

**INVESTORS HOUSE H1 2021 – OPERATIIVINEN TULOS PARANI, PALVELUT YLI PUOLET LIIKEVAIHDOSTA****YHTEENVETO TOISELTA KVARTAALILTA 4-6/2021 (VERTAILUKAUSI 4-6/2020)**

Toisen kvartaalin operatiivinen tulos parani 28 % ollen 0,82 M€ (0,64 M€). Yhtiö antoi 7.5.2021 positiivisen tulosvaroituksen arvioiden, että vuoden 2021 operatiivinen tulos muodostuu paremmaksi kuin vuonna 2020.

Liiketoiminnallisesti katsauskauden merkittävimmät tapahtumat perustuvat syksyllä 2020 vahvistetun strategian 2020-2023 toteutukseen. Näitä olivat

- palveluliiketoiminnan osuuden vahvistuminen. Se muodosti toisella kvartaalilla 58 % liikevaihdosta. Palveluliiketoiminnan keskeiset alueet ovat kiinteistövarallisuudenhoito sekä kiinteistö- ja osakerahastot. Palveluliiketoimintaa harjoitetaan tytäryhtiöissä Juhola Asset Management, Investors House Rahastot ja IVH Kiinteistövarallisuudenhoito
- kehityshankkeet, missä Jyväskylässä sijaitsevan Kukkula -hankkeen kauppavalmistelu eteni. Kesäkuussa myyvän tahon eli Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin hallitus ja valtuusto tekivät asiassa päätöksiä vanhan sairaala-alueen myynnistä. Katsauskauden jälkeen Investors House yhdessä kahden muun yhtiön kanssa on kertonut valmistelevansa hanketta varten yhtä tai useampaa 3\*1/3 -periaatteella omistettua yhteisyrittystä
- katsauskaudella keskeytettiin H1 2020 käynnistetty lainarahaston valmistelu. Päätöksen jälkeen organisaatio keveni vastaavasti
- yhtiö hankki 100 %:een omistukseensa IVH Asunnot -nimisen asuntojen rakennuttaja- ja omistusyhtiön, joka omistaa kaksi valmista kohdetta Helsingissä ja hallitsee kolmea tonttivarausta

**YHTEENVETO PUOLIVUOSIKAUDELTA 1-6/2021 (VERTAILUKAUSI 1-6/2020)**

Operatiivinen tulos parani 25 % ollen 0,934 M€ (0,749 M€).

Yhtiökokous päätti huhtikuussa osingonmaksusta 0,27 €/ osake, mikä oli kuudes peräkkäinen nouseva osakekohtainen osinko. Päätetty osinko edusti 76 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta kun vuosien 2014-2020 tulosten perusteella osinkoina on maksettu keskimäärin 75 % operatiivisesta tuloksesta. Yhtiö maksoi ensimmäisen osan yhtiökokouksen päättämästä osingosta toukokuussa. Hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuus toisen osan maksuun 2021 aikana.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli 47,5 % (58,5 %). Omavaraisuus oli edelleen hyvällä tasolla, mutta sitä heikensi toukokuussa tehty asuntorakennuttajayhtiö IVH Asunnot Oy:n omistuksen keskittäminen konserniin aikaisemman osakkuusyhtiöaseman sijaan.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV oli 8,11 €/osake (8,60 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet raportointi- ja vertailujaksojen välissä jaetut osingot 0,27 €/osake perusosinkona ja 0,53 €/osake Ovaro-osakkeiden jakona eli yhteensä 0,80 €/osake.

#### TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Tärkeintä toisella kvartaalilla oli operatiivisen tuloksen merkittävä paraneminen. Mittaamme perustoiminnan kannattavuutta 12 kk rullaavalla operatiivisella tuloksella, joka hyvän kvartaalikehityksen myötä palasi kasvu-uralle.

Toinen merkittävä seikka on palveluliiketoiminnan painoarvon kasvu. Ensi kertaa yhtiön historiassa palveluliiketoiminnan osuus liikevaihdosta ylitti kiinteistöjen vuokratuotot. Olemme pitkäjänteisesti muovanneet perinteisestä kiinteistösijoitusyhtiöstä palvelu- ja kehitystoimintaan keskittyvää toimijaa ja tämä oli yksi virstanpylväs polulla.

Kolmas merkittävä seikka oli laajan Kukkula -kehityshankeen edistyminen, mitä yhtiö vie eteenpäin 1/3-omisteisen yhteisyrityksen muodossa kahden muun yhtiön kanssa.

Päämääränämme on olla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäinen osinkoaristokraatti Suomessa. Olemme nyt edenneet kuusi vuotta nousujohtaisen operatiivisen tuloksen sekä nousevien osakekohtaisten osinkojen kanssa. Tavoittelemme paranevaa kannattavuutta ja nousevia osinkoja jatkossakin.”

#### YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2021	4-6/2020	muutos- %	1-6/2021	1-6/2020	muutos- %
<b>Liikevaihto, t eur</b>	2487	2934	-15 %	4401	6278	-30 %
<b>Nettotuotto, t eur</b>	1050	1894	-45 %	1438	2876	-50 %
<b>Katsauskauden tulos, t eur</b>	721	745	-3 %	199	962	-79 %
<b>Omavaraisuusaste, %</b>				47,5	58,5	
<b>Operatiivinen tulos, t eur</b>	822	640	28 %	934	749	25 %
<b>Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)</b>				8,11	8,60	-6 %

Liikevaihdon ja nettotuoton osalta vertailuluvuissa on syytä huomata, että IVH Kampus konsolidoitui 6/2020 saakka tytäryhtiönä konserniin. Sen jälkeen se on ollut osakkuusyhtiö, jonka tulososuus esitetään tuloslaskelmassa yhdellä rivillä. Tämä rakennemuutoksen johdosta liikevaihto

ja nettotuottoluvut kuten myös tase ovat selvästi supistuneet vertailukaudesta. Yhtiön ohjeistamaan operatiiviseen tulokseen tällä 6/2020 tehdyllä rakennemuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

### **Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoita**

Korona-pandemian pitkittymisen aiheuttama epävarmuus muodostaa lähiajan suurimman riskin. Rokotukset ovat edenneet ja osaltaan pienentäneet riskiä olkoonkin, että uudet variantit luovat epävarmuutta. Julkisen vallan mittavat elvytystoimet lyhyellä aikavälillä kiihdyttänevät talouden kasvua mutta voivat muodostaa velkaantumisriskin pidemmällä aikavälillä.

Viime vuonna hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi loppuvuonna ja on jatkunut vahvana alkuvuonna. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösiioittajat ovat palanneet investointimarkkinoille. Asuntomarkkinoilla sijoittajakysyntä on vahvaa. Samoin toimistupuolen sijoittajakysyntä on selvästi herännyt ja vahvaa.

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

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut merkittävää vaikutusta.

Asuntojen vuokramarkkinaa on leimannut useassa kaupungissa opiskelijoiden osittainen puuttuminen markkinasta.

Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen sekä tietty epävarmuus vaikuttaa vuokrauspäätösten tekemiseen sekä asiakkaiden kassavirtaan. Toimistojen osalta tunnelma on ollut odottava, mutta käyttöasteet ovat säilyneet hyvinä.

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

Koronan vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. On mahdollista, että uusi asunto- tai toimistokysyntä vilkastuttaa markkinaa. On myös mahdollista, että elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus.

### **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.

## **OHJEISTUS**

Investors House linjauksensa mukaisesti ohjeistaa koko vuoden operatiivista tulosta (EPRA).

Investors House arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2020.

## **JULKISTAMISTILAISUUS**

Investors Housen toimitusjohtaja Petri Roininen esittelee puolivuosisikatsauksen analyytikoille, sijoittajille ja medialle maanantaina 16.8.2021 klo 13.00. Tilaisuus pidetään webcastinä ja on seurattavissa osoitteessa <https://investorshouse.videosync.fi/2021-08-16-investorshouse-q2>.

Helsinki 16.8.2021

Investors House Oyj

Lisätiedot Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 761 9669

Jakelu Nasdaq Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, [www.investorshouse.fi](http://www.investorshouse.fi)

Liite Puolivuosisikatsaus H1 2021

*Investors House luo omistaja-arvoa yhdistämällä osaamisensa kiinteistö- ja finanssimarkkinan koko arvoketjussa. Toimintamalli tarjoaa useita kasvu- ja ansaintamahdollisuuksia, minkä lisäksi yhtiö pystyy hyödyntämään tehokkaasti markkinoilla avautuvia mahdollisuuksia ja allokoimaan pääomia parhaaksi katsomallaan tavalla.*