

# Osavuositiedot 1-3/2016

---

**Investors House Oyj**

**Toimitusjohtaja Petri Roininen**

# Toimintaympäristöstä

---

Suomen talous ja asuntojen hinnat polkivat paikallaan

Matala korkotaso poikkeuksellinen + rahan kohtuullinen saatavuus

Paljon investointihaluisia toimijoita

Kaupungistuminen ja muuttoliike osin kesken

Kiinteän omaisuuden arvopaperistaminen kesken

---

# Strategia toteutus eteni taas askeleen

---

Vuokrausaste vakaa 95 %

Sijoitussalkun tuottoaste vakaa 5,4 % vuositasolla

Liikekiinteistön myynti Porissa

Uusi investointi 2011 valmistuneeseen asuinkohteeseen Jyväskylässä

Oman osakkeen käyttö suunnattuna antina Jyväskylän hankinnassa

Strategiset tavoitteet julkaisu ja annettu arvio koko vuoden operatiivisen tuloksen (EPRA) kehittymisestä

# Vuoden 2015 tulos - yhteenveto

---

Tulos (t€)	Q1/2016	Q1/2015	Muutos (%)
Liikevaihto	716	196	+ 265 %
Nettotuotto	505	143	+ 253 %
Liikevoitto	844	481	+ 75 %
Tilikauden laaja tulos	623	492	+ 26 %
Operatiivinen tulos (EPRA)		262	164 + 60 %
NAV/osake (EPRA)	6,11	4,40	+ 39 %

---

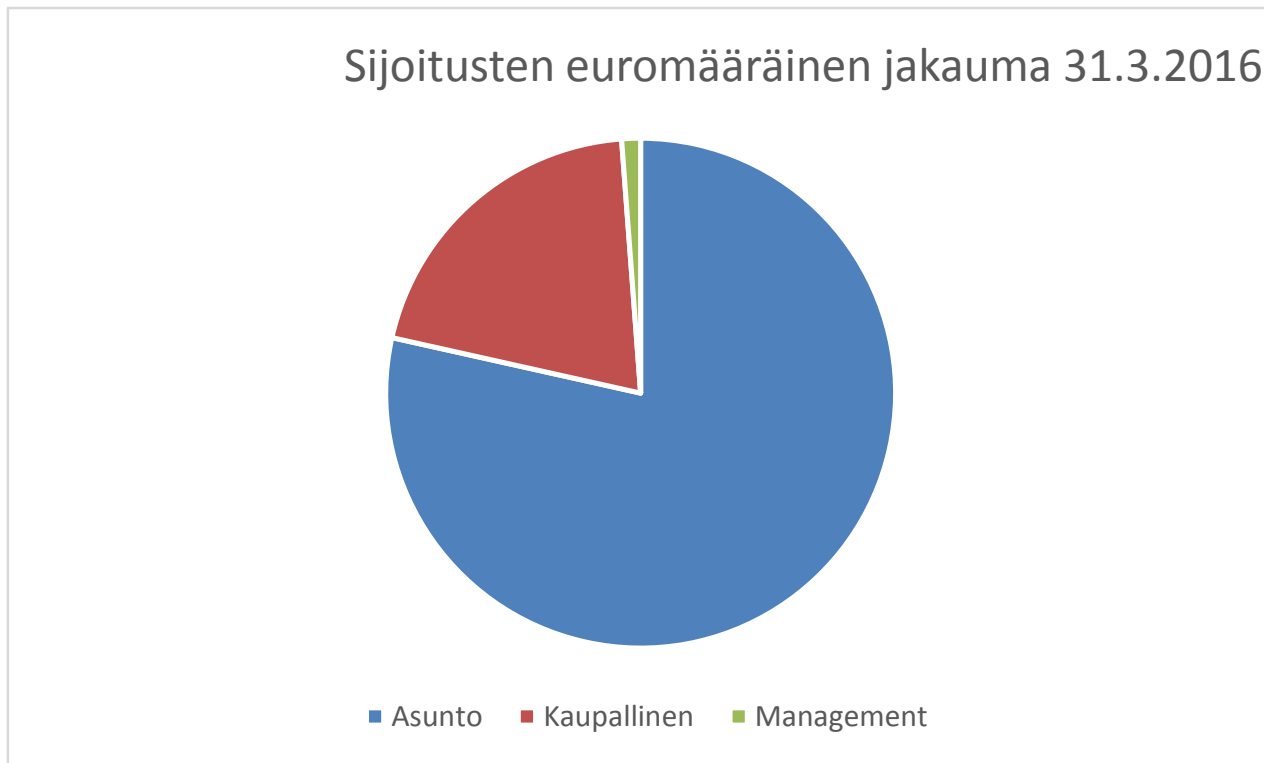
## Pääomarakenne 31.12.2015

---

<b>Tase (t€)</b>	<b>Q1/16</b>	<b>Q1/15</b>	<b>Muutos (%)</b>
Taseen loppusumma	35.509	8.289	+328 %
Oma pääoma	19.159	6.239	+ 207 %
Omavaraisuusaste	54,0	74,3	

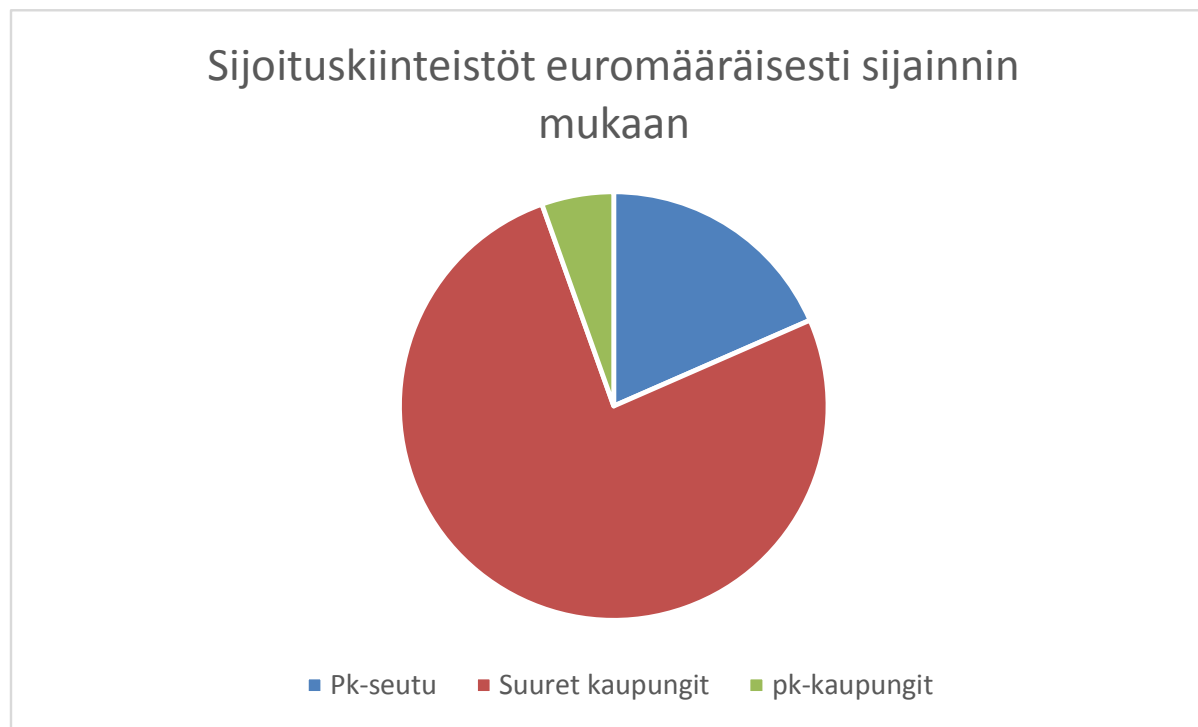
# Sijoitukset omaisuuslajin mukaan 31.3.2016

---



# Kiinteistöt sijainnin mukaan 31.3.2016

---



# Kiinteistöt rakennus- tai peruskorjausvuoden mukaan 31.3.2016

---





# Kuvia kiinteistöistä – oma tase

---



**Investors House**

# Kuvia kiinteistöistä – hallinnoituja kohteita

---



**Investors House**

# Investoinnit ja myynnit 1-3/2016

---

## Myyty

- Liikekiinteistö Porissa kiinteistökauppana
- Kaksi yksittäistä asuinhuoneistoa Jyväskylässä ja Hämeenlinnassa
- Yhteensä + 50 t€ vs käyvät tasearvot 12/2015

## Hankittu

- K Oy Jyväskylän Jokivarrenpuistin osakekekkanta
- Velaton arvo 5.625 t€
- Käypä arvo 6.250 t€
- Kauppahinta ½ käteinen ja ½ osake suunnattuna antina

# Vuokraustoiminta 1-3/2016

---

## Tavoitteet:

- Asunnot – turvallista, hajautettua vuokratuottoa
- Muut kiinteistöt – ennustettavaa, asuntoja korkeampaa vuokratuottoa

## Tuloksia:

- Kiinteistöjen vuokrausaste 95 %
- Sijoitusten nettotuotto vuositasolla 5,4 % kokonaispääomalle

# Riskit ja epävarmuustekijät

---

## **Vuokrausriski – vuokrien lasku tai vajaakäyttö voi heikentää tulosta**

- Asuntojen hajautus
- Muut kiinteistöt ja Management

## **Rahoitusriski – korkojen nousu tai rahoituksen saatavuuden heikkeneminen**

- Vahva omavaraisuus
- Korkojen suojaus

## **Arvonkehitysrisiki – kiinteistöjen arvojen lasku voi heikentää tulosta ja tasetta**

- Hajautus asuinnoissa + muut kiinteistöt + Management
- Omavaraisuus
- Operatiivinen tulos keskiöissä

## **Tekninen ja kuntoriski – realisoituessaan kasvattaa investointimenoja**

- Salkun rakenne iän ja kunnon suhteen

# Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2016

---

Osakas osakkeista	Osakkeita	Omistusosuus ulk ol.
Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	47,4 %
Core Capital Oy	377.115	11,4 %
OWH-Yhtiöt Oy	272.498	8,2 %
RATI-Kiinteistöt Oy	220.184	6,7 %
Godoinvest Oy	203.329	6,2 %
Mari Grönroos	89.960	2,7 %
Nino Grönroos	86.000	2,6 %
Hekholm Oy	80.000	2,4 %
Mikael Grönroos	75.444	2,3 %
Arto Grönroos	34.585	1,1 %

# YHTIÖN OSINKOHISTORIA

---

Vuosi	osinko/osake (€)	osinko-%
2016	0,17	3,0
2015	0,10	2,1
2014	0,10	3,1
2013	0,10	3,5
2012	0,10	3,2
2011	0,10	2,5
2010	0,10	2,5
2009	0,15	5,6
2008	0,15	3,9
2007	0,15	3,5
2006	0,15	3,9

# Keskeiset tilikauden jälkeiset tapahtumat 1-4/2016

---

- OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminnan hankinta
- Yhtiökokous ja osingonmaksu



# Strategiset tavoitteet

---

- Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta.
- Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä.
- Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50-90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuotona ilmaistuna.
- Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRAn mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€.
- Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa.
- Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

# Kokonaistuottotavoite

---

- Osakkaalle tuleva kokonaistuotto vähintään 10 % / v
  
- Kokonaistuoton komponentit ja liiketoiminta
  - Osinko – operatiivinen tulos
  - Arvonmuutos – nettovarallisuuden kasvu
  
- Vuonna 2015
  - Osinko 0,10 € huhtikuussa 2015
  - Arvonmuutos 4,88 -> 5,43 eli 0,55
  - Kokonaistuotto 13,3 %

## Näkymä vuodelle 2016

---

- Yhtiö antaa arvion operatiivisen tuloksen (EPRA) kehittymisestä
- Arvioidaan, että tulos (EPRA) paranee vuonna 2016 vs 2015