

INVESTORS HOUSE Q1 2024: ENNÄTYSTULOS

YHTEENVETO Q1 2024 (VERTAILUKAUSI Q1 2023)

Yhtiön ensimmäisen kvartaalin tulos 0,8 M€ oli selvästi parempi kuin edellisvuonna (- 0,2 M€).

Ensimmäisen kvartaalin tulos oli yhtiön historian paras ykköskvartaali kun kiinteistöverojen käsittelytapa yhdenmukaistetaan. Vuodesta 2019 lukien ensimmäiselle kvartaalille on kirjattu koko vuoden kiinteistöverot aikaisemman jaksotuksen sijaan. Tämä heikentää ensimmäisen kvartaalin tulosta suhteessa muihin kvartaaleihin.

Myönteinen tuloskehitys perustui kulujen vähentämiseen molemmilla liiketoimintasegmenteillä sekä kvartaalin lopussa tehtyyn Apitare -kauppaan, josta tuloutui kertaluonteinen tulosvaikutus. Tuloskehityksessä iso merkitys oli myös sillä, että konsernin vuokrausaste oli lähellä 100 %. Vuokraamatta oli ainoastaan yksittäisiä asuntoja.

Apitare -kauppa heikensi yhtiön omavaraisuutta, joka laski 44 %:iin (58 %). IFRS-raportoinnin mukaiset laskennalliset verovelat nousivat Apitare -kaupan myötä 5,9 M€:on, millä oli noin kuuden prosenttiyksikön omavaraisuutta alentava vaikutus. Laskennalliset verovelat eivät ole kassavaikutteisia.

Apitare -kaupan vuokratuottoon perustuva tuloskehitys näkyy vasta seuraavilla kvartaaleilla koska kauppa tehtiin aivan ensimmäisen kvartaalin lopussa.

Strategisessa mielessä yhtiö on haastavissa markkinaoloissa hyvin asemoitunut, mikä perustuu aikaisempina vuosina toteutettuihin ratkaisuihin. Nollakorkokauden lopulla 2020-21 Investors House myi valtaosan kiinteistöistään. Varoilla lyhennettiin lainoja ja osa palautettiin osakkeenomistajille. Nämä toimet ovat osoittautuneet oikeansuuntaisiksi liikkeiksi.

Katsauskauden jälkeen huhtikuussa kokoontunut yhtiökokous päätti 0,33 €/osake osingosta, joka maksettiin huhtikuun lopussa. Osakekohtainen osinko on nyt kasvanut yhdeksän peräkkäisen vuoden ajan. Investors Housen tavoitteena on kannattavalla toiminnalla tulla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäiseksi osinkoaristokraatiksi Suomessa. Tämä tarkoittaisi 10 vuoden ajan kasvavia osakekohtaisia osinkoja eli asia myönteisessä tapauksessa toteutuisi keväällä 2025.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Tuloksellisesti ykköskvartaali oli yhtiön historian paras. Kiitän lämpimästi yhteistyötahoja, henkilöstöä ja rahoittajia kumppanuudesta, joka jälleen mahdollisti myönteisen kehityksen haastavissa markkinaoloissa.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2024	1-3/2023	Muutos
Liikevaihto, t eur	1 635	1 655	-1 %
Nettotuotto, t eur	169	77	119 %
Katsauskauden tulos, t eur	807	-185	N/A
Omavaraisuusaste, %	43,6	57,7	

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

Viimeisen kahden vuoden aikana nopeasti nousseet korot ja inflaatio muovaavat kiinteistösektorin toimintaympäristöä.

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

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

OHJEISTUS

Investors House ohjeistaa vuodelle 2024 tilikauden tulosta.

Investors House arvioi vuoden 2024 tuloksen olevan samalla tasolla kuin vuoden 2023 tulos.

TIEDOTUSTILAISUUS 8.5.2024 KLO 13

Vuoden 2024 ensimmäisen kvartaalin tulosta koskeva sijoittajille, analyytikoille ja medialle tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 8.5.2024 klo 13 Jyväskylässä, Toivolan piha, pajarakenus, osoite Cygnaeuksenkatu 2 40100 Jyväskylä. Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Roininen esittelee osavuosikatsauksen sekä vastaa kysymyksiin.

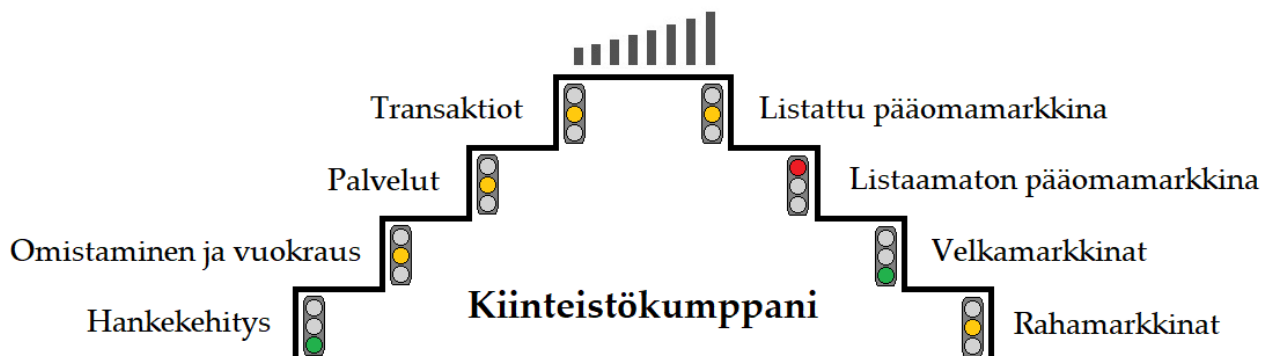
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

Markkinoilla vaikuttaa useampi iso voima tällä hetkellä. Sota, energia-alan haasteet, inflaatio ja aikaisempaa korkeammat korot ovat luonnollisesti suurimmat voimat.

Samanaikaisesti julkiset menot ja velkaantuminen kasvavat tavalla, joka voi johtaa suuriin ongelmiin jatkossa.

Kokonaisarviomme, jonka olemme pitäneet ennallaan, on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen laskevan merkittävästi kun mittarina on uusien aloitusten määrä. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus ja mahdollinen hintojen lasku. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtyvä markkina on merkittävästi laskenut tonttien ja rakennusoikeuksien hintoja. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihankintaan ja hankekehitykseen. Vihreä edellytyksellä että on aikaa tarvittaessa odottaa hankeiden 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 laskevana liikevaihtona. Keltainen.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähtyi ellei peräti jäänyt. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Keltainen.

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

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotasoa on leikannut olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoitellaan nyt jo kiinnostavalla tuottotasolla. Näin korkeita tuottotasoja ei ole ollut saatavilla vastaavista korkotuotteista 15 vuoteen. Vihreä sille, joka nyt sijoittaa.

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 haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvomuutokset voivat kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Punainen.

Listattu pääomamarkkina – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listamattomien kiinteistösijoitusten arvomuutos. Lasku voi avata 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 keltainen.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI Q1 2023)

Konsernin laaja tulos oli 0,8 M€, mikä on parempi kuin vertailukaudella (-0,2 M€).

Nyt syntynyt tulos oli yhtiön historian paras kun kiinteistöverojen käsittely yhdenmukaistetaan vertailussa. Alalla nykyisin ensimmäisen kvartaalin tulokseen kirjataan koko vuoden kiinteistöverot aikaisemman jaksotuksen sijaan.

Haastavista olosuhteista huolimatta katsauskauden tulos on hieman yli kaksinkertainen viimeisen 10 vuoden ensimmäisen kvartaalin tuloskeskiarvoon nähden.

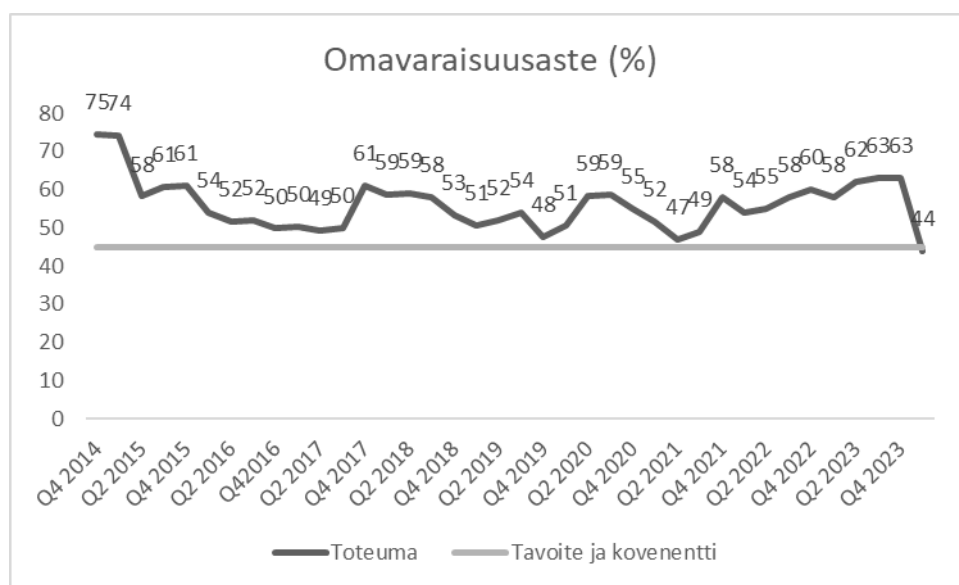
Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuusyhtiö oli 1/3 omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvä Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy. Katsauskauden lopussa hankittu Apitare on yhdistetty taseeseen maaliskuun lopulla.

Yhtiön 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.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 44 % (58 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %. Nyt yhteensä 5,9 M€ suuruiset laskennalliset verovelat Apitaren myötä laskivat omavaraisuusastetta selvästi. Laskennallisten verojen vaikutus omavaraisuusasteeseen on noin kuusi prosenttiyksikköä.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Konserni on täyttänyt rahoitusehdon jokaisella kvartaalilla omavaraisuuden keskiarvon ollessa 56 % viimeisen 37 kvartaalin ajan. Kovenanttitarkastelu tehdään seuraavan kerran tilinpäätöksestä 2024 ja yhtiö uskoo palaavansa yli 45 %:n siihen mennessä.

Konsernin taseen loppusumma oli 96,4 M€ (56,0 M€). Loppusummaa lisäsi oleellisesti Apitaren yhdistely konsernitaseeseen. Konsernin oma pääoma yhteensä kasvoi 42,0 M€:oon (32,3 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 54,3 M€ (23,7 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 osakkuusyrytyksissä.

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 3/2024.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Jaksolla ei tehty myyntejä.

Merkittävä hankinta oli edellä kommentoitu 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 tekevistä 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 jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkula-hankkeen kehittämistä.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

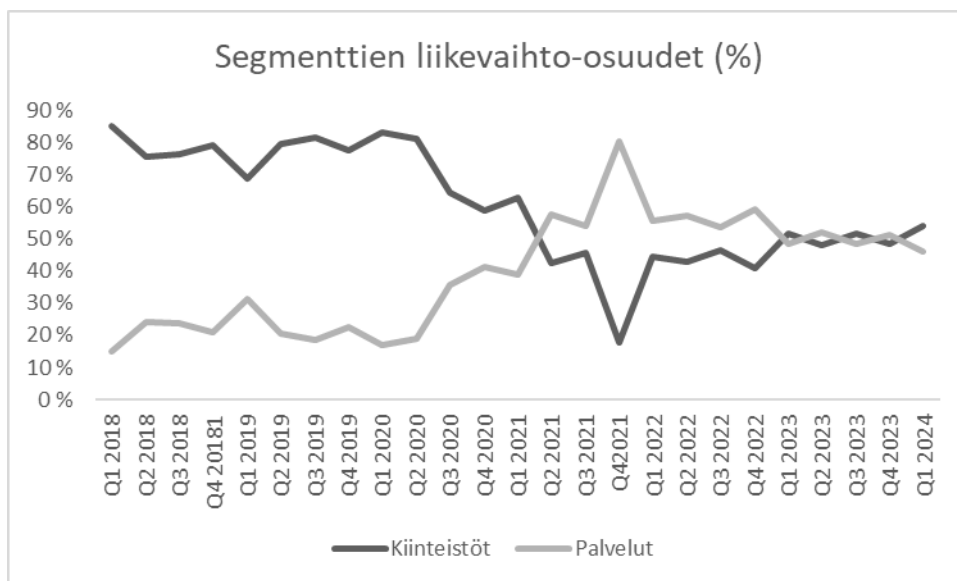
Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

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.

Investors House on pyrkinyt strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta samalla kun se on aikaisempina vuosina keventänyt kiinteistösalkkuaan. Palvelusegmentin osuus onkin viimeisten vuosien aikana kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin.

Vuoden viimeisellä kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 46 % muodostui palveluista ja 54 % vuokratuotoista. Vertailussa huomionarvoista on se, että yhteisyritys Apitaren liikevaihtoa ei raportoitu konsernin liikevaihtona vaan ainoastaan yhdellä tulosrivillä 'osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta'. Q2 alkaen tilanne muuttuu kun Apitaren vuokratuottoon perustuva liikevaihto tulee konsernin liikevaihtoon.



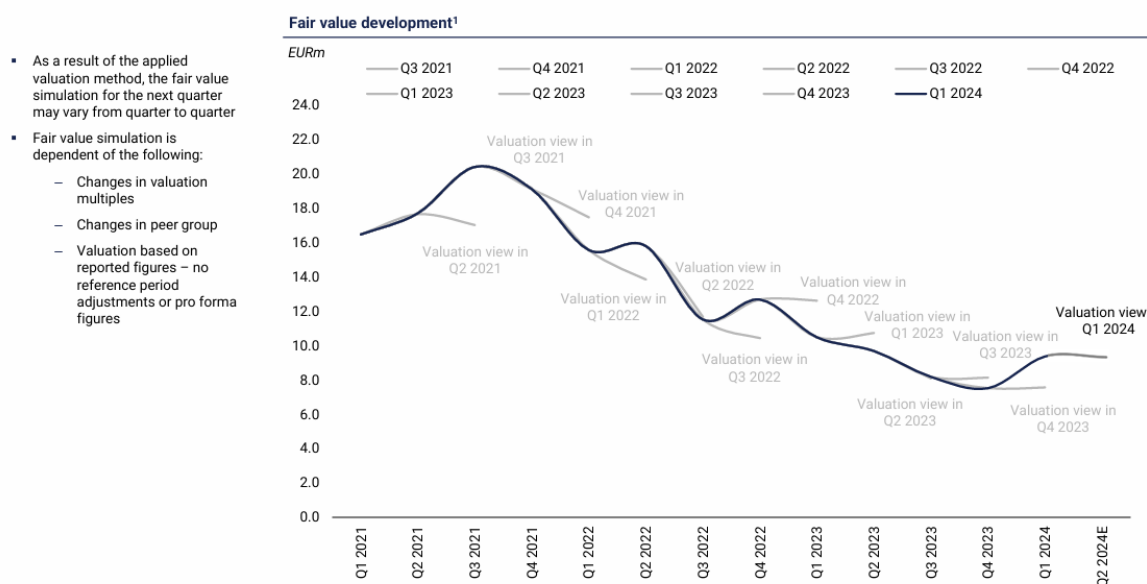
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimus pohjaisia tuottoja.

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

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 3/2024. Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development (II/II)

Business' fair value development and simulation for the next quarter



Note: 1) Previously reported in Valuation Opinion | Sources: Company management, S&P Capital IQ 23.4.2024

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 liiketulos parani hiukan, mutta kokonaisuutena ei ole tyydyttävä.

Kiinteistöt	1-3/2024	1-3/2023	Muutos-%
Liikevaihto	884	853	4 %
Liiketulos	1 202	20	5910 %
Palvelut			
Liikevaihto	751	802	-6 %
Liiketulos	31	16	94 %

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 1,4 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

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju. Kokoamistyön johdosta konserni voi nyt allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

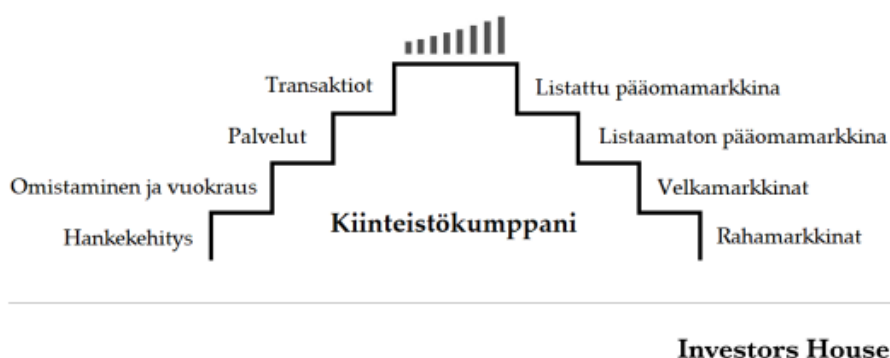
Investors House kertoi 2020 Kiinteistökumppani -strategista ja on tätä toteuttanut viimeiset vuodet.

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



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 toimintonsa 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.

Lähes kaikki vuonna 2020 asetetut strategiset tavoitteet toteutuivat huolimatta jaksolle osuneista koronasta, inflaatiosta ja korkojen nopeasta noususta. Tämä kertoo Investors Housen kyvystä luoda omistaja-arvoa suhdanteista riippumatta.

Uuden strategian valmistelu on käynnistynyt. Arvioidusti yhtiö kertoo uusista strategisista tavoitteista H1 2024 aikana. Strategian ytimessä on edelleen sellainen kannattavuuskehitys, että osakekohtainen osinko voi kasvaa.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2023 ja uudestaan katsauskauden jälkeen 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 Aleksi 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 31.3.2024 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.700 osakasta (2.717).

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2024

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	78 956	1,24
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
RAKENNUSLIIKE 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.

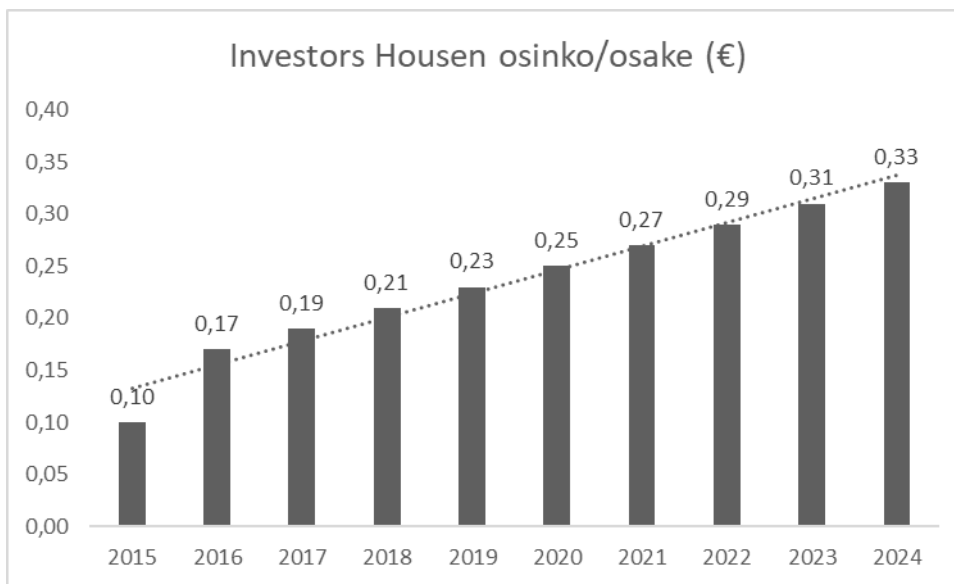
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitalan ja Tommi Juholan vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

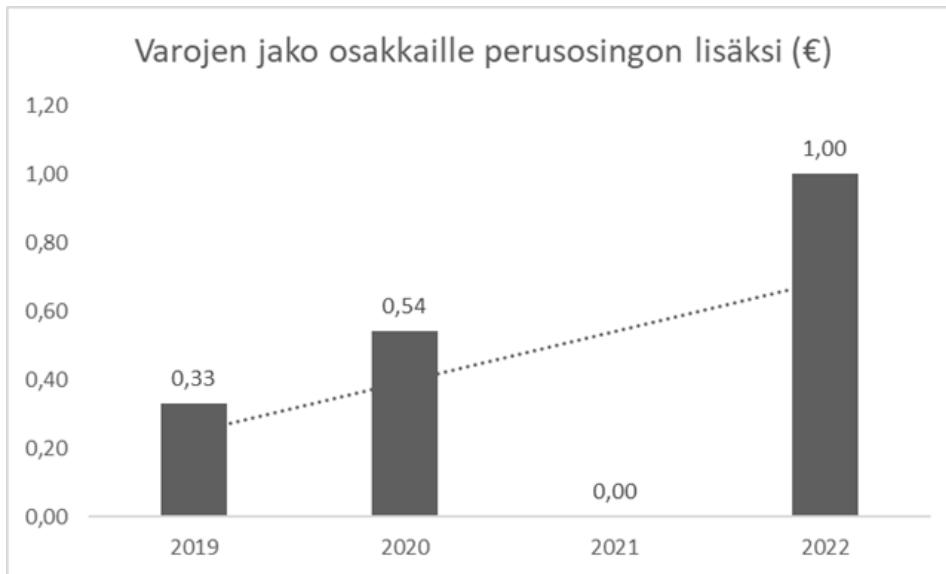
Yhtiökokous huhtikuussa 2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 31.3.2024 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 % suuruista osuutta vuoden 2023 tuloksesta.



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



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

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

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiökokous kokoontui huhtikuussa ja päätti sille yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Apitare -kauppa oli ns lähipiirikauppa kun myyjänä oli hallituksen puheenjohtajan omistama yhtiö.

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)

	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
LIKEVAIHTO	1 635	1 655	6 857
Ylläpitokulut	-1 466	-1 578	-5 122
NETTOTUOTTO	169	77	1 735
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-77	-163
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-16	-108	-1 193
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-600
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-263	-162	-825
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	969	0	-33
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	111	144	4 976
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	970	-126	3 897
Rahoitustuotot yhteensä	44	82	354
Rahoituskulut yhteensä	-183	-146	-735
TULOS ENNEN VEROJA	831	-190	3 516
Verot yhteensä	-24	5	-13
KATSAUSKAUDEN TULOS	807	-185	3 503
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	807	-185	3 503

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	814	-178	3 559
Määräysvallattomille omistajille	-7	-7	-56

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,13	0,03	0,56
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,13	0,03	0,56

KONSERNITASE

(t EUR)

3/2024 3/2023 12/2023

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	5 689	6 289	5 689
Aineettomat hyödykkeet	440	639	488
Aineelliset hyödykkeet	292	94	317
Sijoituskiinteistöt	77 869	28 871	27 879
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	473	8 456	473
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	1 249	5 922
Muut sijoitukset	0	0	0
Laskennalliset verosaamiset	794	876	791
Pitkäaikaiset saamiset	2 981	3 287	2 686
Pitkäaikaiset varat yhteensä	88 538	49 761	44 245
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	737	552	696
Lyhytaikaiset sijoitukset	89	72	89
Rahavarat	7 016	5 647	8 516
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 842	6 271	9 301
VASTAAVAA YHTEENSÄ	96 380	56 032	53 546

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	39 498	29 796	31 398
Oma pääoma yhteensä	42 054	32 352	33 954
Määräysvallattomien osuus	7 683	418	335
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	34 371	31 934	33 619
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	32 775	16 328	9 039
Laskennalliset verovelat	5 910	1 178	1 080
Muut velat	1 566	1 762	423
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 251	19 268	10 542
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 642	1 109	7 750
Ostovelat ja muut velat	5 433	3 303	1 300
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 075	4 412	9 050
Velat yhteensä	54 326	23 680	19 592
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	96 380	56 032	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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

1-3/2024

1-3/2023

1-12 2023

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	12	21	82
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	-1 013	-1 013
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	-10	904	5 822
Muut sijoitukset	0	0	670
Tytäryhtiöiden hankinta	-997	0	-385
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	447	750
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	-295	0	233
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1 302	337	6 077
		0	
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	0	0	0
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-153	-1 254	-2 141
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-1 978
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	0	0
Omien osakkeiden hankinta	-57	0	-67
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-210	-1 254	-4 186
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1 500	-896	1 973

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	-950
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	18
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-8	-8	-30
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-8	-100	-231
Konserni yhteensä	-16	-108	-1 193

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

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

Sijoituskiinteistöt 31.3.2024:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	45 %
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 %

* Yhtiö on hankkinut määräysvallan aiemmin osakkuusyhtiönä yhdistellystä Apitare Oy:stä. Kaupan myötä Apitare Oy ja sen 100% omistama Koy Jyväskylän Kukkula I:n muuttuvat Investors Housen osakkuusyhtiöistä sen tytäryhtiöiksi. Hankittujen Apitare Oy:n osakkeiden kauppahintana oli 6,3 milj.€ ja kaupan välitön tulosvaikutus oli 0,95 milj.€. Kauppa oli lähipiirikauppa.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2024	1-3/2023	1-12 /2023
LIKEVAIHTO	884	853	3 421
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-746	-792	-2 024
NETTOTUOTTO	138	61	1 397
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-77	-163
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-16	-108	-1 193
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	111	144	4 976
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	969	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 202	20	5 017

Palvelut-segmentti

	1-3/2024	1-3/2023	1-12 /2023
LIKEVAIHTO	751	802	3 436
Segmentin välittömät kulut	-720	-786	-3 098
NETTOTUOTTO	31	16	338
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-600
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-33
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	31	16	-295

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2024	1-3/2023	1-12 /2023
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	1 202	20	5 017
Palvelut-segmentin liikevoitto	31	16	-295
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-263	-162	-825
Rahoitustuotot ja -kulut	-139	-64	-381
TULOS ENNEN VEROJA	831	-190	3 516

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
<i>IFRS</i>			
Osakekohtainen tulos , EUR	0,13	-0,03	0,56
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	5,40	5,00	5,27
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>			
Omavaraisuusaste %	43,6	57,7	63,4
Oman pääoman tuotto %, p.a.	8,5	-2,3	10,5
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	3,8	-0,4	8,3

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