

INVESTORS HOUSE OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2015

YHTEENVETO TAMMI-KESÄKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.1.-30.6.2014)

- Investors House liikevaihto oli 472 t€ (351 t€). Liikevaihdon kasvu 34,5 % aiheutui jatkuvien toimintojen vertailukautta paremmasta vuokratuotosta sekä 1.4.2015 alkaen management-toiminnan tuotosta
- yhtiö siirtyi katsauskaudella raportoimaan osavuositarkastuksen kolmen kuukauden välein sekä käyttämään IFRS-raportoinnissa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja hankinta-arvojen sijaan. Tarkoituksena oli parantaa sijoittajainformaatiota siirtymällä näiltä osin samaan käytäntöön kuin muilla listatuilla kiinteistöyhtiöillä
- Katsauskauden tulos oli 1.878 € (573 t€). Tulospoikkeus + 228 % aiheutui liikevaihdon kasvusta, arvopapereiden myyntivoitoista sekä siirtymisestä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon menetelmään, jolloin koko kiinteistökatka arvotettiin hankinta-arvojen sijaan käypiin arvoihin.
- tulos / osake oli 1,22 € (0,38 €)
- oma pääoma/ osake 5,01 € (3,80 €)
- katsauskauden alussa uusi hallitus ja toimitusjohtaja aloittivat työnsä.
- Yhtiö käynnisti strategiaproessin ja julkisti uuden asumiseen suuntaavan strategian
- Yhtiö käynnisti ja sai valmiiksi tulosraportoinnin kehityshankkeen
- Yhtiö hankki Investors Housen Management –toiminnot ja otti käyttöön toiminimen Investors House Oyj toukokuussa sekä kesäkuussa aloitti uuden strategian mukaiset investoinnit asumisen sektorilla

YHTEENVETO HUHTI-KESÄKUUSTA 2015 (vertailukausi 1.4.-30.6.2014)

- liikevaihto oli 276 t€ (172 t€). Liikevaihdon 60,5 %:n kasvu aiheutui sekä olemassa olevien vuokrasopimusten aikaisempaa paremmasta tuotosta että management toiminnan tuotoista
- katsauskauden tulos 1.389 t€ (268 t€). Tulospoikkeus + 418 % aiheutui paitsi tuottojen kasvusta myös erityisesti kiinteistökatkan käyvän arvon menetelmän mukaisesta arvostuksesta
- tulos / osake oli 0,91 € (0,18 €)
- yhtiö käynnisti jaksolla uudistetun strategian mukaiset investoinnit hankkimalla As Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 osakekatkan sekä tekemällä ostosopimuksen kahdesta huoneistosta As Oy Helsingin Aurinkohalssista Vuosaaren Aurinkolahdessa

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

Tammiki-kesäkuun tulos parani edellisvuodesta merkittävästi. Tähän vaikuttivat sekä kasvaneet vuokratuotot, arvopapereiden myyntivoitot että siirtyminen sijoituskiinteistöjen arvostuksessa ns käyvän arvon menetelmään.

Katsauskauden aikana yhtiö rakensi edellytyksiä liiketoiminnan kasvulle: Strategia uudelleensuunnattiin siten, että investoinnit keskitetään asumiseen. Ensimmäiset investoinnit toteutettiin. Tulosraportointia parannettiin siten, että yhtiö siirtyi perusteiltaan ja frekvenssiltään vastaavaan raportointiin kuin muut listatut kiinteistösijoitusyhtiöt. Tällä muutoksella pyritään parantamaan sijoittajainformaatiota, läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta.

Yhtiö pyrkii jatkamaan katsauskaudella aloitetulla polulla ja kasvattamaan asumiseen keskittyvään liiketoimintaa kannattavasti ja riskit halliten. Yhtiön hallitus on päättänyt kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään suunnatusta annista.

KATSAUSKAUDEN TULOS

Konsernin laaja tulos 1-6/2015 oli 1.861 t€ (579 t€). Laajaan tulokseen lasketaan katsauskauden tuloksen lisäksi rahavirtojen suojauksesta aiheutuvat laskennalliset kustannukset / tuotot. Laaja tulos kehittyi myönteisesti kasvavan liikevaihdon, arvopapereiden myyntivoittojen sekä kiinteistökannan käyvän arvon muutoksen johdosta.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin oma pääoma oli 7.619 t€ (5.772 €) ja omavaraisuusaste 58,2 % (74,4 %). Omavaraisuusasteen lasku johtui vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella tehdyistä investoinneista. Omavaraisuusaste on hyvällä tasolla.

Vieraan pääoman määrä oli yhteensä 5.473 t€ (1.983 t€). Vieras pääoma sisältää myös laskennalliset verovelat.

Oma pääoma osaketta kohden oli 5,01 € (3,80 €). Oma pääoma / osake nousi liiketoiminnan myönteisen kehittymisen myötä.

KIINTEISTÖKANTA JA VUOKRAUSTOIMINTA

Kiinteistökanta muodostuu Porissa sijaitsevasta K Oy Antintorista, Porissa sijaitsevasta K Oy Toejoen Citystä sekä 24.6.2015 hankitusta Hämeenlinnassa sijaitsevasta As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkujasta.

K Oy Antintori omistaa Porissa 6.307 m² suuruisen omalla tontilla sijaitsevan kiinteistön, joka on hotelli- ja toimistokäytössä. Kohteen vuokratuotot kasvoivat kun Scandic Oy:n kanssa solmitun vuokrasopimuksen liikevaihtosidonnainen osa vuokrasta kasvoi. Kiinteistössä on tehty mittavia kehitys- ja saneeraustoimia 2010-2013, mikä nyt osaltaan nostaa kohteen tuottoa. Kohteen päävuokralaisen Scandic Hotels Oy:n kanssa oleva 4.300 m² koskeva vuokrasopimus ulottuu vuoden 2025 loppuun.

K Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m² suuruisen liikekiinteistön, joka on kokonaan vuokrattu vähittäiskauppaan. Kohteen päävuokralaisen kanssa solmittiin uusi vuokrasopimus, joka ulottuu vuoden 2020 loppuun saakka.

As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja hankittiin 24.6.2015. Kohteessa on 61 asuntoa ja kaksi liiketilaa. Kohteen vuokrausaste 30.6.2015 oli 93 %. Lisäksi yhtiö on tehnyt ostosopimuksen kahdesta huoneistosta Helsingin Aurinkolahdessa sijaitsevasta As Oy Helsingin Aurinkohalsista.

SIIRTYMINEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MENETELMÄÄN

Yhtiö siirtyi IFRS-perusteisessa osavuosisraportoinnissa käyttämään kiinteistöjen käypiä arvoja aikaisemmin käytettyjen hankinta-arvojen sijaan. Osavuosisikatsauksessa käytetyt sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisten arviointi-asiantuntijoiden laatimiin arviokirjoihin kohteiden käyvistä markkina-arvoista. Yhtiön muutoksessa käyttämä IFRS-asiantuntija ja tilintarkastaja ovat osaltaan tarkistaneet arviokirjojen käytön sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen perustana. Koska sijoituskiinteistöjen ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioimat käyvät arvot ylittävät niiden hankinta-arvot, on suoritettu tätä vastaava korjaus tilinpäätöksissä ja osavuosisikatsauksissa 12/2013 alkaen käytettyihin arvoihin.

Yhtiö on liitetiedoissa 12/2013 – 3/2015 raportoinut sijoituskiinteistöjen käyvät arvot. Arvostusmenetelmän muutos eli siirtyminen hankinta-arvojen käytöstä käypien arvojen käyttöön aiheuttaa 807 t€:n korotuksen 12/2013 raportoituun kiinteistöjen arvoihin. Laskennallinen verovelka huomioon ottaen tämän vaikutus on ollut 609 t€ taseessa 12/2013. Arvostusmenetelmän muutoksen ohella yhden kiinteistön laskentamenetelmä on muuttunut mikä aiheuttaa laskennallinen vero huomioon ottaen 102 t€:n lisäyksen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Laskentamenetelmän muutoksesta aiheutunut ero on kirjattu taseeseen 12/2013.

Samalla kun yhtiö on laatinut osavuosisikatsauksen 1-6/2015 sekä taseen 6/2015 sijoituskiinteistöjen käypien arvojen mukaisesti, on laadittu kaikki vertailumateriaalit osavuosisilta 2014-2015 vastaavalla tavalla, jotta voidaan varmistaa tulosten, taseiden ja tunnuslukujen vertailukelpoisuus ja täyttää IFRS:n asettamat vaatimukset. Kaikki tässä esitettävät tuloslaskelmien ja taseiden arvot ajalla 12/2013-6/2015 on laskettu keskenään samalla ja vertailukelpoisella tavalla.

OSAKKEIDEN ARVON KEHITYS JA KAUPANKÄYNTI

Raportointijakson 1-6/2015 aikana yhtiön osakkeiden kaupantekokurssi Helsingin Pörssissä vaihteli 4,51 eurosta 5,55 euroon (2,93 -3,20 €). Osakkeiden kokonaisvaihto 1.1.- 30.6.2015 oli 48.043 euroa (148.672 euroa).

Yhtiöllä on osakkeen markkinatakaus sopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa.

HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana 13.1.2015 alkaen on toiminut Tapani Rautiainen ja varapuheenjohtajana Timo Valjakka sekä hallituksen jäsenenä Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. Hallitustyö kausella, jona strategia uudelleensuunnattiin, raportointi uudistettiin ja strategian mukaiset investoinnit käynnistettiin, oli tiivistä. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 12 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Petri Roininen. Yhtiön palveluksessa on kaksi henkilöä.

Yhtiön tilintarkastaja on Nexia Oy, KHT-Yhteisö, päävastuullisena KHT Katja Hanski.

KONSERNIRAKENNE

Investors House Oyj –konserniin kuuluvat keskinäiset kiinteistöyhtiöt K Oy Antintori ja K Oy Toejoen City, As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 sekä SSK Interpori Oy, jolla ei ole toimintaa. Emoyhtiö Investors House Oyj omistaa tytäryhtiöt 100 %:sti.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiön taloudellinen kehitys riippuu liiketilojen ja asuntojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta. Hotellitilojen vuokrasopimus jatkuu 2025 loppuun, vähittäiskauppatilojen 2020 loppuun. Asuntojen vuokrasopimukset ovat yhden kuukauden irtisanomisajalla olevia.

Yleinen taloudellinen tilanne voi vaikuttaa yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokratyöntekijöiden.

Yhtiön rahoituskustannukset voivat muuttua korkotason muuttuessa. Yhtiön politiikkana suojata lainat 50-100 %:sti johdannaisin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli noin 50 %.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Yhtiön toteuttama ja 1.4.2015 voimaan tullut Investors House Oy:n management –toimintojen hankinta oli lähipiirikauppa koska myyjänä oleva yhtiö on merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiö. Kaupan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi kauppahinnasta laadittiin ulkopuolisen arvioijan lausunto.

Yhtiö solmi katsauskaudella ostosopimuksen kahdesta rakenteilla olevasta huoneistoista, joissa myyjä oli merkittävän osakkeenomistajan tytäryhtiö Sijoitustalo IVH Oy. Kaupan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi hankittiin ulkopuolisen arvioija lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta. Kauppahinta alittaa käyvän arvon.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA							
(t EUR)							
	1-3/2014	4-6/2014	1-6/2014	1-12/2014	1-3/2015	4-6/2015	1-6/2015
LIKEVAIHTO	179	172	351	752	196	276	472
Ylläpitokulut	-60	-60	-120	-271	-53	-71	-124
NETTOTUOTTO	119	112	231	481	143	205	348
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	203	203	406	609	406	1 586	1 992
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-42	-35	-77	-327	-67	-63	-131
Liiketoiminnan muut kulut	0	0	0	0	0	-9	-9
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	280	280	560	763	481	1 720	2 201
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>							
Rahoitustuotot yhteensä	87	53	139	76	128	0	128
Rahoituskulut yhteensä	-10	-12	-21	-39	-13	-10	-24
TULOS ENNEN VEROJA	357	321	678	800	596	1 709	2 306
KATSAUSKAUDEN TULOS	305	268	573	694	489	1 389	1 878
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>							
Rahavirran suojaukset	3	3	5	10	3	-19	-16
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	307	271	579	704	492	1 369	1 861

KONSERNITASE (t EUR)	12/2013	3/2014	6/2014	12/2014	3/2015	6/2015
Vastavaa						
PITKÄAIKAISET VARAT						
Muut aineettomat hyödykkeet	0	0	0	0	400	400
Sijoituskiinteistöt	6235	6438	6641	6844	7250	12 100
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	250
LYHYTAIKAISET VARAT						
Myyntisaamiset ja muut saamiset	91	43	75	204	177	161
Käypää arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahavirrat	998	837	888	690	0	0
Rahavarat	61	188	151	39	462	181
VARAT YHTEENSÄ	7 385	7 505	7 755	7 777	8 289	13 092
OMA PÄÄOMA						
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	2791	2946	3217	3343	3 683	5 063
Oma pääoma yhteensä	5 346	5 502	5 772	5 899	6 239	7 619
VELAT						
Pitkäaikaiset velat						
Korolliset velat	1381	1381	1381	1156	1 156	4 250
Laskennalliset verovelat	308	338	376	403	395	691
Lyhytaikaiset velat		0				
Korolliset velat	225	194	113	225	194	219
Ostovelat ja muut velat	124	90	113	94	305	313
Velat yhteensä	2039	2003	1983	1878	2 051	5 473
VASTATTAVAA	7 385	7 505	7 755	7 777	8 289	13 092

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2014	2 556	7	-21	2 805	5 346
Tilikauden tulos				305	305
rahavirran suojaus			3		3
Tilikauden laaja tulos			3	305	307
Osingojako				-152	-152
Omapääoma 31.3.2014	2 556	7	-18	2 958	5 502
Tilikauden tulos 4-6/2014				268	268
rahavirran suojaus			3		3
Tilikauden laaja tulos			3	268	271
Osingojako					
Omapääoma 30.6.2014	2 556	7	-16	3 226	5 772
Oma pääoma 1.1.2014	2 556	7	-21	2 805	5 346
Tilikauden tulos 1-6/2014				573	573
rahavirran suojaus			5		5
Tilikauden laaja tulos			5	573	578
Osingojako				-152	-152
Omapääoma 30.06.2014	2 556	7	-16	3 226	5 772
Oma pääoma 1.1.2014	2 556	7	-21	2 805	5 346
Tilikauden tulos 1-12/2014				694	694
rahavirran suojaus			10		10
Tilikauden laaja tulos			10	694	704
Osingojako				-152	-152
Omapääoma 31.12.2014	2 556	7	-11	3 347	5 899
Omapääoma 1.1.2015	2 556	7	-11	3 347	5 899
Tilikauden tulos				489	489
rahavirran suojaus			3		3
Tilikauden laaja tulos			3	489	492
Osingojako				-152	-152
Omapääoma 31.3.2015	2 556	7	-8	3 684	6 239
Tilikauden tulos 4-6/2015				1 389	1 389
rahavirran suojaus			-19		-19
Tilikauden laaja tulos			-27	1 389	1 370
Konserniaktiivan muutos				11	11
Osingojako					
Omapääoma 30.6.2015	2 556	7	-27	5 083	7 619
Oma pääoma 1.1.2015	2 556	7	-11	3 347	5 899
Tilikauden tulos 1-6/2015				1 878	1 878
rahavirran suojaus			-16		-16
Tilikauden laaja tulos			-27	1 878	1 862
Konserniaktiivan muutos				11	11
Osingojako				-152	-152
Omapääoma 30.06.2015	2 556	7	-27	5 083	7 619

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (tEUR)	4-6/2015	4-6/2014	1-3/2015	1-6/2015	1-3/2014	1-6/2014	1-12/2014
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	202	61	36	238	46	107	-29
<i>Investointien rahavirrat:</i>							
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	-400	-400	0		0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3200	0	0	-3200	0	0	
Ennakot	-250	0	0	-250	0	0	
Rahoitusarvopapereiden myynti	0	0	818	818	211	211	347
Saadut osingot	0	0	0	0	36	36	36
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-3450	0	418	-3032	247	247	383
<i>Rahoituksen rahavirta</i>							
Korollisten lainojen nostot	3200	0	0	3200	0	0	
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-82	-82	-31	-113	-31	-113	-225
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152	-16	0	-152	-136	-152	-152
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	2967	-98	-31	2936	-167	-265	-377
<i>Rahavarojen muutos</i>	-282	-37	423	142	126	89	-22

TUNNUSLUKUJA	1-3/2015	1-6/2015	1-3/2014	1-6/2014	1-12/2014
Osakekohtainen tulos	0,32	1,22	0,20	0,38	0,46
Osakekohtainen omapääoma	4,106	5,014	3,621	3,799	3,882
Omavaraisuusaste %	75,3	58,2	73,3	74,4	75,9

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö antoi positiivisen tulosvaroituksen 17.8.2015 kertoen, että se arvio tuloksensa paranevan edellisvuodesta oleellisesti.

NÄKYMÄT VUODELLE 2015

Yhtiö arvioi koko vuoden 2015 tuloksen parantuvan oleellisesti vuoteen 2014 verrattuna. Tulosparannus aiheutuu liikevaihdon kasvusta, kulujen pysymisestä kokonaisuutena - kertaluonteiset erät mukaan lukien - edellisvuoden tasolla tai sen alla, realisoituneista myyntivoitoista sekä käyvän arvon arvostuksen mukanaan tuomasta laskennallisesta voitosta.

Yhtiön hallitus on päättänyt kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään suunnatusta osakeannista.

31.8.2015

INVESTORS HOUSE OYJ

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 761 9669

Jakelu

OMXNasdaq Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaan.

Osakepääoma, osakkeet ja osingot

Yhtiön osakepääoma oli 30.6.2015 2 555 543,23 euroa ja osakemäärä 1 519 457 kpl. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Osakkeen kirjanpidollinen vastaarvo on 1,68 euroa. Vasta-arvo ei ole tarkka arvo.

23.3.2015 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 152 TEUR eli 0,10 euroa per osake. Osinko maksettiin 10.4.2015.

Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

SIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)	30.6.2015	31.3.2015	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	6 844	6 844	6 235	6 235	6 235
Hankitut sijoituskiinteistöt	3 264				
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin					
Myydyt sijoituskiinteistöt					
Aktivoidut vieraan pääoman menot					
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 992	406	406	203	609
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	12 100	7 250	6 641	6 438	6 844