

INVESTORS HOUSE H1 2022: KOLMANNES MARKKINA-ARVOSTA KASSASSA

YHTEENVETO Q2 2022 (VERTAILUKAUSI Q2 2021)

Katsauskauden lopussa konsernin käteisvarat vastasivat hieman yli 1/3 yhtiön koko markkina-arvosta. Taustana on se, että emoyhtiö on myynyt suuren osan liiketoiminnastaan Q4 2021 eikä ole vielä investoinut saamiaan varoja kuin osin.

Investors House on vallitsevassa markkinatilanteessa katsonut aiheelliseksi olla hyvin selektiivinen investoinneissa ja odottaa valuuaatio-odotusten laskevan kiinnostavalle tasolle.

Katsauskauden aikana yhtiö kävi alustavia keskusteluja investoinneista noin 10 yritykseen tai kiinteistöhankeeseen ja toteutti yhden, eli Infonia Oy:n hankinnan kesäkuun lopussa.

Ensimmäisen kvartaalin operatiivinen tulos (Epra) oli 0,43 M€ ja sellaisena merkittävästi edellisvuotta (0,82 M€) heikompi.

Yhtiön yhtiökokous hyväksyi kahdessa erässä maksettavan osingon 0,29 €/osake (0,27 €). Yhtiön osakekohtainen osinko on nyt kasvanut seitsemän peräkkäisen vuoden ajan.

YHTEENVETO H1 2022 (VERTAILUKAUSI H1 2021)

Yhtiö toteutti katsauskaudella ylimääräisen 1,00 € / osake varojen jaon osakkeenomistajilleen. Tarkoitus oli palauttaa osakkeenomistajille se pääoma mitä syksyn 2021 huomattavien kiinteistömyyntien jälkeen ei arvioitu tarvittavan tulevassa liiketoiminnassa, joka aikaisempia vuosia enemmän painottuu vähän pääomaa sitovaan palvelu- ja kehitystoimintaan.

Myyntien jälkeen yhtiön operatiivinen tulos oli 0,75 M€ mikä oli 19 % vertailukautta (0,93 M€) heikompi. Yhtiön koko tulos muodostui vertailukautta paremmaksi.

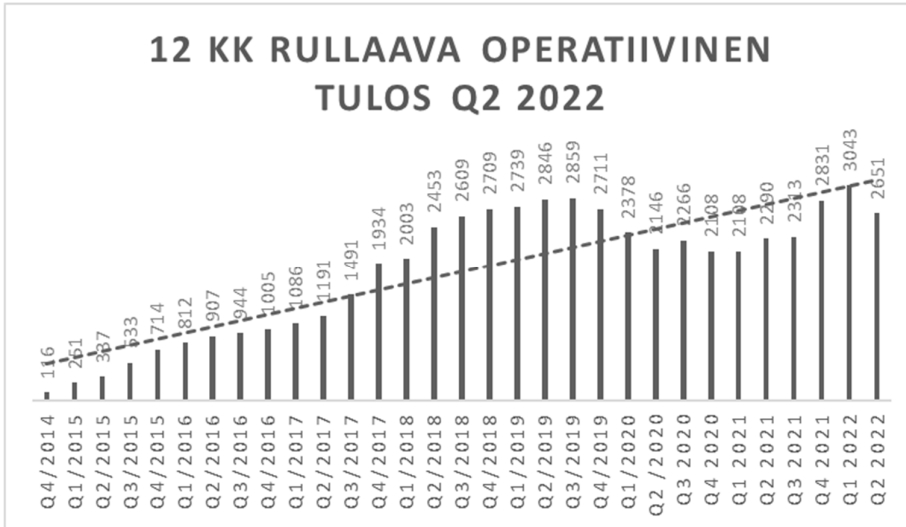
Investors Housen osakkuusyhtiö Apitare aloitti toimintansa vuoden alussa. Investors House omistaa 1/3 yhtiöstä, joka omistaa ja vuokraa 17.600 m² kiinteistökokonaisuutta Jyväskylässä.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli merkittävästä varojenjaosta huolimatta vahva ollen 55 % (47 %). Myös likviditeetti oli vahva.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

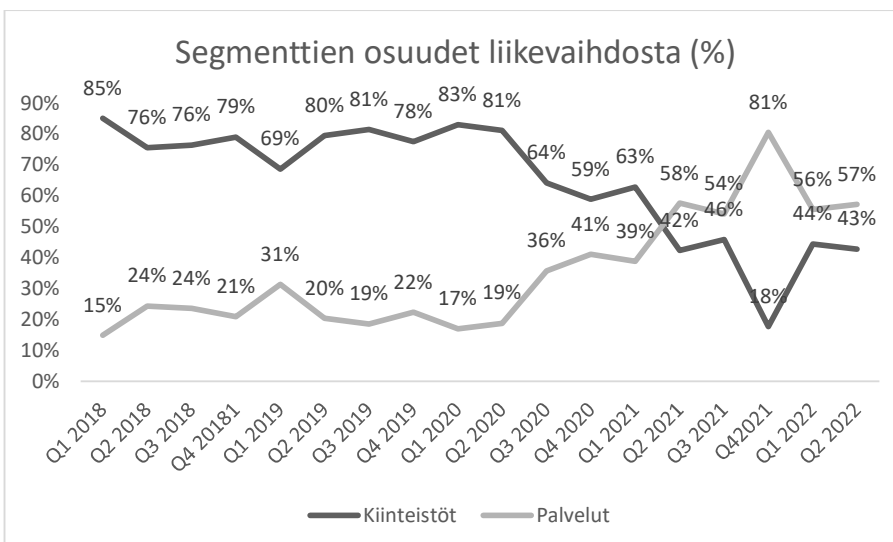
”Yhtiön kassavarat vastaavat 1/3:aa yhtiön markkina-arvosta, emoyhtiö on nettovelaton ja omavaraisuusaste on korkea.

Olemme kehittäneet yhtiötä pitkäjänteisesti mistä osoituksena on 30 kvartaalin aikana 23-kertaistunut operatiivinen tulos, palveluliiketoiminnan osuuden kasvu ja seitsemän vuotta peräkkäin kasvaneet osakekohtaiset osingot. Tähän pyrimme jatkossakin.



Talven ja alkuvuoden aikana yhtiö on ajettu asemaan, jossa se voi sekä tarttua mahdollisuuksiin, että varautua riskeihin. Meillä on noin markkina-arvoamme vastaava kyky investoida, mutta luemme kevättalvella muuttunutta toimintaympäristöä erityisen huolellisesti.

Kävimme alkuvuodesta yhteensä noin 20 investointihankkeesta alustavia keskusteluja. Yksi niistä johti investointiin. Olemme kärsivällisiä ja investoinneissa korostetun valikoivia. Vahva tase ja likviditeetti antavat mahdollisuuden olla oikealla puolen pöytää, kun otollinen aika investoinneille koittaa.



YHTEENVETOTAULUKKO

| | 4-6/2022 | 4-6/2021 | Muutos | 1-6/2022 | 1-6/2021 | Muutos |
|---|----------|----------|--------|----------|----------|--------|
| Liikevaihto, t eur | 1 862 | 2 487 | -25 % | 3 658 | 4 401 | -17 % |
| Nettotuotto, t eur | 632 | 1 050 | -40 % | 1 324 | 1 438 | -8 % |
| Katsauskauden tulos, t eur | 416 | 721 | -42 % | 641 | 199 | 222 % |
| Omavaraisuusaste, % | | | | 55,0 | 47,5 | |
| Operatiivinen tulos, t eur | 430 | 822 | -48 % | 751 | 934 | -20 % |
| Nettovarallisuus/osake, eur (EPRA NAV) | | | | 4,84 | 7,55 | -36 % |

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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.

Korona

Koronan nettovaikutukset konsernin liiketoimintaan ja omaisuuden 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 merkittävää vaikutusta.

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

Muut tekijät ennallaan

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

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

OHJEISTUS

Investors House linjauksensa mukaisesti ohjeistaa koko vuoden operatiivista tulosta (EPRA) ja pitää kuluvan vuoden ohjeistuksen ennallaan.

Investors House arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen olevan merkittävästi alhaisempi kuin vuonna 2021.

Koko vuoden 2022 operatiivisen tuloksen lasku aiheutuu Q4 2021 aikana toteutetuista merkittävistä asunto- ja toimistoportfolioiden myynnistä. Operatiivinen tulos laskee kunnes kaupoista saadut varat on uudelleensijoitettu tuottavasti. Yhtiö on selektiivinen uusien investointien kanssa. Yhtiö näkee parhaat mahdollisuudet palvelu- ja kehitysliiketoiminnoissa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

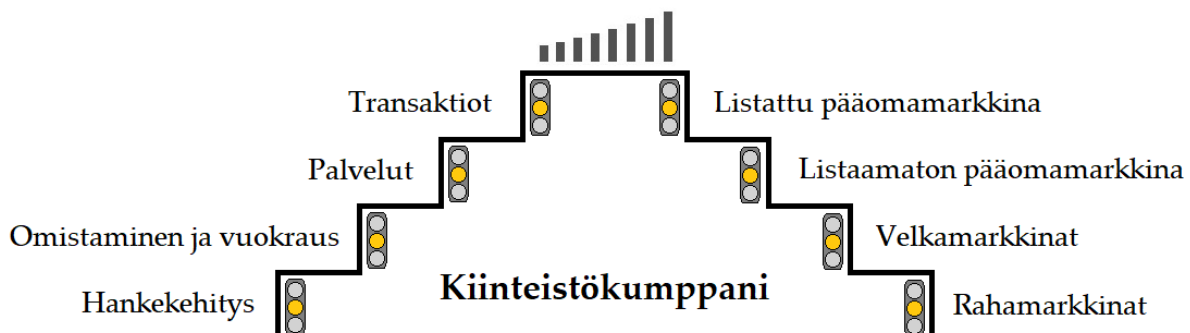
Markkinoilla vaikuttaa useampi iso voima tällä hetkellä. Sota on rikkonut jakeluteitä ja vaikeuttaa materiaalien saatavuutta. Samalla se yhdessä elvytyspakettien kanssa kiihdyttää inflaatiota.

Korona-pandemia ei ole ohi – päinvastoin, tartunta- ja kuolleisuusluvut ovat korkeammat kuin koskaan.

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

Näiden kaikkien yleisten vaikutusvoimien kestoa ja syvyyttä on hyvin vaikea arvioida.

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



Hankekehitys – uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen aloitusten kääntyvän nopeaan laskuun seuraavan 6-12 kuukauden aikana. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, panoshintojen nousu sekä tiettyjen materiaalien toimituskapeikot. Tulevaa kustannus- tai hintakehitystä on haastavaa arvioida. Onko aloitusten putoaminen 10 vai 40 % jää nähtäväksi.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Toisaalta kesällä 8 %:in vuotuisen kasvuun noussut elinkustannusindeksi mahdollistaa suuret vuokrankorotukset. Parhaimmillaan tänä vuonna nähdään asuntovuokrissa 7-8 % korotuksia niillä alueilla, joissa markkina sen sallii. Toisaalta osa asuntovuokrasta laskee ja kasvukeskuksissakin vajaakäyttö on lisääntynyt. Sijoittajan kannattavuuden kannalta selvää on, että ylläpitokustannusten nousu energian hinnannousun myötä on poikkeuksellista ja heikentää nettotuottoa. Nousevan inflaation ja korkotason myötä kiinteistöjen tuottovaateisiin kohdentuu nousupaineita. Kiinteistösijoitus- ja vuokrausmarkkina on riskiaallokossa ja polarisoituu entisestään.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavia.

Transaktiot – uskomme, että tällä erää vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Nopeasti nouseva inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösijoittamista inflaatio suojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset. Kulupuolen nousu näyttää väistämättömältä.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla korkojen mahdollinen nousu leikkaa korkorahastojen pääomia. Toisaalta jatkuessaan lyhyen koron instrumentit saattavat tarjota turvallisia parkkipaikkoja.

Kiinteistölainamarkkinoilla tilanne rahoitusehtojen myötä jossain määrin kiristyy. Vaikuttaisi siltä, että pankkiregulaatio jatkuvasti kiristyy ja kulkee läpi pankkien pääomitusvaateiden sekä taloyhtiölainojen ja sijoitusportfolioiden rahoitusasteiden. Regulaation ylilyönti voi olla osin poliittisluonteinen riski.

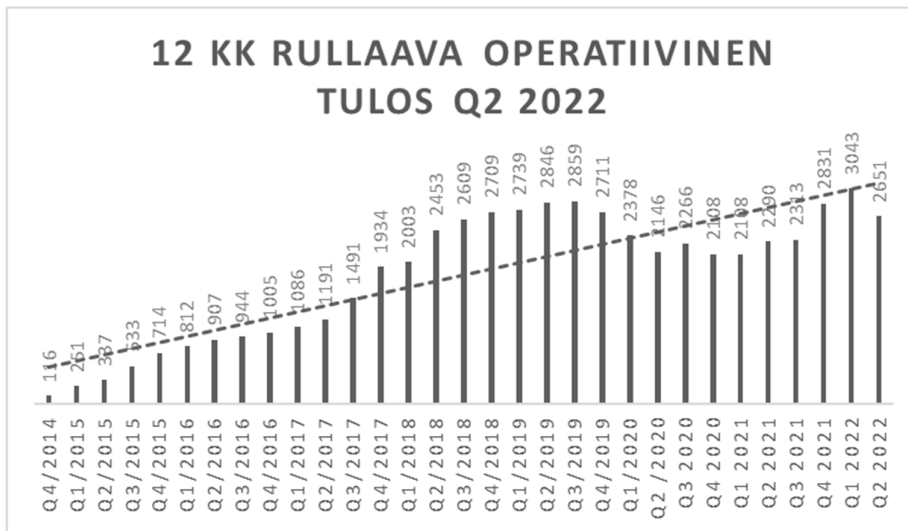
Listattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, osa menestyy hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijaisesti laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, saattavat olla uuden haasteen edessä. Tuottovaateiden noustessa arvonne muutokset kääntyvät negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan.

Listattu pääomamarkkina - alkuvuonna Tukholman kiinteistöindeksi on laskenut poikkeuksellisen voimakkaasti nousuaan sitä ennen vastaavasti. Helsingissä meno on ollut tasaisempaa. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettaviin tuottoja tarjoaviin yhtiöihin.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-6/2021)

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 0,75 M€ ja oli sellaisena 19 % vähäisempi kuin vertailukaudella (0,93 M€).

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. Rullaava 12 kk operatiivinen tulos on noin 23-kertaistunut viimeisen 30 kvartaalin aikana.

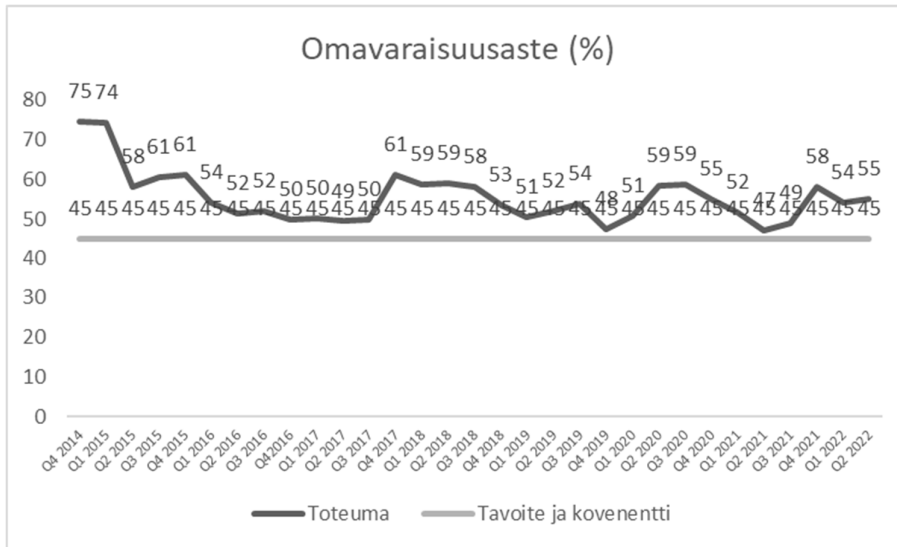


Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuusyhtiöitä olivat 33 %:n omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 55 % (47 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 30 kvartaalin ajan.



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 rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

Konsernin taseen loppusumma oli 55,8 M€ (79,70 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 30,7 M€ (37,8 M€) ja vieras pääoma yhteensä 25,1 M€ (41,9 M€).

Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

SIJOITUKSET

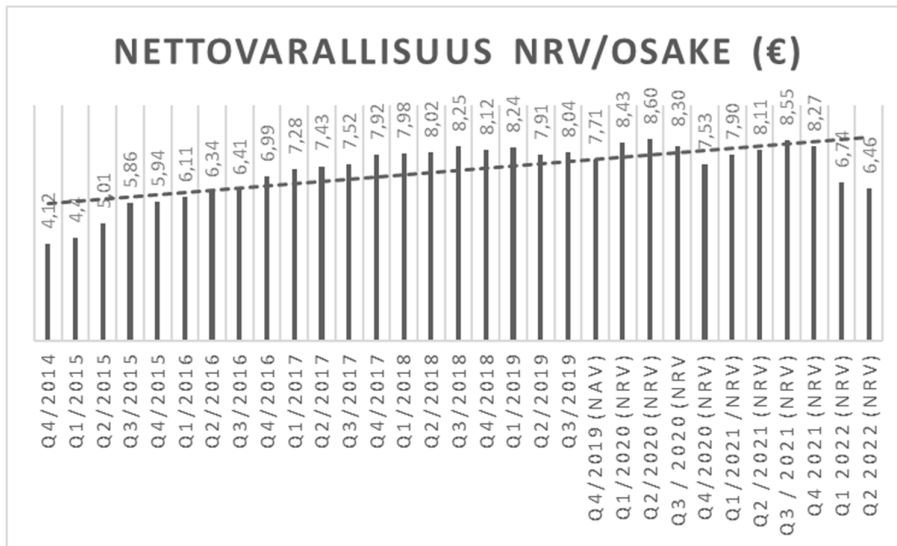
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Osa kiinteistösijoituksista on osakkuusyrittäksissä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy samoin kuin maaliskuussa 2021 hankittu samoin 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy. Katsauskaudella hankittiin 100 %:nen tytäryhtiö Infonia Oy.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 6,46 €/osake (8,60 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi erityisesti vertailukauden jälkeen toteutettu ylimääräinen varojen jako osakkaille 1,00 €/osake, maksetut perusosingot 0,27 €/osake sekä tehdyt huomattavat kiinteistöportfolioiden myynnit. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen operatiivinen tulos.



Kiinteistöjen käypä arvo perustuu 12/2021 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 6/2022 .

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö hankki omistukseensa kiinteistövarallisuudenhoito yhtiö Infonia Oy:n

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 94 %.

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

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevstä 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

Yhtiö jatkoi Viikinmäen asuntohankkeen kehittämistä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Yhtiön osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan kehitys jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkulahankkeen kehittämistä.

Kesällä 2021 solmitun Tikkurilan Neilikkatien kaavoitus on edennyt. Yhtiö odottaa esisopimuksen mukaisen kaupan toteutuvan seuraavan vuoden kuluessa.

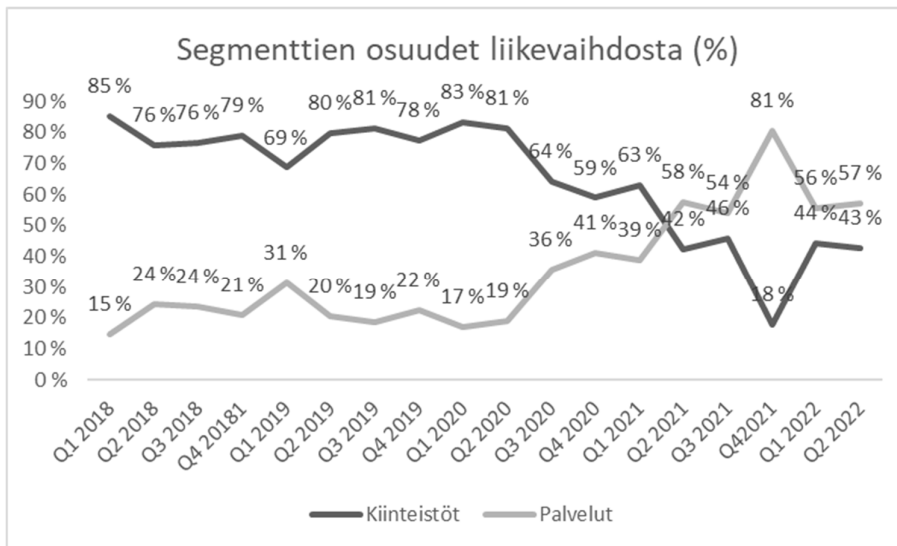
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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 pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Palvelusegmentin osuus onkin kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin. Raportointikaudella liikevaihdosta 57 % muodostui palveluista ja 43 % vuokratuotoista.



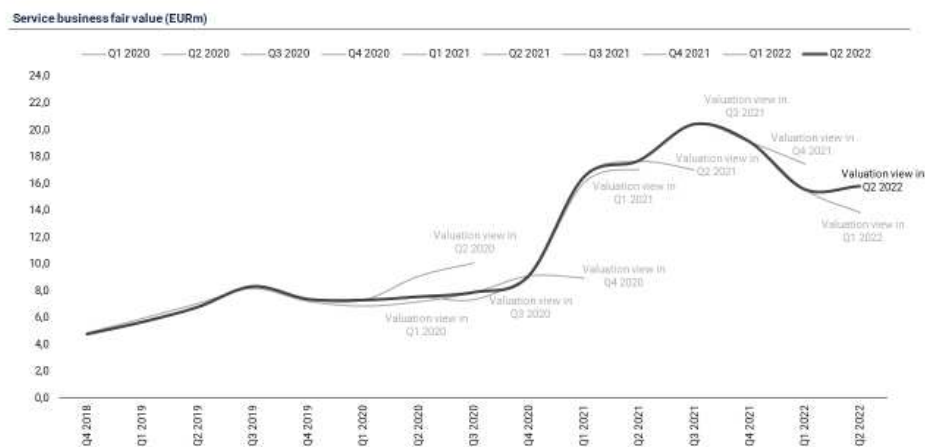
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat pääosin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2021 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittämiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 6/2022 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 15,8 M€ (17,7 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Kuluneen kesän aikana verrokkien arvostuskertoimet ovat laskeneet, mikä on vaikuttanut myös palveluliiketoiminnan arvoon.

Fair value development

Investors House service business' fair value development



Source: Tranlink Corporate Finance and Investors House calculations

TRANLINK
CORPORATE FINANCE

Strictly private and confidential

2

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva. Palveluliiketoiminnan arvon kasvu 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.

Q2 2022 molemmat segmentit olivat liike tulokseltaan voitollisia.

Kiinteistöt -segmentin liikevaihdon laskussa näkyvät Q4 2021 toteutetut toimisto- ja asuntoportfolioiden myynnit.

| Kiinteistöt | 4-6/2022 | 4-6/2021 | Muutos-% | 1-6/2022 | 1-6 2021 | Muutos-% |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Liikevaihto | 796 | 1 062 | -25 % | 1 594 | 2 265 | -30 % |
| Liiketulos | 518 | 979 | -47 % | 1 054 | 607 | 74 % |
| Palvelut | | | | | | |
| Liikevaihto | 1 066 | 1 444 | -26 % | 2 064 | 2 187 | -6 % |
| Liiketulos | 212 | 301 | -30 % | 379 | 392 | -3 % |

RISKIENHALLINTA

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

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liikelatoudellista 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 korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 4,3 M€ lainaa, josta 2,0 M€ oli kiinteäkorkoista. 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 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.

STRATEGISET TAVOITTEET

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

Strategiset tavoitteet 2020-2023

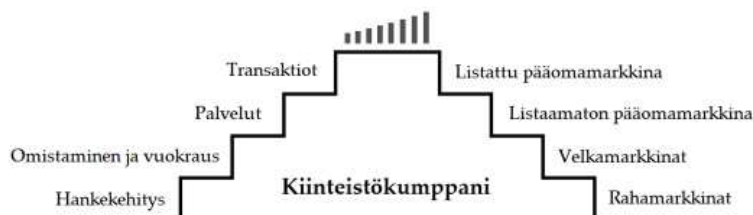
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

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 keskittyntä tavoiteasetantaa.

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

Yhtiö allokoi 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 2022. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen sekä 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 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 Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksi Aitala ja Tommi Juhola, Investors House Rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä talousjohtaja Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.365.185 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.364.316 osaketta ja yhtiön hallussa 869 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.6.2022 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.606 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.6.2022 olivat seuraavat:

| Nimi | Kpl | % |
|--|-----------|-------|
| MAAKUNNAN ASUNNOT OY | 1 756 771 | 27,60 |
| ROYAL HOUSE OY | 1 120 386 | 17,60 |
| CORE CAPITAL OY | 910 225 | 14,30 |
| OWH-YHTIÖT OY | 272 498 | 4,28 |
| GODOINVEST OY | 256 493 | 4,03 |
| NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY | 100 000 | 1,57 |
| GRÖNROOS MARI ANNELI | 86 956 | 1,37 |
| JAM HOLDING OY | 80 080 | 1,26 |
| HEKHOLM OY | 80 000 | 1,26 |
| GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI | 64 000 | 1,01 |
| SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP | 62 310 | 0,98 |
| SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR | 60 000 | 0,94 |
| GRÖNROOS KAIJA KAARINA | 31 259 | 0,49 |
| RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY | 27 989 | 0,44 |
| SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI | 26 935 | 0,42 |
| KALAJA OLLI JUHANI | 26 317 | 0,41 |
| SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA | 25 222 | 0,40 |
| JANERCON OY | 24 833 | 0,39 |
| KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO | 24 833 | 0,39 |
| PAKKANEN ANNELI ELISABETH | 24 000 | 0,38 |

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

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

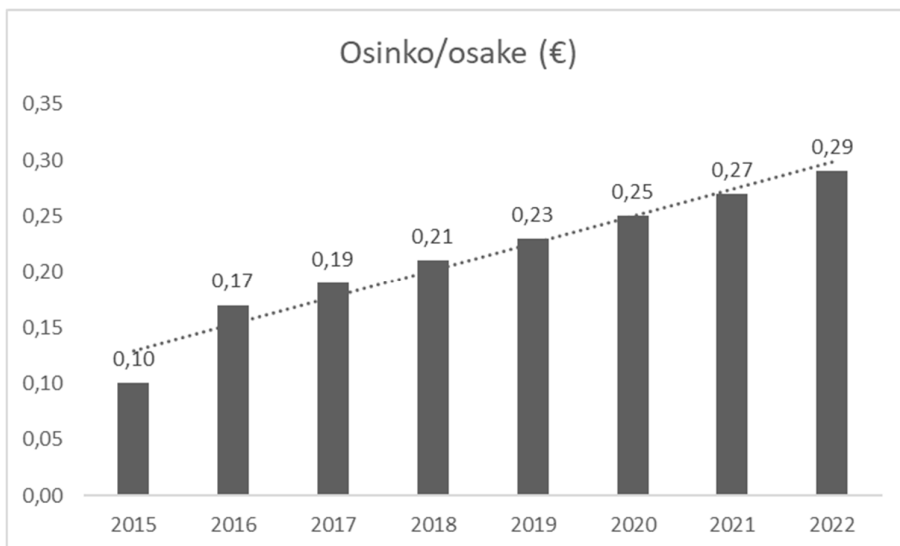
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Alekski Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltaisyhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

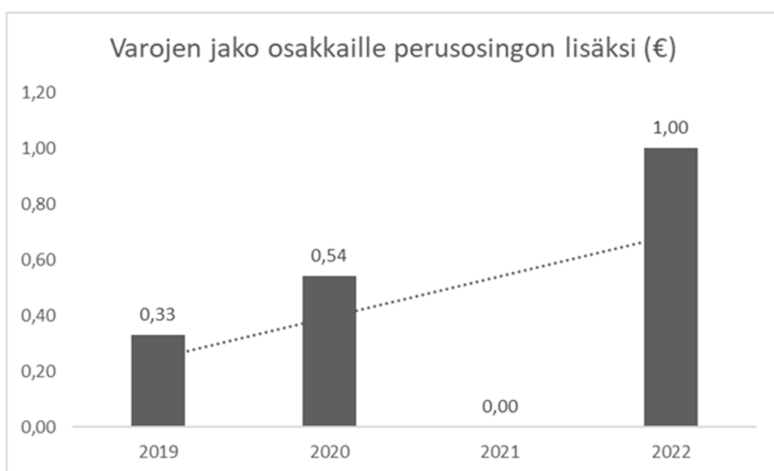
Yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 30.6.2022 yhteensä 869 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,29 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous 27.4.2022 hyväksyi. Ensimmäinen erä maksettiin toukokuussa. Yhtiökokouspäätöksen mukaisesti yhtiö on kasvattanut osakekohtaista perusosinkoa seitsemän peräkkäisen vuoden ajan.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä katsauskauden 2021 päättymisen jälkeen Q1 2022 rahan muodossa.



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

Hallitus on myöntänyt yhteensä 955.000 osakkeen optio-ohjelmat, joista 930.000 osakkeen osalta toimitusjohtaja Petri Roiniselle pitkän aikavälin kannustimena. Näistä 250.000 osakkeen ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella. Toimitusjohtaja tai määräysvalta-yhteisönsä on Q4 2021 aikana merkinnyt 120.000 osaketta 250.000 osakkeen optio-ohjelmasta sekä 130.000 osaketta Q2 2022.

Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiön hallitus on 18.8.2022 päättänyt osingonjaon toisesta erästä 0,14 €/osake, joka tapahtuu elokuun lopulla.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

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)

| | 4-6/2022 | 1-6 2022 | 4-6 2021 | 1-6/2021 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| LIKEVAIHTO | 1 862 | 3 658 | 2 487 | 4 401 |
| Ylläpitokulut | -1 230 | -2 334 | -1 437 | -2 963 |
| NETTOTUOTTO | 632 | 1 324 | 1 050 | 1 438 |
| Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | 0 | -48 | 2 | -90 |
| Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta | 0 | -68 | -84 | -667 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -220 | -487 | -206 | -468 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | -49 | -49 | -20 | -116 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 147 | 274 | 332 | 434 |
| LIKEVOITTO (-TAPPIO) | 510 | 946 | 1 074 | 531 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 57 | 114 | 8 | 18 |
| Rahoituskulut yhteensä | -119 | -224 | -159 | -326 |
| TULOS ENNEN VEROJA | 448 | 836 | 923 | 223 |
| Verot yhteensä | -32 | -195 | -202 | -24 |
| KATSAUSKAUDEN TULOS | 416 | 641 | 721 | 199 |
| KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS | 416 | 641 | 721 | 199 |

Jakautuminen:

| | | | | |
|----------------------------------|-----|-----|-----|------|
| Emoyhtiön omistajille | 416 | 577 | 723 | 321 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0 | 64 | -2 | -122 |

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

| | | | | |
|-------------------------------------|------|------|------|------|
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton | 0,07 | 0,09 | 0,12 | 0,05 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu | 0,07 | 0,09 | 0,12 | 0,05 |

KONSERNITASE
(t EUR)

6/2022 6/2021 12/2021

| PITKÄAIKAISET VARAT | | | |
|---|--------|--------|--------|
| Liikearvo | 5 491 | 6 178 | 4 777 |
| Aineettomat hyödykkeet | 780 | 689 | 614 |
| Aineelliset hyödykkeet | 163 | 393 | 277 |
| Sijoituskiinteistöt | 25 842 | 46 332 | 25 989 |
| Vaihto-omaisuuskiinteistöt | 6 384 | 6 238 | 7 485 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 1 018 | 14 886 | 745 |
| Muut sijoitukset | 0 | 10 | 0 |
| Laskennalliset verosaamiset | 510 | 835 | 665 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 3 720 | 885 | 3 728 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 43 908 | 76 446 | 44 623 |
| LYHYTAIKAISET VARAT | | | |
| Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 0 | 0 | 0 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 1 210 | 1 121 | 1 211 |
| Lyhytaikaiset sijoitukset | 78 | 96 | 78 |
| Rahavarat | 10 622 | 2 049 | 17 399 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 11 910 | 3 266 | 18 688 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 55 818 | 79 712 | 63 311 |

* Oikaistu ks.
liite v.2021
oikaisu

| | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Osakepääoma | 2 556 | 2 556 | 2 556 |
| Muu oma pääoma | 28 151 | 35 269 | 34 158 |
| Oma pääoma yhteensä | 30 707 | 37 825 | 36 371 |
| Määräysvallattomien osuus | 480 | 581 | 475 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma | 30 227 | 37 244 | 36 239 |
| pääoma | | | |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Korolliset velat | 17 525 | 27 625 | 18 512 |
| Laskennalliset verovelat | 472 | 1 131 | 446 |
| Muut velat | 380 | 968 | 380 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 18 377 | 29 724 | 19 338 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Korolliset velat | 3 264 | 6 331 | 3 270 |
| Ostovelat ja muut velat | 3 470 | 5 832 | 3 989 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 6 734 | 12 163 | 7 259 |
| Velat yhteensä | 25 111 | 41 887 | 26 597 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 55 818 | 79 712 | 63 311 |

* Oikaistu ks.
liite v.2021
oikaisu

| EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR) | OSAKEPÄÄOMA | YLIKURSSI- RAHASTO | SVOP | KERTYNEET VOITTOVARAT | OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ |
|--|--------------|-----------------------|---------------|--------------------------|------------------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 31.12.2020 | 2 556 | 7 | 23 667 | 11 023 | 37 253 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 1 017 |
| Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä | | | | | 38 270 |
| Tilikauden tulos 1-3/2021 | | | | -402 | -402 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | -402 | -402 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 638 | 19 | 657 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | 12 | 12 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 31.3.2021 | 2 556 | 7 | 24 305 | 10 652 | 37 520 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 696 |
| Oma pääoma 31.3.2021 yhteensä | | | | | 38 216 |
| Tilikauden tulos 4-6/2021 | | | | 723 | 723 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 723 | 723 |
| Osingonjako | | | | -848 | -848 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | | -25 | -25 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | -126 | -126 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 30.6.2021 | 2 556 | 7 | 24 305 | 10 376 | 37 244 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 581 |
| Oma pääoma 30.6.2021 yhteensä | | | | | 37 825 |
| Tilikauden tulos 7-9/2021 | | | | -26 | -26 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | -26 | -26 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | | | 0 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | 4 | 4 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 30.9.2021 | 2 556 | 7 | 24 305 | 10 354 | 37 222 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 576 |
| Oma pääoma 30.9.2021 yhteensä | | | | | 37 798 |
| Tilikauden tulos 10-12/2021 | | | | -1 275 | -1 275 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | -1 275 | -1 275 |
| Osingonjako | | | 0 | -788 | -788 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 691 | 0 | 691 |
| Omien osakkeiden hankinta | | | 0 | | 0 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | 46 | 46 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 31.12.2021 | 2 556 | 7 | 24 996 | 8 337 | 35 896 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 475 |
| Oma pääoma 31.12.2021 yhteensä | | | | | 36 371 |
| Tilikauden tulos 1-3/2022 | | | | 225 | 225 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 225 | 225 |
| Osingonjako | | | -6 181 | | -6 181 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 53 | -114 | -61 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 31.3.2022 | 2 556 | 7 | 18 868 | 8 448 | 29 879 |

* Oikaistu

ks. Liite

v.2021 oikaisu

| | | | | | |
|--------------------------------------|--------------|----------|---------------|--------------|---------------|
| Tilikauden tulos 4-6/2022 | | | | 416 | 416 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 416 | 416 |
| Osingonjako | | | -927 | | -927 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 859 | 0 | 859 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 30.6.2022 | 2 556 | 7 | 18 800 | 8 864 | 30 227 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 480 |
| Oma pääoma 30.6.2022 yhteensä | | | | | 30 707 |

Liite

Vuoden 2021 oikaisu

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen vuoksi tilinpäätöksessä 31.12.2021 on jäänyt vähentämättä osa huoneistoihin kohdistuvista lainaasuuksista. Virheen vuoksi Investors House Oyj-konsernin raportoitu oma pääoma 31.12.2021 oli yhteensä 343 tuhatta euroa liian suuri. Vaikutus tilikauden 1.1.– 31.12.2021 tulokseen oli -343 tuhatta euroa. Virhe on korjattu takautuvasti IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidon arvioiden muutokset ja virheet -standardin vaatimusten mukaisesti oikaisemalla tilinpäätöstä seuraavasti:

31/12/2021

| t EUR | Raportoitu | Oikaisu | Oikaistu |
|---|------------|---------|----------|
| Vaihto-omaisuuskiinteistöt | 7 828 | -343 | 7 485 |
| Kertyneet voittovarot | 8 680 | -343 | 8 337 |
| | | | |
| Oma pääoma yhteensä | 36 714 | -343 | 36 371 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | 36 239 | -343 | 35 896 |
| | | | |
| Tulosvaikutus 1.1-31.12.2021 | | | |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta | -2 483 | -343 | -2 826 |
| Tilikauden tulos | -769 | -343 | -1 112 |

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t EUR) 4-6 2022 1-6 2022 4-6 2021 1-6 2021

| | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|
| <i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i> | 347 | 789 | 647 | 769 |
| | | | | |
| <i>Investointien rahavirrat:</i> | | | | |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | 0 | 0 | 0 | -20 |
| Kiinteistöinvestoinnit | 0 | -32 | -3 864 | -4 142 |
| Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti | 861 | 1 232 | 472 | 1 292 |
| Muut sijoitukset | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tytäryhtiöiden hankinta | -1 278 | -1 278 | -82 | -2 176 |
| Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä | 0 | 0 | 617 | 617 |
| <i>Investointien nettorahavirta</i> | -418 | -79 | -2 857 | -4 429 |
| | | | | |
| <i>Rahoituksen rahavirta</i> | | | | |
| Korollisten lainojen nostot | 32 | 2 016 | 2 620 | 8 620 |
| Korollisten lainojen takaisinmaksut | -663 | -2 914 | -1 648 | -4 953 |
| Emoyhtiön omistajille maksetut osingot | -927 | -7 108 | -848 | -848 |
| Liiketoimet määräysvallattomien kanssa | -59 | -59 | -104 | -291 |
| Omien osakkeiden hankinta | 579 | 579 | 0 | 0 |
| <i>Rahoituksen nettorahavirta</i> | -1 039 | -7 487 | 20 | 2 528 |
| | | | | |
| <i>Rahavarojen muutos</i> | -1 110 | -6 777 | -2 190 | -1 132 |

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

| | 4-6/2022 | 1-6/2022 | 4-6/2021 | 1-6/2021 |
|--------------------------------------|----------|------------|------------|-------------|
| Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset | 7 | -50 | 11 | -389 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | 0 | 0 | -1 | -10 |
| Käyttöoikeusomaisuuserien poistot | -7 | -14 | -1 | -1 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | 0 | -4 | -93 | -267 |
| Konserni yhteensä | 0 | -68 | -84 | -667 |

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

| | 6/2022 | 3/2022 | 12/2021 | 9/2021 | 6/2021 | 3/2021 | 12/2020 |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa | 25946 | 25 989 | 44 376 | 46 332 | 37 765 | 39 492 | 36 216 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit | | 32 | | | 7 389 | | 5 096 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | -97 | | -15 589 | -959 | -561 | -1 327 | -1 297 |
| Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta | | -68 | -782 | -990 | 11 | -400 | -523 |
| IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset | -7 | -7 | -7 | -7 | 1 729 | | |
| Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä | | | -19 | | -1 | 0 | 0 |
| Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin | | | -1 990 | | | | |
| IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi | | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 25842 | 25 946 | 25 989 | 44 376 | 46 332 | 37 765 | 39 492 |
| Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt | | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa | 25842 | 25 946 | 25 989 | 44 376 | 46 332 | 37 765 | 39 492 |

Sijoituskiinteistöt 30.6.2022:

| | Kotipaikka | Omistusosuus |
|---|------------|--------------|
| As Oy Kirkkopuiston Salpa | Sipoo | 55 % |
| Investors House CF 1 Oy | Helsinki | 100 % |
| Koy Vantaan Neilikkatie 17 | Vantaa | 100 % |
| Koy Keskusväylä | Pori | 40 % |
| 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 % |

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMA
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

| | 4-6/2022 | 1-6 /2022 | 4-6/2021 | 1-6/2021 |
|--|------------|--------------|--------------|--------------|
| LIKEVAIHTO | 796 | 1 594 | 1 062 | 2 265 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -425 | -698 | -333 | -1 335 |
| NETTOTUOTTO | 371 | 896 | 729 | 930 |
| Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | 0 | -48 | 2 | -90 |
| Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta | 0 | -68 | -84 | -667 |
| Osuus osakkuusyriyten tuloksesta | 147 | 274 | 332 | 434 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO) | 518 | 1 054 | 979 | 607 |

Palvelut-segmentti

| | 4-6/2022 | 1-6 / 2022 | 4-6/2021 | 1-6/2021 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| LIKEVAIHTO | 1 066 | 2 064 | 1 444 | 2 187 |
| Segmentin välittömät kulut | -805 | -1 636 | -1 123 | -1 679 |
| NETTOTUOTTO | 261 | 428 | 321 | 508 |
| Luovutusvoitot/-tappiot | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | -49 | -49 | -20 | -116 |
| SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO) | 212 | 379 | 301 | 392 |

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

| | 4-6/2022 | 1-6 / 2022 | 4-6/2021 | 1-6/2021 |
|---|------------|--------------|------------|------------|
| Kiinteistöt-segmentin liikevoitto | 518 | 1 054 | 979 | 607 |
| Palvelut-segmentin liikevoitto | 212 | 379 | 301 | 392 |
| Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -220 | -487 | -206 | -468 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -62 | -110 | -151 | -308 |
| TULOS ENNEN VEROJA | 448 | 836 | 923 | 223 |

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

| | 4-6/2022 | 1-6/2022 | 4-6/2021 | 1-6/2021 |
|--|----------|----------|----------|----------|
| IFRS | | | | |
| Osakekohtainen tulos , EUR | 0,07 | 0,09 | 0,12 | 0,05 |
| Osakekohtainen oma pääoma, EUR | - | 4,7474 | - | 6,15 |
| Vaihtoehtoiset tunnusluvut | | | | |
| Omavaraisuusaste % | - | 55 | - | 47,5 |
| Oman pääoman tuotto %, p.a. | 5,4 | 5,1 | 7,6 | 1 |
| Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a. | 4,04 | 3,87 | 6,4 | 1,7 |
| EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR | 430 | 751 | 822 | 934 |
| EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake | 0,068 | 0,118 | 0,136 | 0,155 |
| EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR | | 41 123 | - | 49 141 |
| EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake | | 6,46 | - | 8,11 |
| EPRA NTA, t EUR | | 24 235 | - | 31 070 |
| EPRA NTA, EUR/osake | | 3,81 | - | 5,13 |
| EPRA NDV, t EUR | | 24 723 | - | 31 066 |
| EPRA NDV, EUR/osake | | 3,88 | - | 5,13 |

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

-/+ (ii) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä

+ (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit

-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

-/+ (v) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä

+/- (vi) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot

-/+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

+/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuserien käypä arvo

= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR
 Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
 -/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
 + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka (50 %)
 +/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät (50 %)
 - Liikearvo
 - Aineettomat omaisuuserät
 EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR
 Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
 - Liikearvo
 EPRA NDV, t EUR

| | |
|------------------------------------|---|
| | EPRA nettovarallisuus |
| | ----- |
| EPRA nettovarallisuus / osake = | Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä |

Infonia Oy

Investors House allekirjoitti 31.5.2022 sopimuksen ostaakseen Infonia Oy:n koko osakekannan. Kaupan toteutus oli ehdollinen tiettyjen normaaliin kauppatapaan kuuluvien edellytysten osalta. Edellytysten täytyttyä kauppa toteutettiin ja määräysvalta saatiin 22.6.2022. Infonia Oy on yhdistelty konsernin lukuihin 22.6.2022 alkaen ja segmenttiraportoinnissa se raportoidaan osana Palvelut-segmenttiä.

Lisätietoa Infoniasta on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.infonia.

Kaupan toteuttamisen jälkeen Infonian avainhenkilöt jatkavat entisissä tehtävissään ja yhtiön 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 Infonian avainhenkilöistä tuli myös Investors Housen osakkeenomistajia.

Hankinnan velaton kauppahinta oli yhteensä noin 1,0 M€. Koska hankintahetkellä yhtiön rahavarat ja nettovarallisuus olivat noin 0,6 M€ maksettiin ns. kauppahintana osakkeista noin 1,6 miljoonaa euroa jakautuen 1,3 miljoonan käteissuoritukseen ja 0,3 miljoonan suoritukseen Investors Housen osakkeiden muodossa. Myyjille suunnattiin yhteensä 52.898 kpl osakkeen osakeanti.

Lisäksi yhtiön vuosien 2022-24 tuloksen perusteella määräytyy lisäkauppahinta edellytyksellä, että yhtiön tulos paranee aiemmista tilikausista.

Hankinnasta aiheutuneet menot olivat 49 t eur sisältäen varainsiirtoveron ja asiantuntijoiden palkkioita. Menot on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Hankintahetkestä eteenpäin on Investors Housen Q2/2022 tuloslaskelmaan kirjattu Infonian liikevaihtoa 12 t eur ja tulosta 5 t eur. Jos hankinta olisi tapahtunut todellisen päivän sijaan jo 1.1.2022, olisi konsernin liikevaihto ollut 1-6/2022 4.329 t eur (pro forma) ja tulos 928 t eur (pro forma). Edellä esitetyt pro forma -luvut ovat tilintarkastamattomia.

Alla kuvataan alustavasti kauppahinnan muodostuminen, hankittujen varojen ja velkojen käypä arvo hankintahetkellä sekä kirjattu liikearvo:

Vastike:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Arvioitu kokonaiskauppahinta, | 1.568 t eur |
| josta maksettu toteutushetkellä | |
| Rahana | 1.287 t eur |
| Osakkeina | 281 t eur |

Varojen ja velkojen käypä arvo:

Pitkäaikaiset varat

| | |
|------------------------|-----------|
| Aineettomat hyödykkeet | 237 t eur |
| Aineelliset hyödykkeet | 2 t eur |

Lyhytaikaiset varat

| | |
|--------------------------|-------------|
| Myynti- ja muut saamiset | 169 t eur |
| Rahavarat | 680 t eur |
| Varat yhteensä | 1.088 t eur |

Pitkäaikaiset velat

| | |
|--------------------------|----------|
| Korolliset velat | 0 t eur |
| Muut pitkäaikaiset velat | 0 t eur |
| Laskennalliset verovelat | 47 t eur |

Lyhytaikaiset velat

| | |
|---------------------|-----------|
| Korolliset velat | 0 t eur |
| Osto- ja muut velat | 187 t eur |
| Velat yhteensä | 234 t eur |

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Nettovarallisuus | 854 t eur |
| Vastike | 1.568 t eur |
| Alustavasti kirjattu liikearvo | 714 t eur |