

Strategiapäivitys 27.11.2017

Investors House Oyj
Toimitusjohtaja Petri Roininen

Investors House Oyj

Taustaksi toteuma-analyysiä 2015-2017

Pienten askelten politiikka 2015-2017

- uudelleensuuntaus ja rakentaminen

Myyty: liikekeskus, arvopaperisalkku, asuinkerrostalo, paljon yksittäisiä asuntoja

Hankittu: asuntokokonaisuuksia, toimitilakokonaisuuksia, OVV-ketju, hallinnointiliiketoiminta

Vuokrattu: >10.000 sijoittajien ja omia asuntoja sekä toimitiloja, OVV-kokonaispalvelu

Käynnistetty: Asuntojen hankekehitys ja rakennuttamistoiminta, kaavoitushankkeita, joukkorahoitushanke

Pääomamarkkinaoperaatioita: useita suunnattuja anteja, Vaihtotarjous Oravasta

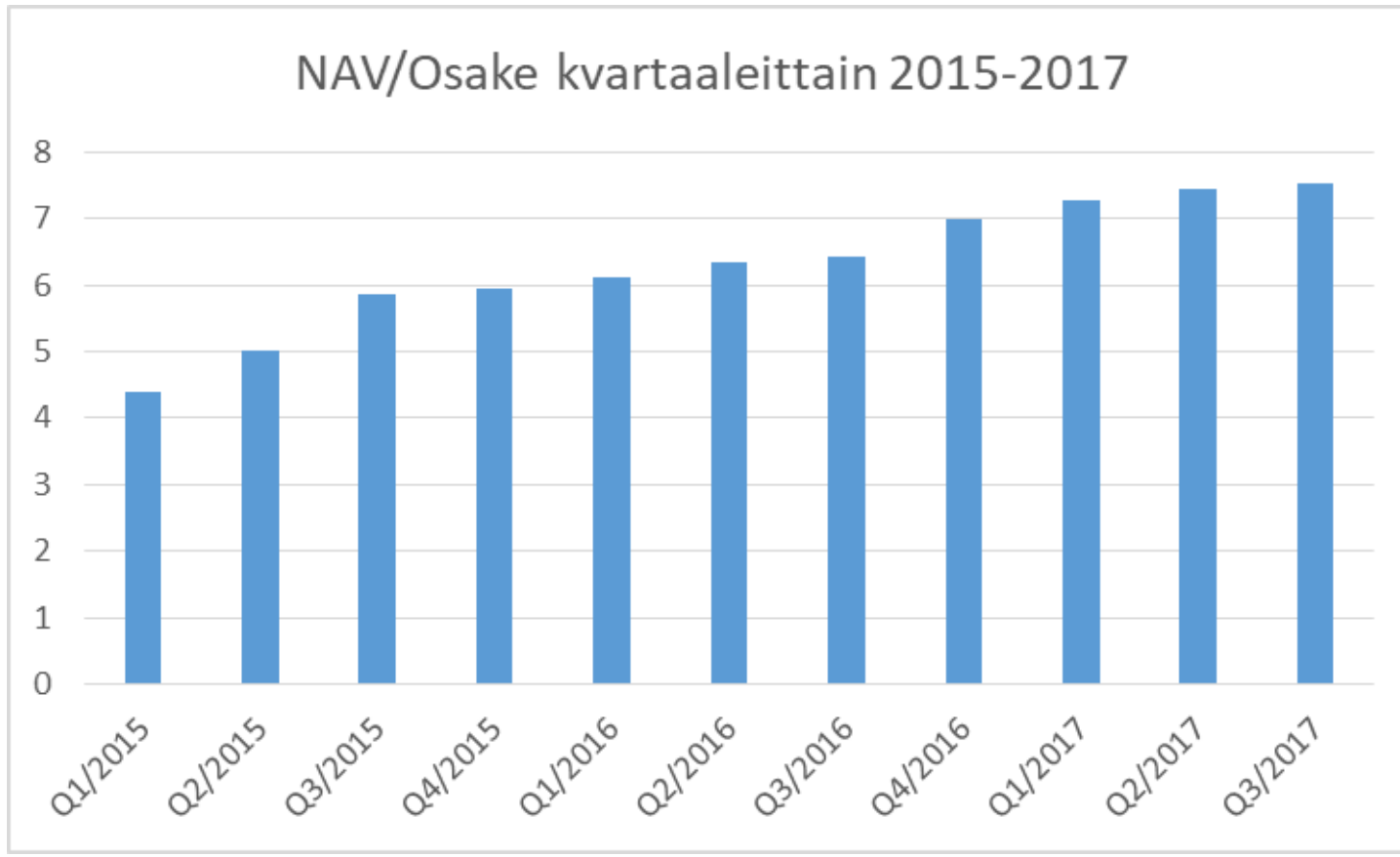
Rahoitusoperaatioita: monipuolistettu merkittävästi

Raportointi: ¼-vuosiraportointiin ja täyteen IFR:ään, segmenttiraportointi

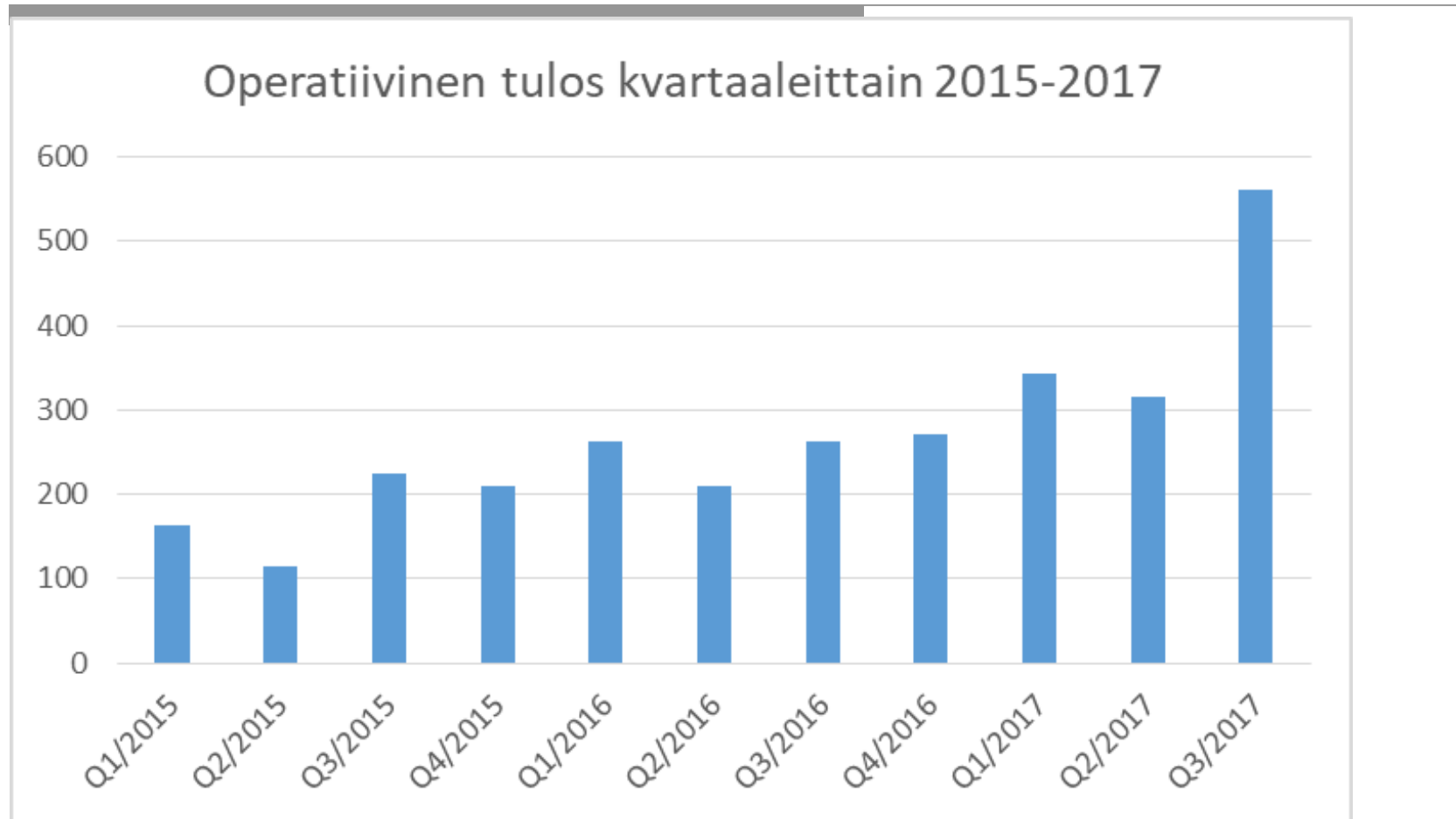
Osakkeen arvo ja liiketoimintatavoitteet

Perustavoite	Osakkaan kokonaistuotto	> 10 % / vuosi
		
Joka muodostuu	Osingosta	Kurssikehityksestä
		
Syntyy liiketoiminnassa	Operatiivinen tulos	Nettovarallisuus

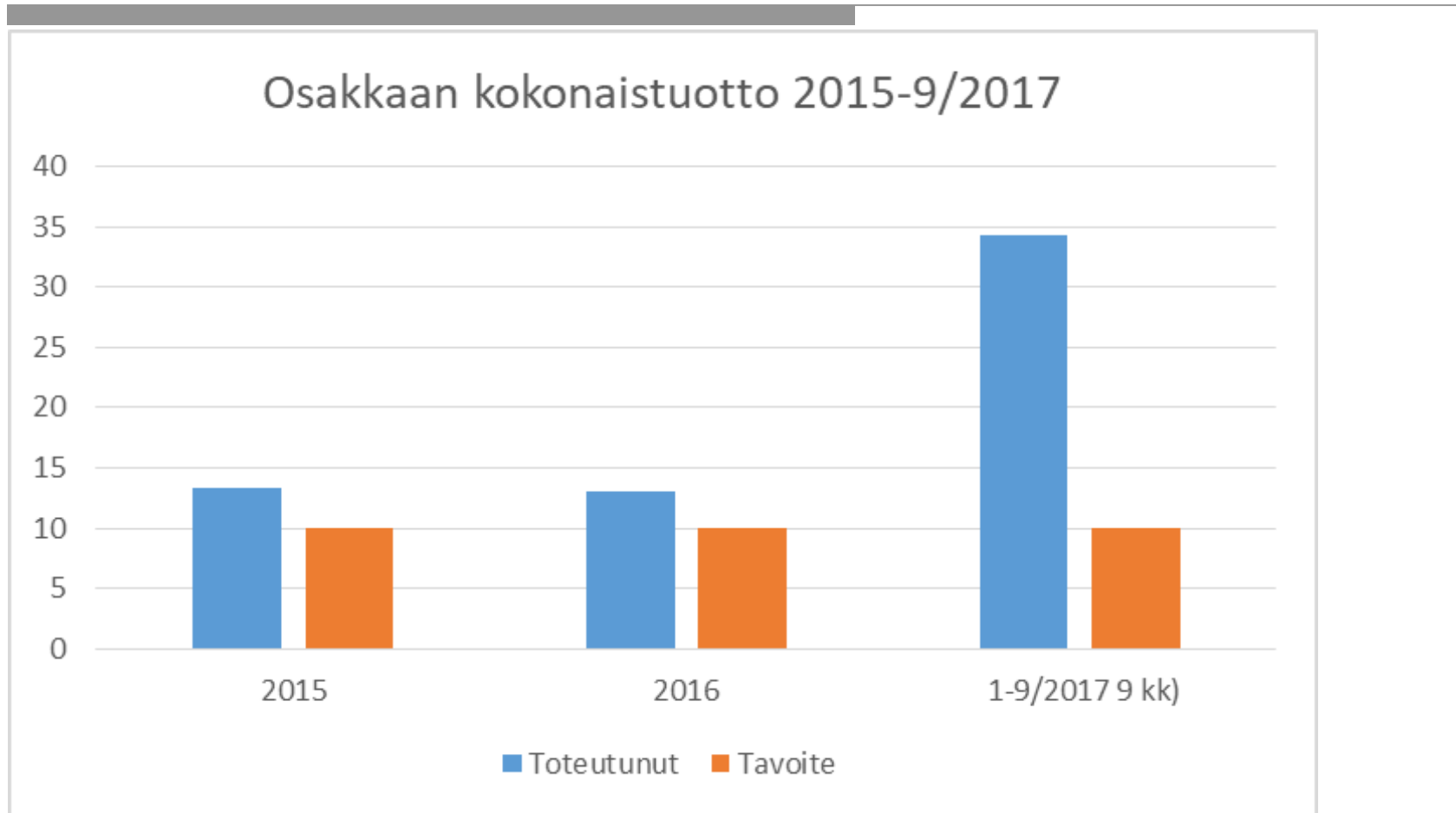
Nettovarallisuus / osake parantunut onnistuneiden investointien ja antien myötä



Operatiivinen tulos (EPRA) kasvanut - vuokraus- ja management –toiminnot



Lopputuloksena osakkeenomistajan kokonaistuotto on ylittänyt 10 % / vuosi –tavoitteen selvästi



Kriittisiä kysymyksiä tulevaisuudesta

Mitä toimintaympäristössä tapahtuu ja miten se vaikuttaa liiketoiminnan edellytyksiin?

Ketä ovat kilpailijat ja mitä he mahdollisesti tekevät?

Miltä Investors House vaikuttaa ulkopuolelta katsottuna?

Mitä toimintaympäristössä on tapahtumassa

1. Rahan saatavus ja hinta
2. Kaupungistuminen
3. Kiinteän omaisuuden arvopaperistuminen
4. Digitaaliset alustat
5. Sääntely-ympäristön muutokset

Miltä Investors House vaikuttaa ulkopuolelta katsottuna? Sijoitusprofiili (Lähde: Inderes)

1. Korkea kassavirtatuotto
2. Vahvassa kasvussa
3. Skaalautuva kulurakenne
4. Kiinteistöt pääosin uusia
5. Johdolla merkittävä omistus

Toimialan arvonmuodostus ja kilpailu

Hallinnointi



Tuotteistus sijoitustuotteeksi



Kiinteistöjohtaminen



Vuokraus ja isännöinti



Rakennuttaminen

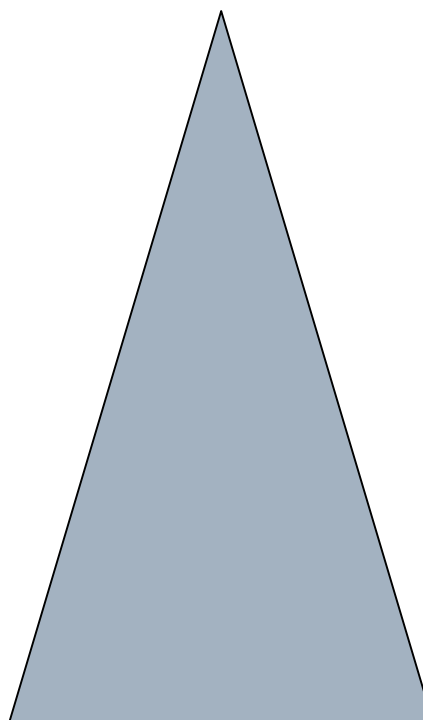


Kaavoitus ja hankekehitys



Tontin hankinta

Pieni arvonlisäys



Suuri arvonlisäys

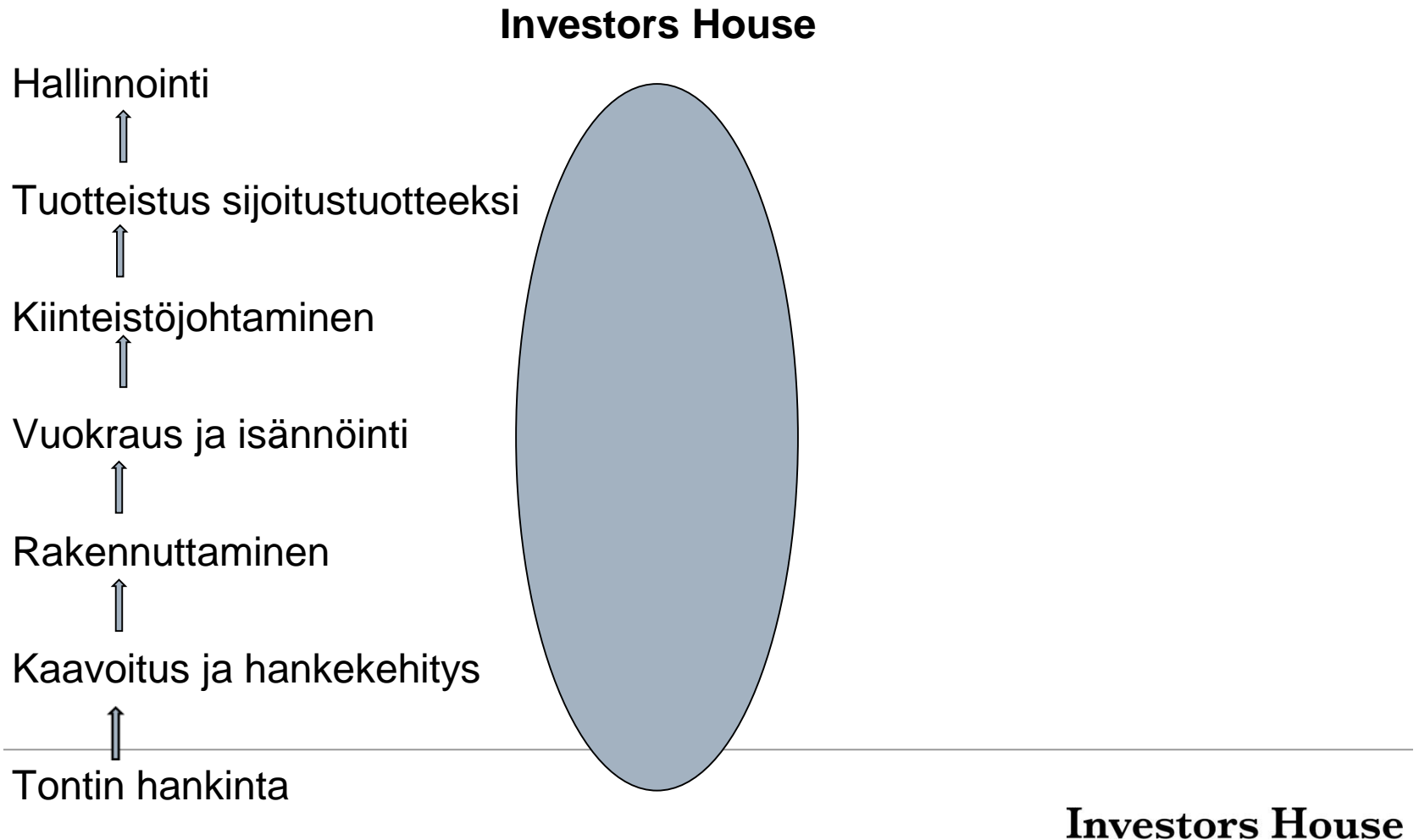
Strategian 2018- 2020 ytimet

Asemoituminen

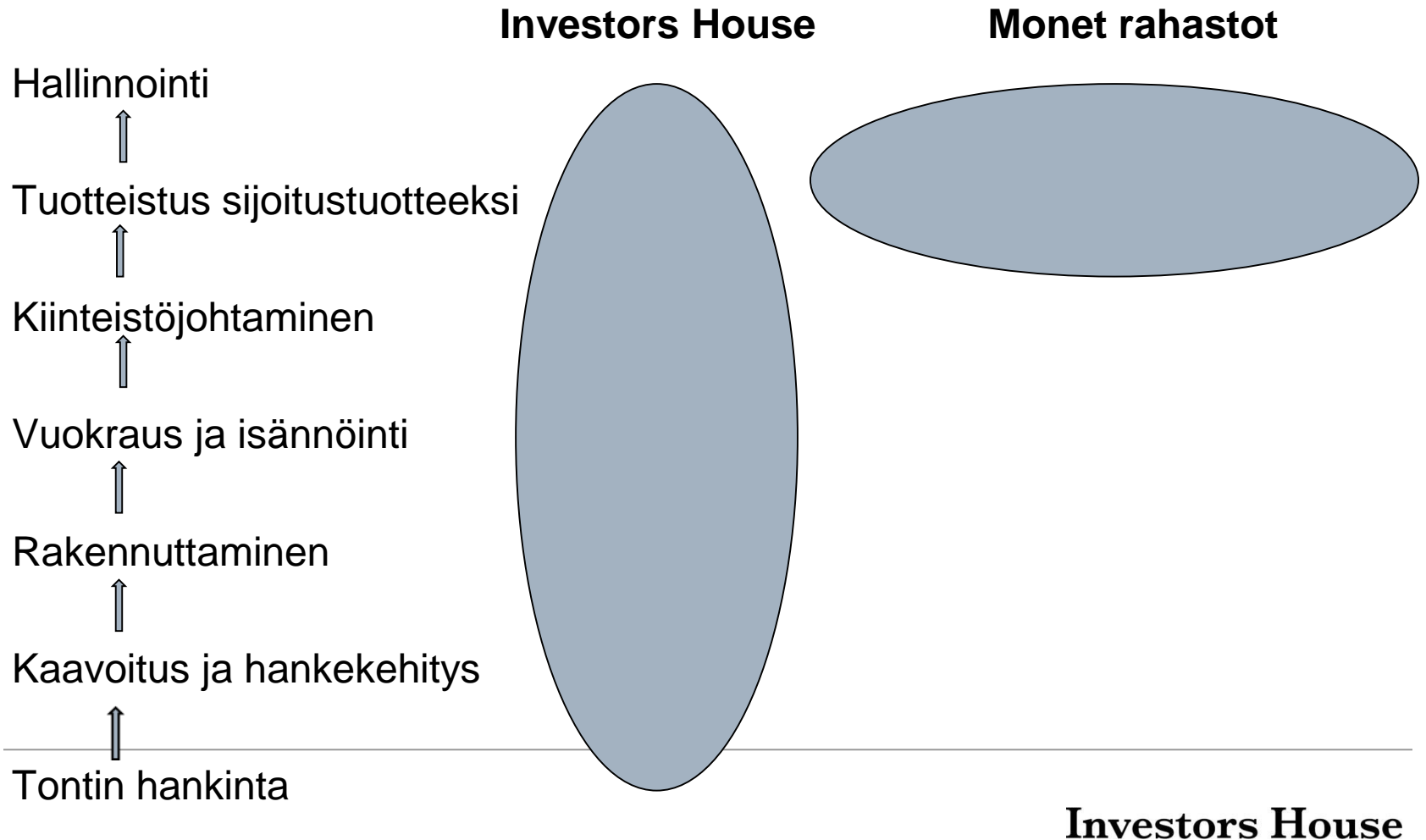
Arvon tuottamisen kulmakivet

Strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet

Asemoituminen: sijoittaminen + teollinen logiikka



Asemoituminen ja differointi



Arvon tuottaminen – kulmakivet (luvut 1-9/2017)

Sijoitussalkun painotus

- Asunnot 53 %
- Toimitilat 44 %
- Management 2 %
- *3 hajautettua tuottolähdettä*
- *Jatketaan*

Vuokraus

- OVV – 4.000 vuokrasopimusta/v
- IVH Kampus – oma organisaatio
- > hands on markkinassa
- > *sijoitussalkun tuotto 6,0 %*
- > *OVV:n hyödyntäminen, laatu*

Management

- Osaomisteisten johtaminen
- Palvelut 9.000 asuntosijille
- Vähän pääomaa sitovaa tuloa
- *liikevaihto-osuus 24 %*
- *Kasvun yksi painopiste*

Operaatiot

- Voitollisia myyntejä
- oma rakennuttaminen ja hankekeh
- Pääoman kierrättäminen
- > *oman pääoman tuotto 16 % pa*
- > *uusia liiketoimintoja*

Kannattavia liiketoimintoja jatketaan

– ydin jatkossakin

Toimitilat

- Vahvaa kassavirtaa omalla vuokrauksella
- IVH Kampus ja Antintorin kokonaisuus
- Jatketaan

Asunnot

- Hajautettu salkku
- Oma hankekehitys ja rakennuttaminen
- OVV:n täysi hyödyntäminen
- Jatketaan

Management

- Osuus tuotoista 24 % (1-9/2017)
 - kasvatetaan
-

Samalla uudistetaan

- Joitain työn alla olevia uusia liiketoimintoja

IVH Asunnot (omistus 50 %)

- hankekehittää, rakennuttaa ja omistaa asuinkohteita
- ARA:n lyhyen korkotuen hankkeita
- Yksi kohde rakenteilla, neljä suunnitteilla eri vaiheissa

Orava Asuntorahasto (omistus 25 %)

- 17 % Investors Housen taseesta, osakkuusyhtiö
- Hallitusvalinta ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.12.

Uusi yhtiö (omistus 50 %)

- Kehittää sijoitusasuntojen markkinapaikkaa
- Yhdistää Investors Housen ja OVV:n kyvykkyyden
- Lanseeraus H1/2017

Keskeiset strategiavoitteet keskipitkällä aikavälillä

Osakkeenomistajan kokonaistuotto > 10 %/vuosi

Osinkopolitiikka 50-90 % operatiivisesta tuloksesta, jonka kasvua tavoitellaan

Kolme toisiaan täydentävää tuottolähdettä – Asunnot, toimitilat ja management

Management -toiminnan laajennus – vähän pääomaa sitovaa kasavirrallista tuottoa

Kasvu tasoon nettovarallisuus 100 M€

Omavaraisuusaste vähintään 45 % ja emon lainojen suojausaste vähintään 50 %

Osakkeen arvostusperusta siten, että kaksi erilaista liiketoimintaa tulisi huomioon otetuksi

Yhteenveto strategiasta 2018-2020

Takana vahva kausi 2015-2017

Tulevaisuuteen valmistautuminen

Osakkeenomistajan tuottotavoitteet entiset

Liiketoiminnalliset painotukset elävät ajassa

- Jatketaan menestyksekkäitä
- Luodaan uusia painotuksia

Pienten askelten kautta eteneminen - evoluutiomalli havaittu hyväksi