

INVESTORS HOUSEN Q2 2024 JA H1 2024 POIKKEUKSELLISET

YHTEENVETO Q2 2024 (VERTAILUKAUSI Q2 2023)

Toinen kvartaali oli poikkeuksellinen. Kolmen kuukauden tulos 5,8 M€ oli yhtiön historian paras kvartaali ja selvästi parempi kuin edellisvuonna (3,1M€), joka sekin oli siihenastinen ennätys.

Myönteinen tuloskehitys perustui sekä kannattavaan jatkuvaan liiketoimintaan että kvartaalin lopulla tehtyyn voitolliseen kauppaan. Kaupalla irtauduttiin osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä (JKK) sekä sen hankekehitys- ja rakennuttamisliiketoiminnasta.

Kvartaalin lopulla yhtiö julkaisi strategiset tavoitteet jaksolle 2024-27. Ne edustavat jatkuvuutta sekä kannattavuus-, vakavaraisuus- että osinkotavoitteiden suhteen.

Huhtikuussa kokoontunut yhtiökokous päätti 0,33 €/osake osingosta, joka maksettiin huhtikuun lopussa. Osakekohtainen osinko on nyt kasvanut yhdeksän peräkkäisen vuoden ajan.

YHTEENVETO H1 2024 (VERTAILUKAUSI H1 2023)

Ensimmäinen vuosipuolisko oli toisen kvartaalin tapaan poikkeuksellinen. Sen tulos 6,6 M€ oli yhtiön historian paras puolivuositulos ja selvästi parempi kuin edellisvuonna (2,9 M€), joka sekin oli siihenastinen ennätys.

Rakenteellisesti ensimmäisellä vuosipuoliskolla toteutettiin kaksi merkittävää muutosta. Ensiksi, aikaisempi osakkuusyhtiö Apitare siirtyi kaupalla tytäryhtiöksi kun Investors House nosti omistusosuutensa 1/3:sta 2/3:aan. Toiseksi, Investors House irtautui aikaisemmasta 1/3 omistuksessa olleesta osakkuusyhtiöstään JKK Oy:stä.

Edellä mainittujen kahden kaupan investoinnit olivat alkuvuonna bruttona (omapääoma ja velkaosuus) 16 miljoonaa euroa ja myynnit viisi miljoonaa euroa. Lisäksi Investors House saa takaisin JKK:lle antamansa kolmen miljoonan euron rahoituksen.

Näiden kahden kaupan myötä Investors Housen liiketoiminnasta tuli selvästi ennustettavampaa kuin aikaisemmin. Vuokratuottojen ja erityisesti pitkäaikaisen triple-net pääomavuokran osuus liikevaihdosta kasvoi merkittävästi.

Katsauskauden lopulla julkaistujen strategisten tavoitteiden mukaisena välitavoitteena on kannattavalla toiminnalla tulla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäiseksi osinkoaristokraatiksi Suomessa. Tämä tarkoittaisi 10 vuoden ajan kasvavia osakekohtaisia osinkoja. Myönteisessä tapauksessa välitavoite toteutuisi keväällä 2025. Ensimmäisen vuosipuoliskon poikkeuksellinen tuloskehitys tukee tätä välitavoitetta.

Kannattavuutta kuvaava oman pääoman tuotto oli poikkeuksellinen 33 % kun strateginen tavoite on 10 %. Strategiajakso 2024-27 sai näin vahvan avauksen H1 2024:lla.

Konsernin omavaraisuusaste nousi huhtikuussa maksetusta kasvaneesta osingonjaosta huolimatta hyvän tuloskehityksen myötä 46 %:iin. Se on linjassa strategisten tavoitteiden kanssa.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Kiitän lämpimästi yhteistyötahoja, henkilöstöä ja rahoittajia kumppanuudesta, mikä jälleen mahdollisti myönteisen kehityksen haastavissa markkinaoloissa. Sekä toinen kvartaali että ensimmäinen vuosipuolisko olivat tuloksellisesti yhtiön historian parhaat, jopa poikkeukselliset”.

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2024	4-6/2023	Muutos	1-6/2024	1-6/2023	Muutos
Liikevaihto, t eur	3 082	1 715	80 %	4 717	3 370	40 %
Nettotuotto, t eur	1 905	564	238 %	2 074	641	224 %
Katsauskauden tulos, t eur	5 788	3 117	86 %	6 595	2 932	125 %
Omavaraisuusaste, %				46,4	62,3	

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suurimmat epävarmuudet koskevat markkinaolosuhteiden vaikutusta kiinteistöjen arvoihin sekä yleisen taloustilanteen heikkenemistä.

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä suoria sidoksia Venäjälle. Mahdolliset Venäjään kohdistuvat taloudelliset pakotteet eivät suoraan vaikututa yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

Muut tekijät ennallaan

Korkojen nousu vaikuttaisi ainakin tällä erää pysähtyneen ja kääntyneen hienoiseen laskuun. Samoin inflaatio on laskenut merkittävästi. Molemmat tekijät vaikuttavat merkittävästi kiinteistösektorin toimintaympäristöön.

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

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

OHJEISTUS

Investors House ohjeistaa vuodelle 2024 tilikauden tulosta.

Yhtiö antoi 25.6.2024 positiivisen tulosvaroituksen, jonka mukaisen ohjeistuksen yhtiö pitää ennallaan.

Investors House arvioi vuoden 2024 tuloksen olevan merkittävästi parempi kuin vuoden 2023 tulos.

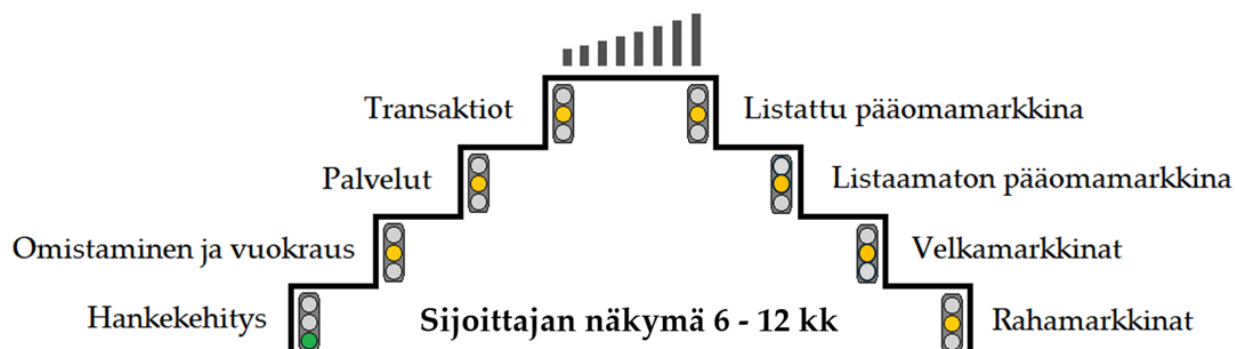
TIEDOTUSTILAISUUS 14.8.2024 KLO 13

Vuoden 2024 puolivuosisikatsausta koskeva sijoittajille, analyytikoille ja medialle tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 14.8.2024 klo 13 yhtiön pääkonttorilla Triplassa, Workery East 5. kerros A. Tilaisuus on seurattavissa myös webcastina <https://investorshouse.videosync.fi/q2-2024>. Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Roininen esittelee puolivuosisikatsauksen sekä vastaa kysymyksiin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kuvaamme toimintaympäristöä liikennevalomallilla, jossa punainen on sijoittajan kannalta heikko tai epävarma, keltainen neutraali tai polarisoitunut ja vihreä myönteinen tai pääosin myönteinen.

Kokonaisarviomme on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen säilyvän matalana. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtynyt markkina on merkittävästi laskenut tonttien ja rakennusoikeuksien hintoja. Kesän aikana asuntokauppa on osoittanut piristymisen merkkejä ja korkotasoa kääntynyt hienoiseen laskuun. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihankintaan ja

hankekehitykseen. Vihreä edellytyksellä että on aikaa tarvittaessa odottaa hankkeiden käynnistämistä.

Omistaminen ja vuokraus: tuottovaateiden ja ylläpitokustannusten nousu on heikentänyt nettotuottoa ja kiinteistöjen arvoa, ellei omistaja kykene huomattaviin vuokrankorotuksiin tai vuokrausasteiden parantamiseen. Suurin puristus on siellä missä tuottovaateet painuivat alimmiksi ja ovat alle nykyisen rahoituksen hinnan. Vuokrauksen ja kiinteistön kehittämisen keinoin myös näissä oloissa on mahdollista luoda arvoa. Keltainen.

Palvelut: kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavia. Toisaalta yritysten haluttomuus tehdä investointeja ja maan taantuva talous jarruttaa palveluiden kysyntää, mikä näkyy laskevin liikevaihtoina. Keltainen.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähdyi ellei peräti jäänyt. Markkina on etsinyt uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Vaikuttaisi siltä, että edellytykset sijoitusmarkkinan piristymiselle vahvistuvat. Hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohde. Keltainen.

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotaso leikkasi olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoiteltiin kiinnostavalla tuottotasolla. Tuottotasot saattavat seuraavaksi kääntyä laskuun mikäli kiinteistömarkkina elpyy. Keltainen koska parhaat hetket saattoivat jo mennä

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, mutta osa voi menestyä hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat edelleen haasteen edessä. Listaamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Korkojen lasku voi kuitenkin kääntää myös tuottovaateita laskuun. Keltainen.

Listattu pääomamarkkina – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listaamattomien kiinteistösijoitusten arvomuutos. Vuoden 2024 aikana indeksit eivät ole enää laskeneet vaan kääntyneet nousuun. Arvostustaso voi avata edelleen mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettaviin tuottoihin tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita esimerkiksi rahoituksesta aiheutuen. Hajautumisesta johtuen edelleen keltainen.

KATSAUSKAUDEN TULOS H1 2024 (VERTAILUKAUSI H1 2023)

Konsernin laaja tulos oli 6,6 M€, mikä on parempi kuin vertailukaudella (2,9 M€), mikä sekin oli ennätysellinen. Nyt syntynyt tulos onkin yhtiön historian paras ja poikkeuksellinen.

Oman pääoman tuotto ensimmäisellä vuosipuoliskolla nousi 33 %:iin. Konsernin strateginen tavoite jaksolla 2024-27 on keskimäärin 10 %. Strategiajakso sai poikkeuksellisen hyvän alun.

Yhteensä 6,6 M€ tuloksesta verot ja kulut huomioiden noin 4,7 M€ syntyi Q2:lla tehdystä JKK -kaupasta ja 1,9 M€ muusta liiketoiminnasta. Tehdyssä JKK-kaupassa realisoituvat pitkään tehdyn kehitystoiminnan ja tulevien vuosien tulosodotusten tuotot.

Kauppahinnan lisäksi Investors House saa takaisin JKK:lle lainaamansa kolmen miljoonan euroon rahoituksen.

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut tytäryhtiöt. Maaliskuun lopussa hankittu Apitare on yhdistetty tulokseen kuten myös kesäkuussa myyty JKK siltä ajalta kun se on omistettu.

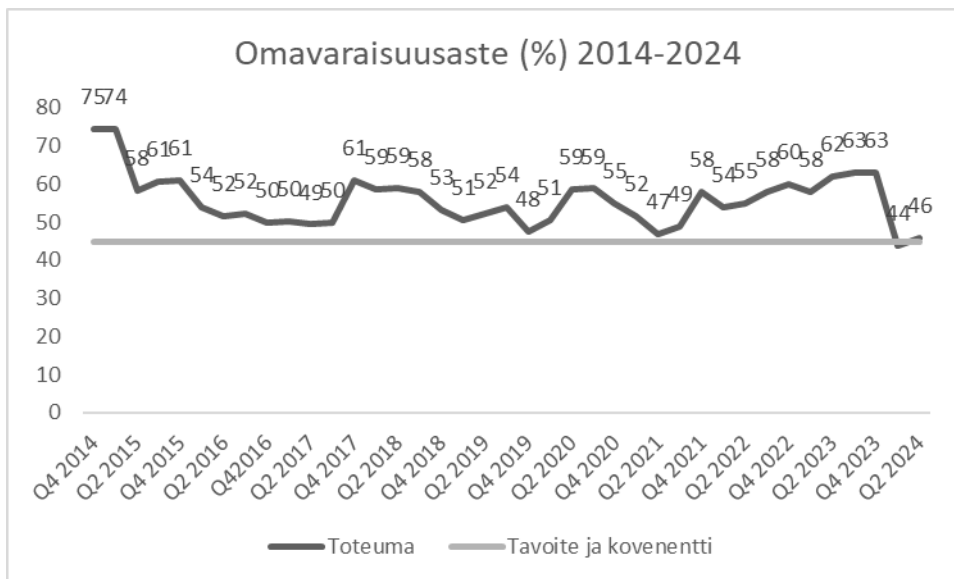
Konsernin tuotot muodostuvat suuremmilta osin jatkuvista, sopimusperusteisista tuotoista. Näitä ovat kiinteistöt -segmentillä vuokratuotot sekä palveluliiketoiminnassa hallinnointi- ja manageerauspalkkiot. Jatkuvat tuotot tuovat ennustettavuutta liiketoimintaan. Kertaluonteiset palkkiot taas puolestaan menevät lähes suoraan tulokseen verojen vähäentämisen jälkeen.

Katsauskaudella tehdyt kaupat paransivat ennustettavuutta kun pitkien vuokrasopimusten osuus liikevaihdosta kasvoi ja vaihtelevien hankekehitystuottojen osuus pieneni.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 46 % (62 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa.

Konsernin taseen loppusumma oli 98,6 M€ (53,8 M€). Loppusummaa lisäsi oleellisesti Apitaren yhdistely konsernitaseeseen. Konsernin oma pääoma yhteensä kasvoi 45,7 M€:oon (33,5 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistetut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 52,9 M€ (20,3 M€). Konsernin velkoja lisäsi Apitaren yhdistely.

SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen 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. Osa kiinteistösijoituksista on osakkuusyrittäksissä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:set tytäryhtiöt Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy, Infonia Oy, Investors House Rahastot Oy samoin kuin Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

Kiinteistöjen käypä arvo arvo perustuu 12/2023 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 6/2024.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Investors House myi katsauskauden lopulla osakkuusyhtiönsä Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeet, jotka oikeuttivat 1/3 omistukseen yhtiössä. Samoin myytiin joitain yksittäisiä asuntoja.

Merkittävä hankinta oli Apitare Oy:n omistusosuuden nosto 1/3:sta 2/3:aan.

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 erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 99 % vain muutamien yksittäisten asuntojen olleessa vapaana.

Vuokraustoimintaa on pyritty kehittämään ennustettavaan suuntaan. Asiakaskunnassa on viimeisen 2-3 vuoden aikana tapahtunut painopistesiiirtymä yksityisistä asiakkaista julkisiin. Nyt julkiset vuokralaiset yhdessä ARA-kohteiden kanssa muodostavat lähes 2/3 tuotoista. Julkisella vuokralaisella tarkoitetaan valtiota, valtio-omisteista yhtiötä, hyvinvointialuetta tai kaupunkia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut.

Yhtiö on 2020-2021 aikana luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energian hinnan noustua huomattava myönteinen vaikutus.

Samoin tällä hetkellä aikaisempaa suurempi osuus vuokrasopimuksista on ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen.

Kaikesta edellä sanotusta huolimatta sähkön hinta muodostui talvikuukausina korkeaksi ja vaikutti heikentävästi eräiden kohteiden kannattavuuteen.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä Juhola Asset Managementistä, kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä ja Infonia Oy:stä.

HANKEKEHITYS

Yhtiön osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys (JKK) jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkula-hankkeen kehittämistä. Katsauskauden lopussa JKK:n 1/3:n suuruinen omistusosuus myytiin.

Yhtiön omassa taseessa tytäryhtiöinä olevien kiinteistöjen kehittämistä jatkettiin yhdessä vuokralaisten kanssa.

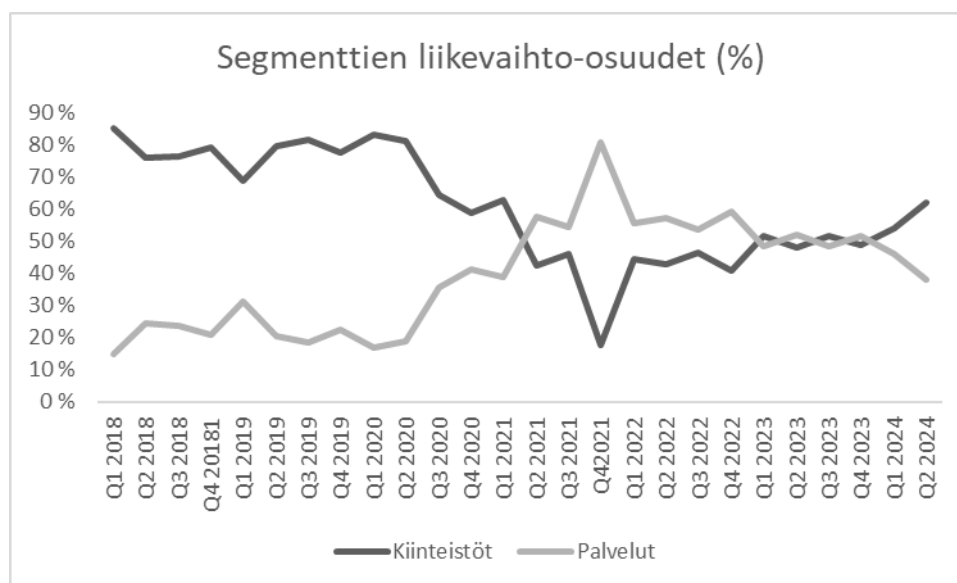
SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

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

Toisella kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 38 % muodostui palveluista ja 62 % vuokratuotoista. Vuokratuottojen osuus kasvoi merkittävästi kun Apitaren triple-net vuokratuotto konsolidoitiin maaliskuun lopun kaupan jälkeen konserniin. Muutos parantaa selvästi Investors Housen kassavirtojen ennustettavuutta.



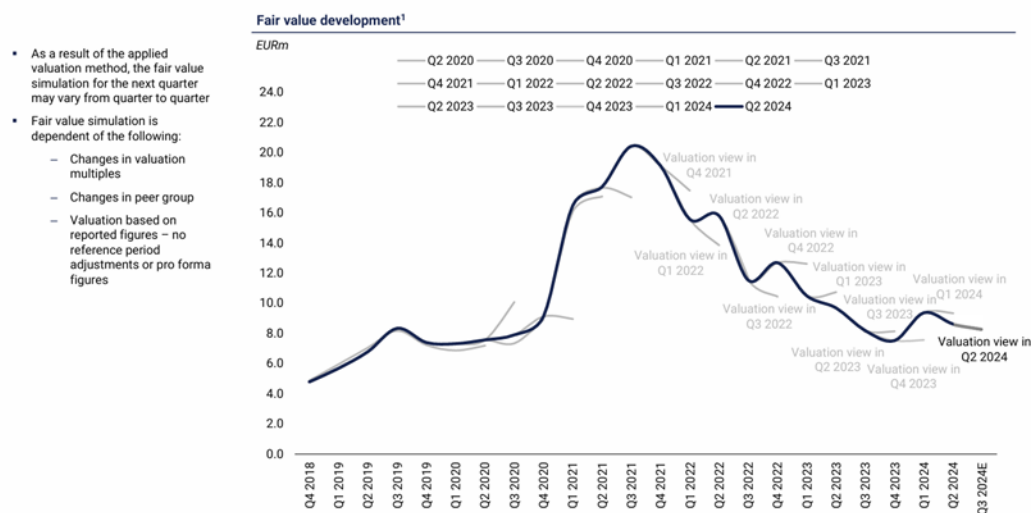
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2023 perustuen AKA-auktoisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittämiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 6/2024. Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development (III/IV)

Business' fair value development and simulation for the next quarter



Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitys perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2022 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen. Q4 2021 myyty huomattavan suuri kiinteistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa.

Kiinteistöt -segmentin tulos oli erinomainen. Palvelut -segmentin liike-tulos parani selvästi mihin osaltaan vaikutti Q2:lle ajoittunut merkittävä onnistumispalkkio. Sen tulosvaikutus on suuruusluokkaa 350 t€. Palveluliiketoiminnan jatkuvan toiminnan tuloksentelekyky ei ole vielä tyydyttävä.

Kiinteistöt-segmentti				
	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
LIKEVAIHTO	1 910	2 794	824	1 677
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-514	-1 260	-372	-1 164
NETTOTUOTTO	1 396	1 534	452	513
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6 162	6 162	-92	-169
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-159	-175	-29	-137
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	111	3 129	3 273
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	969	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 399	8 601	3 460	3 480
Palvelut-segmentti				
	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
LIKEVAIHTO	1 172	1 923	891	1 693
Segmentin välittömät kulut	-663	-1 383	-779	-1 565
NETTOTUOTTO	509	540	112	128
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-33	-33
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	509	540	79	95

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 vuokratyöntä 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 korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 1,3 M€ korollista lainaa. Kun yhtiö tekee uusia investointeja, suojaa se lainansa suojauspolitiikan mukaisesti.

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 Palvelu-liiketoimintaan, 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.

STRATEGISET TAVOITTEET 2024-2027

Yhtiön saavutti jokseenkin kaikki 2020-23 strategiset tavoitteensa. Yhtiön hallitus on vahvistanut jaksolle 2024-27 seuraavat strategiset tavoitteet.

Yhtiö tavoittelee sellaista kannattavuutta, että vuosittainen osakekohtainen osinko voi kasvaa kuten se on tehnyt vuodesta 2015 alkaen.

Yhtiö pyrkii yli ajan ja suhdanteiden tuottamaan 10 % vuotuisen tuoton omalle pääomalle. Tässä on onnistuttu mm. toimialan haastavina vuosina 2022-23.

Yhtiö on vakavarainen, millä varaudutaan odottamattomiin markkina- tai muihin häiriöihin sekä niiden hyödyntämiseen. Tavoitteena on vähintään 45 %:n omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste on ollut vuodesta 2015 alkaen tämän tason yläpuolella.

Yhtiön toimialuetta on koko Suomi sekä kaikki kiinteistötyypit ja kiinteistövarallisuudenhoidon palvelut. Yhtiö toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa hankekehityksestä kiinteistöjen omistamisen kautta kiinteistövarainhoidon palvelutuotantoon. Yhtiö sijoittaa varansa arvoketjun kulloinkin kiinnostavimmille alueille.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2024. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen.

Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana.

Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajaksi valittiin 2014 lopussa 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 Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Alekski Aitala ja Tommi Juhola sekä talousjohtaja Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.364.641 osaketta ja yhtiön hallussa 24.455 osaketta. Katsauskaudella yhtiö hankki markkinoilta 9.945 omaa osaketta.

Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.6.2024 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.748 osakasta (2.705).

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,27
GODOINVEST OY	256 493	4,01
JAM HOLDING OY	103 991	1,63
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR DB	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
NORRGÅRD NILS EMIL	32 000	0,50
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	30 894	0,48
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	28 190	0,44
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
INVESTORS HOUSE OYJ	24 455	0,38

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

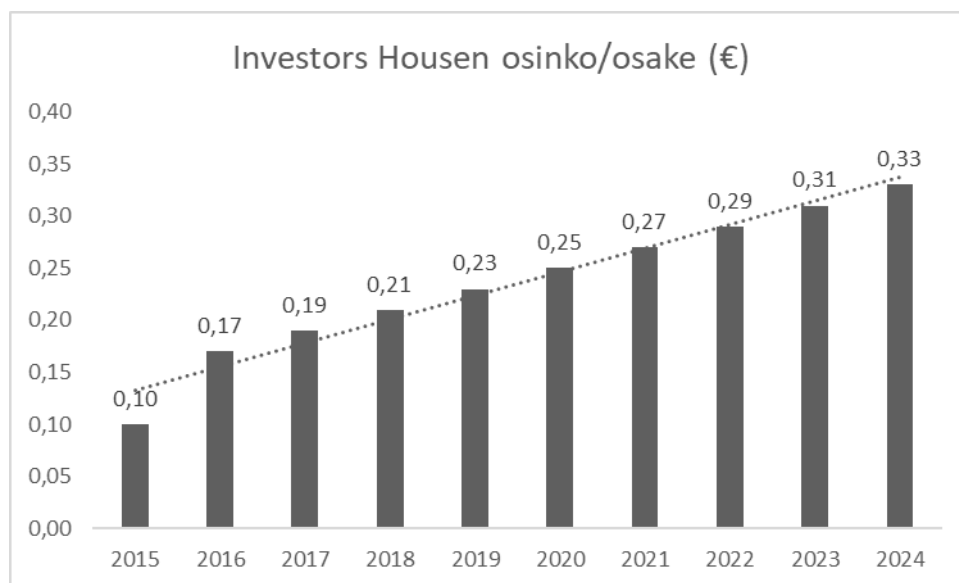
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Alekski Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

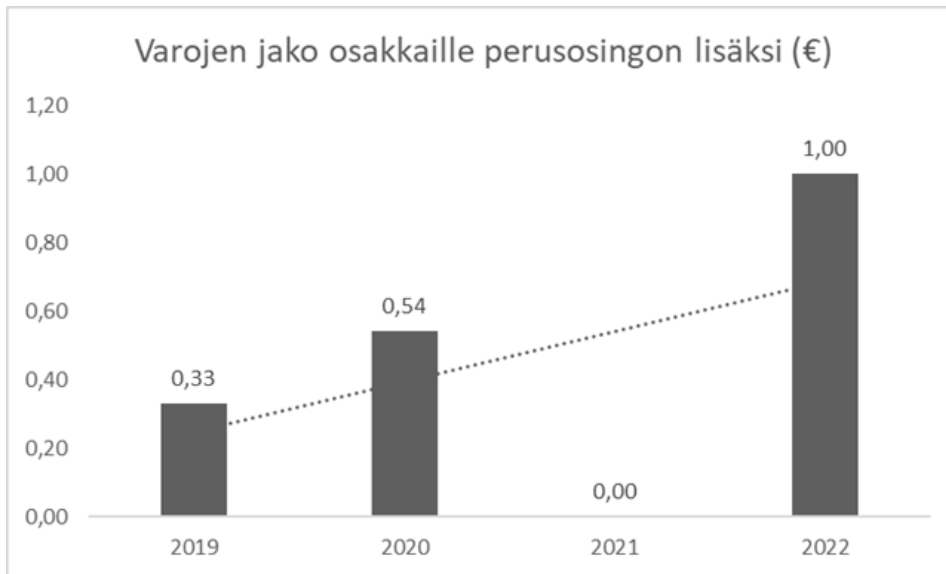
Yhtiökokous huhtikuussa 2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 30.6.2024 yhteensä 24.455 omaa osaketta.

Vuoden 2023 tuloksen perusteella hallitus esitti yhtiökokoukselle 0,33 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiökokouksen päättämä osinko on yhdeksäs peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Osinko maksettiin yhdessä erässä Q2 2024 aikana. Osinko oli noin 6,3 % tuotto vuodenvaihteen osakekurssilla. Se edusti noin 60 % osuutta vuoden 2023 tuloksesta.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 rahan muodossa.



Toimitusjohtaja Petri Roinisella on optio-ohjelma, jonka sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiön osakkeen markkinatakauspalvelu lopetettiin 31.7.2024.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Apitaren ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n kaupat olivat ns lähipiirikauppoja ja niitä koskevat päätökset tekivät hallituksen ei-jäävit jäsenet.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä huomioiden tilikaudella käyttöön otetut uudet IFRS-standardit. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
LIKEVAIHTO	3 082	4 717	1 715	3 370
Ylläpitokulut	-1 177	-2 643	-1 151	-2 729
NETTOTUOTTO	1 905	2 074	564	641
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5 999	5 999	-92	-169
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-159	-175	-29	-137
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-254	-517	-266	-428
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	969	-33	-33
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	163	274	3 129	3 273
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 654	8 624	3 273	3 147
Rahoitustuotot yhteensä	12	56	65	147
Rahoituskulut yhteensä	-518	-701	-177	-323
TULOS ENNEN VEROJA	7 148	7 979	3 161	2 971
Verot yhteensä	-1 360	-1 384	-44	-39
KATSAUSKAUDEN TULOS	5 788	6 595	3 117	2 932
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	5 788	6 595	3 117	2 932

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	5 618	6 432	3 123	2 945
Määräysvallattomille omistajille	170	163	-6	-13

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,88	1,01	0,49	0,46
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,88	1,01	0,49	0,46

KONSERNITASE

(t EUR)

6/2024 6/2023 12/2023

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	5 689	6 289	5 689
Aineettomat hyödykkeet	393	578	488
Aineelliset hyödykkeet	250	68	317
Sijoituskiinteistöt	77 858	28 847	27 879
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	278	3 954	473
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	4 279	5 922
Muut sijoitukset	0	0	0
Laskennalliset verosaamiset	316	877	791
Pitkäaikaiset saamiset	4 210	2 993	2 686
Pitkäaikaiset varat yhteensä	88 994	47 885	44 245
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 530	687	696
Lyhytaikaiset sijoitukset	89	72	89
Rahavarat	4 983	5 119	8 516
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 602	5 878	9 301
VASTAAVAA YHTEENSÄ	98 596	53 763	53 546

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	43 187	30 932	31 398
Oma pääoma yhteensä	45 743	33 488	33 954
Määräysvallattomien osuus	7 854	411	335
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 889	33 077	33 619
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	32 169	15 964	9 039
Laskennalliset verovelat	5 972	1 107	1 080
Muut velat	353	423	423
Pitkäaikaiset velat yhteensä	38 494	17 494	10 542
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 520	1 074	7 750
Ostovelat ja muut velat	5 839	1 707	1 300
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 359	2 781	9 050
Velat yhteensä	52 853	20 275	19 592
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	98 596	53 763	53 546

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2022	2 556	7	19 815	9 735	32 113
Määräysvallattomien osuus					425
Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä					32 538
Tilikauden tulos 1-3/2023				-178	-178
Tilikauden laaja tulos				-185	-185
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-1	-1
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.3.2023	2 556	7	19 815	9 556	31 934
Määräysvallattomien osuus					418
Oma pääoma 31.3.2023 yhteensä					32 352
Tilikauden tulos 4-6/2023				3 123	3 123
Tilikauden laaja tulos				3 117	3 117
Osingonjako				-1 980	-1 980
Osakeperusteiset liiketoimet			0	0	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.6.2023	2 556	7	19 815	10 699	33 077
Määräysvallattomien osuus					411
Oma pääoma 30.6.2023 yhteensä					33 488
Tilikauden tulos 7-9/2023				521	521
Tilikauden laaja tulos				518	518
Osingonjako				0	0
Osakeperusteiset liiketoimet			53	-53	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-17	-17
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.9.2023	2 556	7	19 868	11 150	33 581
Määräysvallattomien osuus					399
Oma pääoma 30.9.2023 yhteensä					33 980
Tilikauden tulos 10-12/2023				93	93
Tilikauden laaja tulos				83	83
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			-72		-72
Liiketoimet määräysvall. kanssa				17	17
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.12.2023	2 556	7	19 796	11 260	33 619
Määräysvallattomien osuus					335
Oma pääoma 31.12.2023 yhteensä					33 954
Tilikauden tulos 1-3/2024				814	814
Tilikauden laaja tulos				807	807
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			-62		-62
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.3.2024	2 556	7	19 734	12 074	34 371
Määräysvallattomien osuus					7 683
Oma pääoma 31.3.2024 yhteensä					42 054
Tilikauden tulos 1-6/2024				5 618	5 618
Tilikauden laaja tulos				5 788	5 788
Osingonjako				-2 100	-2 100
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.6.2024	2 556	7	19 734	15 592	37 889
Määräysvallattomien osuus					7 854
Oma pääoma 30.6.2024 yhteensä					45 743

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

4-6/2024

1-6/2024

4-6/2023

1-6/2023

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	1 123	999	-146	-125
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0	-1 013
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	4	-7	2 149	3 052
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-265	-1 262	-385	-385
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	147	594
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	-295	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-262	-1 564	1 910	2 248
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	0	0
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-658	-811	-365	-1 620
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-2 100	-2 100	-1 927	-1 927
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	0	0	0
Omien osakkeiden hankinta	0	-57	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-2 758	-2 968	-2 292	-3 547
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1 897	-3 533	-528	-1 424

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-132	-132	0	0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-15	-7	-15
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-20	-28	-22	-122
Konserni yhteensä	-159	-175	-29	-137

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	6/2024	3/2024	12/2023	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	77 869	27 879	28 840	28 847	28 871	28 881	25 026
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	50 000	0	0	0	0	9
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	-950	0	0	0	3 845
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	0	0	0	8
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-11	-10	-11	-7	-11	-10	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0	0	-13	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	77 858	77 869	27 879	28 840	28 847	28 871	28 881
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	77 858	77 869	27 879	28 840	28 847	28 871	28 881

Sijoituskiinteistöt 30.6.2024:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	56 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Helsinki	100 %
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Lappeenranta	100 %
Koy Jyväskylän Kukkula I	Jyväskylä	67 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
LIIKEVAIHTO	1 910	2 794	824	1 677
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-514	-1 260	-372	-1 164
NETTOTUOTTO	1 396	1 534	452	513
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5 999	5 999	-92	-169
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-159	-175	-29	-137
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	163	274	3 129	3 273
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	969	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 399	8 601	3 460	3 480

Palvelut-segmentti

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
LIIKEVAIHTO	1 172	1 923	891	1 693
Segmentin välittömät kulut	-663	-1 383	-779	-1 565
NETTOTUOTTO	509	540	112	128
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-33	-33
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	509	540	79	95

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	7 399	8 601	3 460	3 480
Palvelut-segmentin liikevoitto	509	540	79	95
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-254	-517	-266	-428
Rahoitustuotot ja -kulut	-506	-645	-112	-176
TULOS ENNEN VEROJA	7 148	7 979	3 161	2 971

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6/2024	1-6/2024	4-6/2023	1-6/2023
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,88	1,01	0,49	0,46
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	5,95	-	5,18
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	46,4	-	62,3
Oman pääoman tuotto %, p.a.	52,7	33,1	37,9	17,8
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	31,1	21,8	26,6	12,8

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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