja Mikko Larvala (28.4.2020 lähtien).

Toimitusjohtaja:

Petri Roininen

Johtoryhmä:

Päivi Kangas (IVH Kampus, 4.2.2020 asti)
 Tiina Lensu (kiinteistöt, 4.2.2020 asti)
 Matti Leinonen (talous ja hallinto)
 Marita Polvi-Lohikoski (kiinteistövarallisuudenhoito, 17.8.2020 asti)
 Risto Päivänsalo (Investors House Rahastot, 31.1.2020 asti)
 Aarni Pursiainen (Investors House Rahastot, 1.2.2020 lähtien)
 Marja Törnroos (kiinteistösijoitukset ja riskien hallinta, 5.2.2020 lähtien)
 Timo Rantala (vaihtoehtoissijoitukset ja uudet liiketoiminnot, 17.8.2020 lähtien)
 Antti Lahtinen (kiinteistövarallisuudenhoito, 1.11.2020 lähtien)

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):	2020	2019
Tapani Rautiainen, puheenjohtaja	18	18
Mikael Grönroos	5	15
Taina Ahvenjärvi	15	15
Pekka Komulainen	5	15
Timo Rantala	5	11
Joonas Rautiainen	10	0
Petri Roininen	10	0
Mikko Larvala	10	0
Yhteensä	78	74

Lisätietoa toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkoista on esitetty liitetiedossa 6.

Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus emoyhtiössä 31.12.2020:

Alla on esitetty hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus Investors House Oyj:ssä henkilökohtaisesti ja lähipiiriyhteisöjen osalta

	Osakkeita	%-osuus kaikista osakkeista
Tapani Rautiainen:		
Henkilökohtaisesti	3 741	
Royal House Oy:n kautta	1 120 386	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 756 771	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 887 483	46,71 %
Joonas Rautiainen	0	0,00 %
Taina Ahvenjärvi	0	0,00 %
Mikko Larvala	0	0,00 %
Petri Roininen:		
Henkilökohtaisesti	6 828	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 756 771	
Core Capital Oy:n kautta	661 097	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 431 281	39,33 %
Aarni Pursiainen	0	0,00 %
Marja Törnroos	0	0,00 %
Matti Leinonen	960	0,02 %
Antti Lahtinen	12 381	0,20 %
Timo Rantala		
Timonhouse Oy:n kautta	1 000	
yhteensä	1 000	0,02 %

Lähipiirihankinnat

Investors House hankki 30.11.2020 tehdyillä vaihtokaupoilla 100 % Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1:n osakekannasta, noin 70 % IVH Kodit Oy:n osakekannasta sekä noin 7 %:n osuuden IVH Kampus Ky:n osuuksista. Yhtiö luovutti vastineena noin 12 % Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeista. Vaihtokaupat olivat lähipiiritransaktioita, koska molemmat myyjät olivat hallituksen puheenjohtajan lähipiiriyhtiöitä ja toinen yhtiö toimitusjohtajan lähipiiriyhtiö.

Luovutettujen Ovaro-osakkeiden arvostuksessa oli noin 19 %:n preemio verrattuna kauppapäivän pörssikurssiin. Hankittujen kiinteistöjen arvostus perustui ulkopuolisen AKA-auktorisoidun arvioitsijan arvonmäärittelyyn ja IVH Kampuksen osuuksien arvostus rahaston arvonlaskentaan,

jonka pohjana oli IVH Kampuksen omistamien kiinteistöjen ulkopuolisen arvioitsijan laatimat arviokirjat. Vaihtokaupoista tiedotettiin pörssitiedotteella 30.11.2020.

Muut lähipiiriliiketoimet	2020	2019
Myyntit lähipiirille	26	178
Maksetut korot lähipiirille	0	0
Maksetut lainapääomat lähipiirille	0	0
Saamiset lähipiiriltä	0	578

Lähipiiriliiketoimet koostuivat tilikaudella myydyistä hallinnointipalveluista hallituksen puheenjohtajan lähipiiriyhteisöille. Liiketoimet toteutettiin normaalein kaupallisin ehdoin.

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Yhtiö solmi 26.2.2021 sopimuksen Juhola Asset Management Oy:n koko osakekannan hankkimisesta. Osakekannan hankkiminen toteutettiin 10.3.2021.

Osana Juhola Asset Management Oy:n hankintaa toteutettiin myyjille yhteensä 108.069 osakkeen suunnattu anti, jonka seurauksena Investors Housen ulkona olevien osakkeiden määrä kasvoi vastaavasti.

Yhtiön tytäryhtiö Investors House Rahastot Oy:n hallinnoima Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt myi Ikaalisten Kylpylä -nimellä tunnetun hotellikiinteistön 12.3.2021.

Yhtiön johtoryhmä muuttui 19.3.2021. Johtoryhmän muodostavat jatkossa toimitusjohtaja Petri Roininen (vastuualue Investors House -konserni), Aleksi Aitala (Juhola Asset Management), Tommi Juhola (Juhola Asset Management), Antti Lahtinen (kiinteistövarallisuudenhoito ja rahastot), Timo Rantala (uudet liiketoiminnat ja vaihtoehtoiset sijoitukset) ja Matti Leinonen (taloushallinto). Johtoryhmän jäsenet raportoivat toimitusjohtaja Roiniselle.

Juhola Asset Management Oy:n hankinta

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

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

Juhola Asset Management on perustettu 1995 ja se hoitaa yli 25 vuoden kokemuksella noin 1,5

miljardin euron kiinteistösiirtovaroja ympäri Suomea. Yhtiön tavoite on olla paras kiinteistöjohtamisen kumppani ammattimaisille kiinteistösiirtäjille. Juhola-konsernin liikevaihto 5/2020 päättyneellä tilikaudella oli noin 3,1M eur ja se työllistää 26 henkilöä.

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

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

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

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

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

Hankinnan kirjanpidollinen käsittely on suurelta osin vielä kesken, josta johtuen yhtiö ei esitä vielä IFRS 3 -standardissa edellytettyä hankinnan kirjanpidollista alustavaa tai lopullista käsittelyä. Yhtiö tulee esittämään vaaditut tiedot, sisältäen muun muassa arvion lopullisesta kauppahinnasta, hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot sekä hankinnasta mahdollisesti kirjattavan liikearvon määrän osavuositarkastuksessaan Q1/2021.

Syynä sille, että edellä mainittuja tietoja ei esitetä vielä tilinpäätöksessä on, että hankinta toteutui 10.3.2021 ja tilinpäätös on julkaistu 29.3.2021. Ajanjakso, jossa kirjanpidollinen käsittely olisi pitänyt pystyä tekemään ja varmistamaan kohtuullisessa määrin raportoiduista luvuista, on katsottu liian lyhyeksi. Kirjanpidollinen käsittely vaatii johdon arvioita muun muassa hankittujen omaisuserien ja velkojen ja niiden käyvän arvon määrittämisessä ja tämä ei ole ollut käytännössä mahdollista näin lyhyessä ajassa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>1.1.-31.12.2019</u>
	€	€
Liikevaihto	3 124 952,63	3 416 985,40
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 519 339,17	2 103 665,27
Hallintopalkkiotuotot	605 613,46	1 313 320,13
Liiketoiminnan muut tuotot	7 270,78	7 137 002,06
Materiaalit ja palvelut	-1 859 087,92	-1 494 133,61
Ostot tilikauden aikana	-1 193 897,97	-1 341 407,87
Varastojen muutos	-510 000,00	0,00
Ulkopuoliset palvelut	-155 189,95	-152 725,74
Nettotuotto	1 273 135,49	9 059 853,85
Henkilöstökulut	-792 205,07	-866 523,03
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	-80 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-604 343,47	-629 289,71
Liikevoitto	-123 413,05	7 484 041,11
Rahoitustuotot	861 204,79	30 934,66
Rahoituskulut	-1 933 088,13	-833 837,49
Rahoituskulut (netto)	-1 071 883,34	-802 902,83
Voitto ennen veroja	-1 195 296,39	6 681 138,28
Tuloverot	-4 264,76	-1 337 845,76
Tilikauden voitto	<u>-1 199 561,15</u>	<u>5 343 292,52</u>

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	30 244 370,64	26 581 519,06
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä	52 500,00	10 927 926,19
Muut osakkeet ja osuudet	4 504 154,48	4 429 674,99
	<u>34 801 025,12</u>	<u>41 939 120,24</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	34 801 025,12	41 939 120,24
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	0,00	510 000,00
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	225 000,00	592 824,54
Muut saamiset	516 235,36	111 426,65
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	68 662,41	64 095,92
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 323 694,01	989 785,36
Saamiset omistusyhteisyrietyksiltä	136 417,00	136 417,00
Muut saamiset	242 233,39	68 090,84
Siirtosaamiset	103 539,91	545 289,53
	<u>2 615 782,08</u>	<u>2 507 929,84</u>
Rahat ja pankkisaamiset	2 104 495,35	4 778 984,29
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	4 720 277,43	7 796 914,13
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>39 521 302,55</u>	<u>49 736 034,37</u>
VASTATTAVAA	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	23 719 870,32	27 254 749,38
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	7 979 330,61	4 126 981,19
Tilikauden voitto	-1 199 561,15	5 343 292,52
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	33 062 298,50	39 287 681,81

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	1 598 000,00	1 320 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	23 004,61
	<u>1 598 000,00</u>	<u>1 343 004,61</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	3 058 700,77	7 357 848,80
Saadut ennakot	24 819,36	15 802,88
Ostovelat	90 926,79	78 712,99
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	-7 967,11
Muut velat	146 057,16	165 219,93
Siirtovelat	1 540 499,97	1 495 730,46
	<u>4 861 004,05</u>	<u>9 105 347,95</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**6 459 004,05** **10 448 352,56****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****39 521 302,55** **49 736 034,37**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2020</u>	<u>1.1.-31.12.2019</u>
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	-1 195 296,39	6 681 138,28
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	1 071 883,34	802 902,83
Poistot	0,00	80 000,00
Investointien rahavirrassa esitetyt erät	39 563,04	-7 090 782,52
Muut oikaisut	4 890,42	40 122,55
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>-78 959,59</u>	<u>513 381,14</u>
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	112 471,97	-855 382,05
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	<u>-10 363,91</u>	<u>-340 957,42</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	23 148,47	-682 958,33
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-135 035,62	-192 084,63
Saadut korot liiketoiminnasta	1 899,76	15 265,92
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	<u>-56 336,14</u>	<u>-1 300 322,82</u>
Liiketoiminnan rahavirta	<u>-166 323,53</u>	<u>-2 160 099,86</u>
Investointien rahavirta		
Myönnetty/takaisin maksetut lainat	-420 027,82	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 057 071,49	-2 500 000,00
Lainasaamisten takaisinmaksut	198 134,93	32 175,46
Luovutustulot muista sijoituksista	3 961 590,50	15 557 861,00
Saadut osingot investoinneista	246 135,43	0,00
Muut tuotot investoinneista	561 926,65	0,00
Muut oikaisut	<u>-5 965,44</u>	<u>-15 738,57</u>
Investointien rahavirta	<u>3 484 722,76</u>	<u>13 074 297,89</u>
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 700 000,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 474 000,00	-5 290 914,50
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3 000 000,00	14 218 552,97
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7 251 505,36	-14 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-1 613 924,01	-1 446 250,40
Omien osakkeiden lunastaminen	<u>-353 458,80</u>	<u>-145 213,60</u>
Rahoituksen rahavirta	<u>-5 992 888,17</u>	<u>-6 663 825,53</u>
Rahavarojen muutos	-2 674 488,94	4 250 372,50
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	4 778 984,29	528 611,79
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<u>2 104 495,35</u>	<u>4 778 984,29</u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT**Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet**

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

Taseen vertailutietoja on oikaistu Muu vaihto-omaisuus ja Muut osakkeet ja osuudet osalta vertailukelpoisuuden varmistamiseksi.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Aineeton ja aineellinen omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot**Liiketoiminnan muut tuotot**

Tuloslaskelman liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy luovutusvoittoja osuuksista. Tämä sisältää osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myyntivoittojen tuloutusta yhteensä 7 270,78 euroa.

Liiketoiminnan muut kulut	2020	2019
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	408 609,47	429 696,19
Atk-laite ja ohjelmistokulut	53 415,14	33 502,80
Muut kone- ja kalustokulut	6 403,63	3 191,92
Myynti- ja markkinointikulut	38 150,86	53 131,16
Matkakulut	9 170,64	16 674,62
Edustuskulut	2 491,27	6 356,20
Muut liiketoiminnan kulut	86 102,46	86 736,82
Yhteensä	604 343,47	629 289,71

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2020	2019
Tilintarkastus	50 992,17	82 323,00
Todistukset ja lausunnot	0,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00
Yhteensä	50 992,17	82 323,00

Henkilöstökulut	2020	2019
Palkat ja palkkiot	704 140,11	752 258,69
Eläkekulut	76 406,29	110 947,66
Muut Henkilösivukulut	11 658,67	3 316,68
Yhteensä	792 205,07	866 523,03

Henkilöstökulut sisältävät hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkkoja ja palkkioita seuraavasti: (luvut on pyöristetty lähimpään euroon)

Henkilöstökulut	2020	2019
<i>Hallitus</i>		
Tapani Rautiainen	18 000	18 000
Mikko Larvala	10 150	0
Petri Roininen	10 150	0
Joonas Rautiainen	10 150	0
Taina Ahvenjärvi	15 000	15 000
Mikael Grönroos	4 890	15 000
Pekka Komulainen	4 890	15 000
Timo Rantala	4 890	10 890
Hallitus yhteensä	78 120	73 890
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Petri Roininen	121 939	119 611
<i>Johtoryhmä</i>		
Johtoryhmä yhteensä	173 765	189 085
Kaikki yhteensä	373 824	382 586

Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2020	2019
Toimihenkilöt	11	10

Rahoitustuotot ja -kulut	2020	2019
Osinkotuotot, konserni	246 135,43	0,00
Muut tuotot, konserni	561 926,65	0,00
Luovutusvoitot osuuksista	40 000,00	0,00
Korkotuotot, konserniyhtiöt	11 242,95	23 748,93
Korkotuotot, omistusyhteisyrietykset	0,00	6 055,50
Korkotuotot	1 899,76	1 130,23
Muut rahoitustuotot	0,00	0,00
Rahoitustuotot yhteensä	861 204,79	30 934,66

Arvon alentumiset, omistusyhteisyrietykset	1 799 877,65	651 636,99
Korkokulut, konserniyhtiöt	0,00	7 239,73
Korkokulut	145 524,80	190 149,10
Muut rahoituskulut	-12 314,32	-15 188,33
Rahoituskulut yhteensä	1 933 088,13	833 837,49

Siirtosaamiset	2020	2019
Jaksotetut kulut	49 671,65	26 477,83
Myynnin jaksotukset	0,00	492 571,11
Muut	53 868,26	26 240,59
Yhteensä	103 539,91	545 289,53

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2020	2019
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	225 000,00	592 824,54
Yhteensä	225 000,00	592 824,54

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2020	2019
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	653 556,92	351 236,63
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	670 137,09	638 548,73
Yhteensä	1 323 694,01	989 785,36

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2020	2019
Lainat saman konsernin yrityksille	0,00	23 004,61
Yhteensä	0,00	23 004,61

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2020	2019
Muut velat konserniyrityksille	0,00	0,00
Siirtovelat konserniyrityksille	0,00	0,00
Ostovelat konserniyrityksille	0,00	-7 967,11
Yhteensä	0,00	-7 967,11

Emoyhtiön saamiset ja velat omistusyhteisyriksiltä

Saamiset omistusyhteisyriksiltä, lyhytaikainen	2020	2019
Myyntisaamiset omistusyhteisyriksiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset omistusyhteisyriksiltä	136 417,00	136 417,00
Yhteensä	136 417,00	136 417,00

Oman pääoman muutokset

	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	27 254 749,38	29 367 827,41
Varojen jako	-3 181 420,26	-1 967 864,43
Omien osakkeiden hankinta	-353 458,80	-145 213,60
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	23 719 870,32	27 254 749,38

Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	9 470 273,71	5 509 350,19
Osingonjako	-1 490 943,10	-1 382 369,00
Tilikauden tulos	-1 199 561,15	5 343 292,52
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	6 779 769,46	9 470 273,71
Oma pääoma yhteensä 31.12.	33 062 298,50	39 287 681,81

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2020	2019
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	23 719 870,32	27 254 749,38
Edellisten tilikausien voitto	7 979 330,61	4 126 981,19
Tilikauden tulos	-1 199 561,15	5 343 292,52
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	30 499 639,78	36 725 023,09

Yhtiö on suojannut osan rahoituslaitoslainoistaan korkojohdannaisilla. Johdannaisten käypä arvo per 31.12.2020 on negatiivinen 20 040,00 €, jonka yhtiö on kirjannut siirtovelkoihin sekä rahoituskulujen ryhmään.

Käypä arvo kuvaa sitä hintaa, minkä yhtiö saisi tai joutuisi maksamaan, jos johdannaissopimus purettaisiin yhtiön tai pankin toimesta.

Johdannaissopimusten vastapuolena on Nordea Bank Abp.

Johdannaisten olennaiset ehdot:

Instrumentit	1000 euroa	Kiint. Korko	Erääntyminen
OTC Koronvaihtosopimus no. 1635718/2283041	500	0,53 %	15.2.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1546455/2121386	750	0,82 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1544428/2118302	750	0,86 %	4.1.2021
OTC Koronvaihtosopimus no. 1776095/2788181	1000	0,42 %	22.3.2022

Emoyhtiön vaihtuvakorkoisista lainoista 100 prosenttia oli suojattuna tilinpäätöspäivänä.

Velat ja annetut vakuudet

	2020	2019
Velat rahoituslaitoksille	4 656 701	8 677 849

Yleisvakuudet:

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17, osakkeet 1-170

Asunto Oy Lahden Kulmala,

osakkeet 978-1116, 2121-2259, 2260-2479, 2480-2593, 2594-2684, 2685-2904, 2905-3018, 3019-3109, 3954-4111, 4294-4362

tytäryhtiö Asunto Oy Tampereen Lampihongisto, koko osakekanta

tytäryhtiö Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta, koko osakekanta

Vakuudeksi annettujen osakkeiden kirjanpitoarvo 31.12.2020 on 6 890 138,57 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Investors House CF1 Oy pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 186.000 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17 pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 7.924.800,00 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Asunto Oy Tampereen Lampihongiston pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 2.244.200,00 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Asunto Oy Espoon Tallimestarinrannan pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 637.000,00 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimukseen perustuvat maksut	31.12.2020	31.12.2019
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	108 903	18 368
Myöhemmin maksettavat	122 160	6 177
Yhteensä	231 063	24 545

Leasingvastuusiin sisältyy Nordea Rahoitus Suomi Oy:n leasinglimiittien vuokravastuu. Leasinglimiitin vastuun määrä on limiittiin rahoitettujen sopimusten jäljellä olevat verolliset vuokrat yhteensä.

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Sijoitukset

	Saman konsernin yritykset	Muut omistukset	Muut osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2020	26 581 519,06	12 712 050,18	2 645 551,00	41 939 120,24
Muutokset tilikaudella	3 662 851,58	-10 800 946,70		-7 138 095,12
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.2020	30 244 370,64	1 911 103,48	2 645 551,00	34 801 025,12

Siirtovelat	2020	2019
Henkilöstökulut	110 412,37	137 492,53
Tuloverot	1 240 560,62	1 267 193,08
Korot	6 549,46	3 600,00
Muut	182 977,52	87 444,85
Yhteensä	1 540 499,97	1 495 730,46

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	27	27
Asunto Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	30	30
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	50	50
<i>IVH Asunnot Oy</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>As Oy Helsingin</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>Alppikylän Haukkakatu 6</i>				
<i>As Oy Hgin Pilvenpyör- teentie 21</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
As Oy Harjannetie 24	Suomi	Helsinki	50	50
Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj	Suomi	Helsinki	0,3	0,3
Kia Kodit Oy	Suomi	Helsinki	50	50
IVH Kampus -konserni	Suomi	Helsinki	48	48
<i>Kampus Skinnarila Oy</i>	<i>Suomi</i>	<i>Helsinki</i>		
<i>Koy IVH Kampus</i>	<i>Suomi</i>	<i>Lappeenranta</i>		
<i>Skinnarila</i>				
<i>Koy IVH Kampus</i>	<i>Suomi</i>	<i>Jyväskylä</i>		
<i>Kauppaku 18</i>				
<i>KOy Jyväskylän</i>	<i>Suomi</i>	<i>Jyväskylä</i>		
<i>Kävelykatu 37</i>				
<i>KOy Jyväskylän</i>	<i>Suomi</i>	<i>Jyväskylä</i>		
<i>Kävelykatu 18</i>				
<i>KOy Jyväskylän</i>	<i>Suomi</i>	<i>Jyväskylä</i>		
<i>Vapaudenkatu 48-50</i>				

Tytäryritykset:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistö- varallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Treen Lampihongisto	Suomi	Tampere	100	100
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Sipoo	100	100
As Oy Espoon Tallimestarin- ranta	Suomi	Espoo	100	100
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Suomi	Espoo	74	74
Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	100	100
Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt	Suomi	Helsinki	73	73
Keskinäinen kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Keskinäinen kiinteistö Oy IVH Vantaa	Suomi	Vantaa	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki	70	70

Lähipiiriliiketoimet

Alla on kuvattu lähipiiriliiketoimet tilikaudella, jotka ovat olennaisia tai niitä ei ole toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin:

Yhtiö luovutti 30.11.2020 noin 12 % omistamistaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeista vaihtokaupoilla kahdelle yhtiölle, joista molemmat olivat hallituksen puheenjohtajan lähipiiriyhtiöitä ja toinen toimitusjohtajan lähipiiriyhtiö.

Yhtiön sai vastineena Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1:n koko osakekannan, noin 70 % IVH Kodit Oy:n osakkeista ja noin 7 % suuruisen osuuden IVH Kampus Ky:n osuuksista. Luovutettujen Ovaro-osakkeiden arvostuksessa oli noin 19 %:n preemio verrattuna kauppapäivän pörssikurssiin. Vastaanotettujen omaisuuserien arvostus perustui ulkopuolisen AKA-auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioihin.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2020 on 2.555.543,23 euroa.

Yhtiöllä on yksi osakelaji ja osakkeiden kokonaismäärä on 6.182.287. Jokainen osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiön osake kuuluu arvo-osuusjärjestelmään ja on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päälliställä.

Osakkeen ISIN-koodi on FI0009900559 ja kaupankäyntitunnus INVEST.

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

31.12.2020 yhtiön hallussa on 232 413 yhtiön osaketta

Osakeannit

Yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista.

Yhtiön 2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina. Yhtiö on tehnyt kesäkuussa suunnatun annin, missä kahdelle hallituksen jäsenelle on annettu yhteensä 968 kpl yhtiön hallussa olleita omia osakkeita.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 24.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö tiedotti pörssitiedotteella enintään 100.000 kappaleen omien osakkeiden hankkimisen aloittamisesta 2.3.2020. Yhtiö hankki välillä 3.3.2020-30.4.2020 yhteensä 38 024 kpl omia osakkeitaan, joka vastasi 0,62 % koko osakekannasta. Ostojen keskihinta oli 5,14 eur/osake. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi oli voimassa 30.4.2020 asti.

Varsinainen yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö tiedotti pörssitiedotteella enintään 50.000 kappaleen omien osakkeiden hankkimisen aloittamisesta 26.5.2020. Yhtiö hankki välillä 27.5.2020-24.8.2020 yhteensä 25 881 kpl omia osakkeitaan, joka vastasi 0,42 % koko osakekannasta. Ostojen keskihinta oli 5,42 eur/osake. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 28.4.2020. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 5.000.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä valtuutuksesta oli käyttämättä 4.999.032 kpl ja yhtiön hallussa 232.413 kpl omaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Merkintäoikeudet

Yhtiön hallitus päätti 29.12.2017 toimitusjohtajan uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä jota täydennettiin 23.4.2018. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 250.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000	50 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40	7,40	7,40

Merkintähintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 1,55 euroa.

Lisäksi hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtajalle 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johtoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman. Toimitusjohtajan oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5,55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voitonjako. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakkeen arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo.

Oikeus syntyy:	17.8.2020
Myöntämispäivä:	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-31.12.2025
Instrumentti:	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	680.000
Toteutushinta:	5,55
Hinta myöntämispäivänä:	5,65

Oikeus syntyy:	1.1.2021	1.1.2022	1.1.2023	1.1.2024
Myöntämispäivä:	17.8.2020	17.8.2020	17.8.2020	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2025
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Johtoryhmän jäsen	Johtoryhmän jäsen	Johtoryhmän jäsen	Johtoryhmän jäsen
Osakemäärä enintään, kpl:	25.000	25.000	25.000	25.000
Toteutushinta:	6,00	6,00	6,00	6,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65	5,65	5,65	5,65

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**Käytetyt kirjanpitokirjat**

Päiväkirja	digitaalinen tallenne
Pääkirja	digitaalinen tallenne
Myyntireskontra	digitaalinen tallenne
Ostoreskontra	digitaalinen tallenne
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luettelo	digitaalinen tallenne
Tilinpäätös ja toimintakertomus	erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	digitaalinen tallenne
Liitetietotositteet	digitaalinen tallenne

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä.
Tositteet säilytetään sähköisessä muodossa (digitaalinen tallenne).

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja:

10-13	Pankkitilitositteet	Sähköisesti
20	Ostolaskut	Sähköisesti
30, 31	Myyntilaskut	Sähköisesti
40	Muistiotositteet	paperitositteina
45	Palkkatositteet	Sähköisesti
49	Jaksotustositteet	paperitositteina
Konserni:	Kirjanpito	pdf-tulosteina
40	Muistiotositteet	pdf-tulosteina

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:
Investors House Oyj
Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki
Sähköposti: eija.tammiaro@investorshouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2020 voitonjakokelpoiset varat ovat 30.499.639,78 euroa.
Tilikauden tulos on -1.199.561,15 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,27 euroa per osake.

Helsingissä 29.3.2021

Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja

Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen

Joonas Rautiainen
hallituksen jäsen

Mikko Larvala
hallituksen jäsen

Petri Roininen
toimitusjohtaja / hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

_____ ._____ 2021

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi
KHT



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Investors House Oyj

Y-tunnus: 0717469-5

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2020

Tilintarkastajan tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä sähköisen allekirjoituksen päivämääränä 2021

KPMG OY AB

Timo Nummi

KHT-tilintarkastaja

Sähköinen tilinpäätösmerkintä

Tilintarkastajan sähköinen allekirjoitus tilinpäätökseen koskee ainoastaan tilinpäätösmerkintää.



Tilintarkastuskertomus

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedo merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa

lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetiedot 5 ja 11)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt, 39 milj. euroa, muodostavat 57 % konsernitaseen loppusummasta. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka. Arvostukseen liittyvä epävarmuus on kasvanut Covid 19 -pandemian seurauksena.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään liikekiinteistöjen osalta kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää merkittävää johdon harkintaa muun muassa kiinteistöjen tuottovaatimusten, markkinavuokrien, ylläpitokulujen ja käyttöasteiden osalta. Asuinkiinteistöt arvostetaan kaupp-arvoon.
- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia sekä merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita.
- Tarkastukseen on osallistunut KPMG:n arvonnäärityksen asiantuntijoita, jotka ovat testanneet pistokokein laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme verranneet tilinpäätöksessä käytettyjä arvostuksia ulkopuolisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arvostusraportteihin. Lisäksi olemme tarkastaneet tilikauden päättymisen jälkeen myydyn sijoituskiinteistön kirjanpitoikäisyyttä ja arvostusta suhteessa IFRS-standardeihin.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Konsernirakenteen muutokset (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetieto 14)

- Tilikauden aikana konsernin tase lähes puolittui konsernirakenteen muutosten seurauksena.
- Omistus Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ("Ovaro") osakkeista oli aiemmin merkittävä ja se yhdisteltiin konsernitilinpäätökseen osakkuusyrityksenä. Yhtiö myi tilikauden aikana vaihtokaupassa ja jakoi osinkona pääosan Ovaron osakkeista, minkä seurauksena sitä ei enää yhdistellä konsernitilinpäätökseen.
- Konsernin määräysvalta poistui IVH Kampus Ky -rahastossa omistusosuuden pienenemisen sekä rahastosopimuksen muutosten seurauksena. Aiemmin tytäryhtiönä yhdistelty rahasto on nyt käsitelty konsernitilinpäätöksessä osakkuusyhtiönä.
- Olemme tarkastaneet Ovaron ja sen omistuksessa tapahtuneiden muutosten kirjanpitokäsittelyä ja esittämistä konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS-standardeihin ja tehtyihin sopimuksiin.
- Olemme tarkastaneet IVH Kampus Ky:n kirjanpitokäsittelyä, siinä tapahtunutta muutosta sekä esittämistä suhteessa IFRS-standardeihin ja tehtyihin sopimuksiin.
- Olemme arvioineet osakkuusyrityksiä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleamme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 1.1.2018 alkaen yhtäjaksoisesti 3 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 29. maaliskuuta 2021

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT