

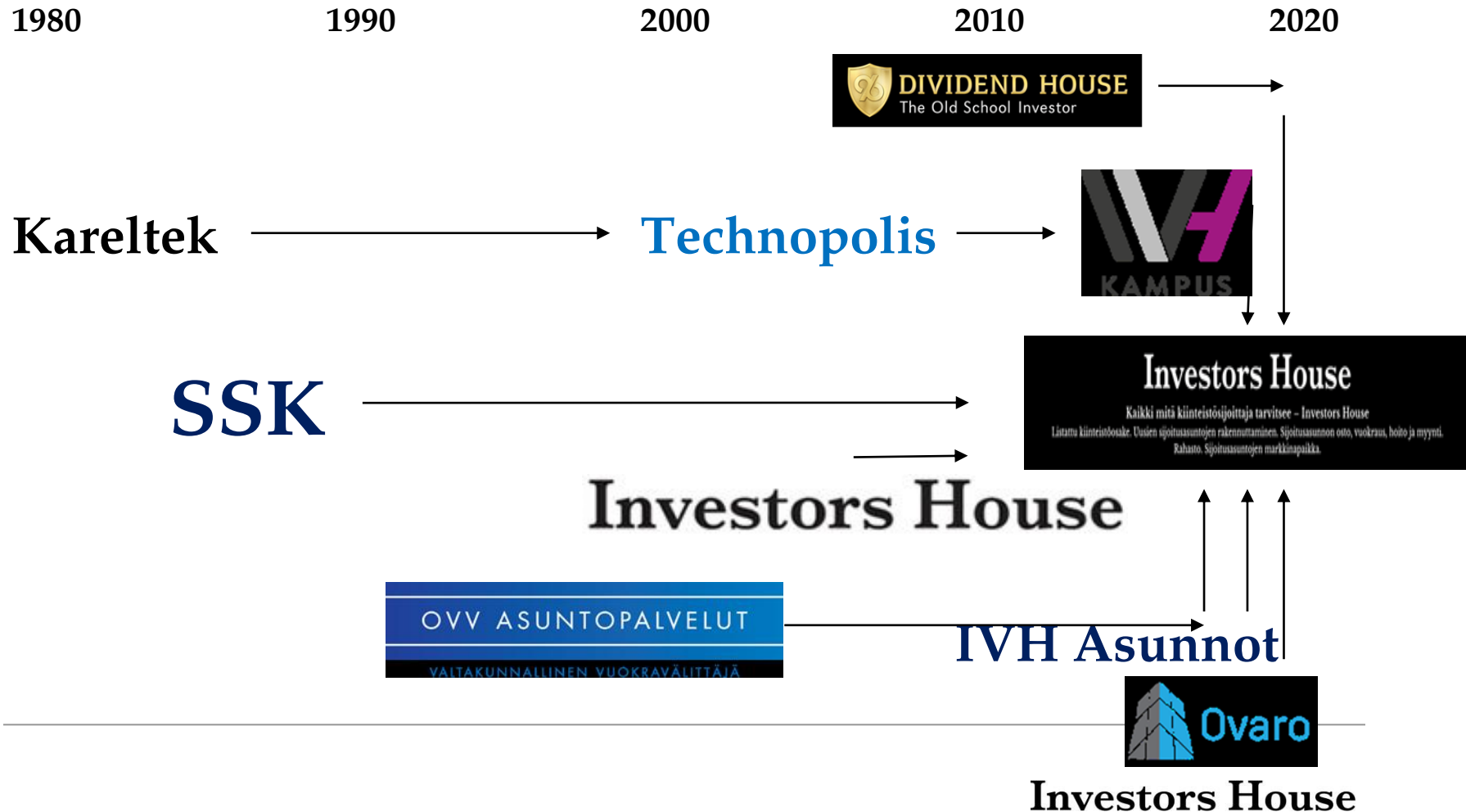
**Pääomamarkkinapäivä 24.1.2019**

---

# **Investors House**

**Toimitusjohtaja Petri Roininen**

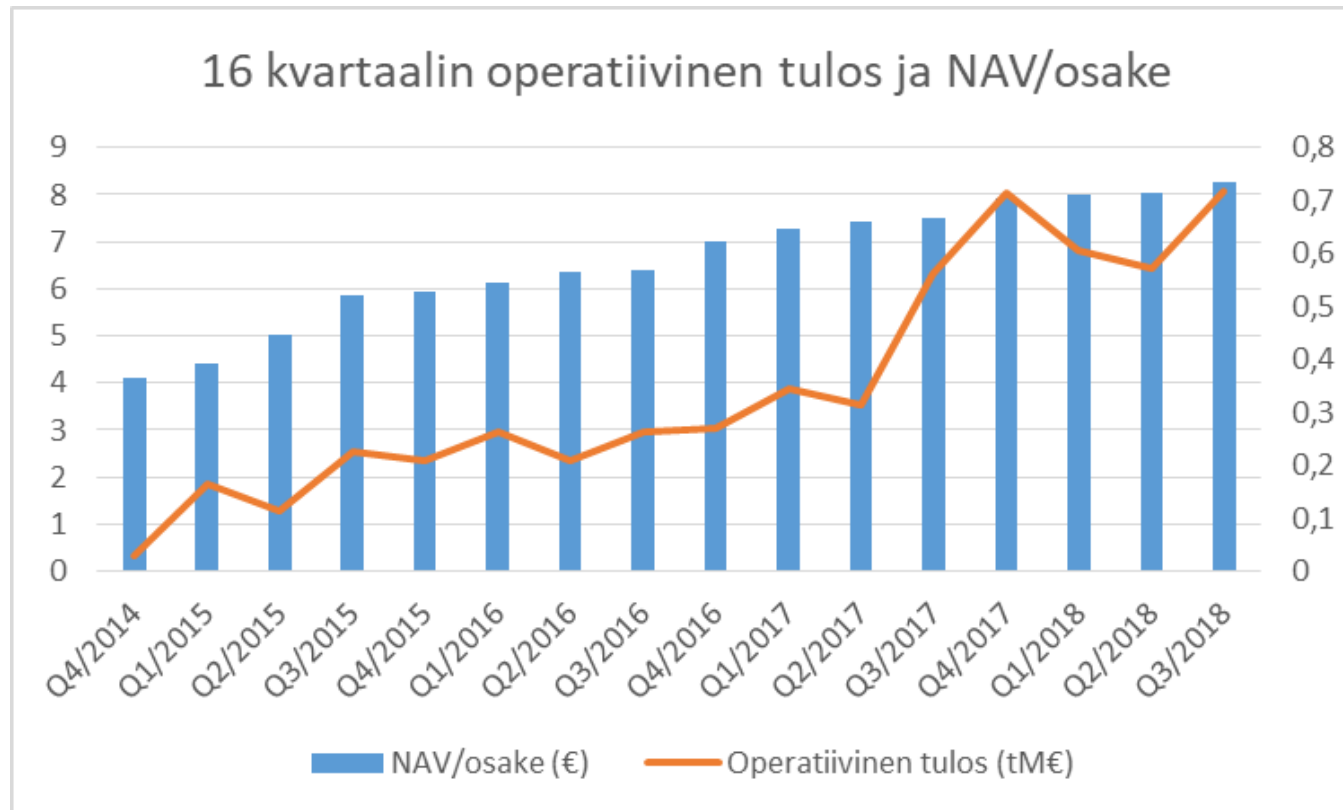
# Investors House listalla 30 vuotta – tiivis kokoamistyö tehty 2015-2018



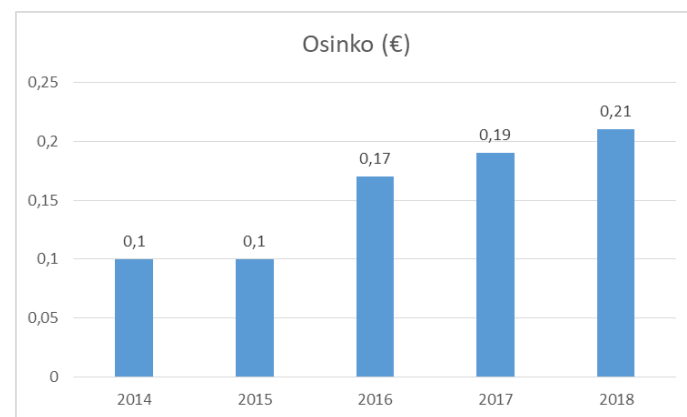
# Kokoamistyö - liikevaihto yli 10-kertaistunut



# Kasvu on luonut omistaja-arvoa – operatiivinen tulos yli 20-kertaistunut

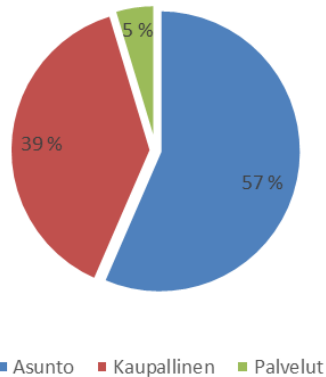


# Osakekurssi nousut ja osinko kasvanut

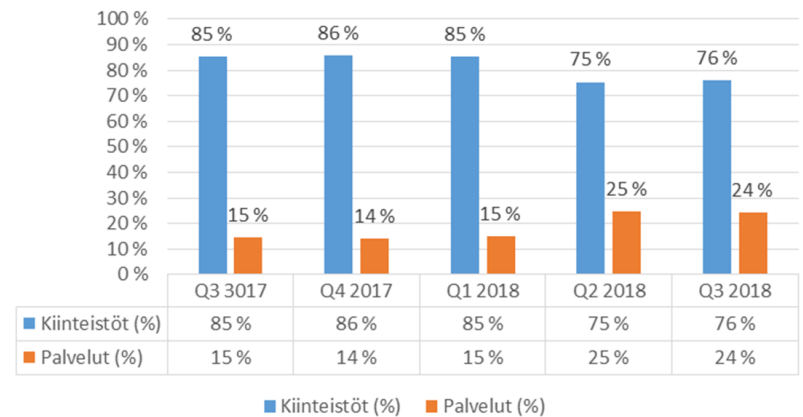


# Tuottolähteet monipuolistuneet ja omavaraisuusaste 58 % (Q3/18) – riskit hajautuvat

Sijoitusten jakauma 9/2018



Palvelusegmentin osuus liikevaihdosta kasvussa



# Kokoamistyön strateginen tulos - koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju hallussa

Arvoketju

Hallinnointi



Tuotteistus sijoitustuotteeksi



Kiinteistöomistus



Vuokraus ja isännöinti



Rakennuttaminen



Kaavoitus ja hankekehitys



Tontin hankinta



*IVH Asunnot*

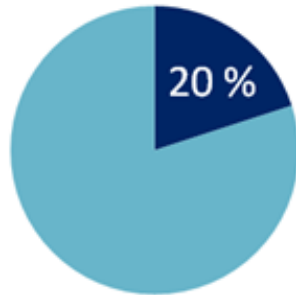
Investors House

# Rakennettu ympäristö suurin omaisuuserä (Rakli)

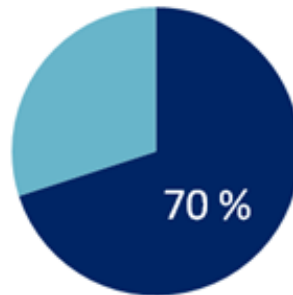
---

## Rakennetun ympäristön osuus

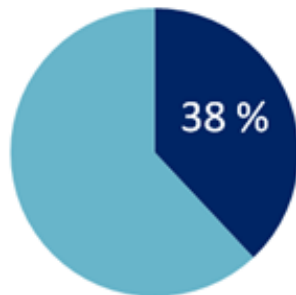
Työllisyydestä



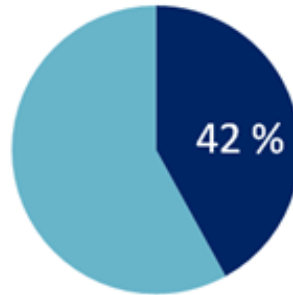
Kansallisvarallisuudesta



Päästöistä



Energiankulutuksesta





# Rakennettu ympäristö suurin omaisuuserä – sijoittaminen siihen kehitysvaiheessa

---



# Strategia ja asiakaslupaus

## – ”Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”

---

Kokoamistyö tehty - kiinteistöliiketoiminnan arvoketju halussa

Monipuolinen tuottorakenne ja vahva omavaraisuusaste

Kiinteistösijoittaminen suurin omaisuuslaji - monimuotoistuu ja arvopaperistuu

## Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

Listattu kiinteistöosake. Uusien sijoitusasuntojen rakennuttaminen. Sijoitusasunnon osto, vuokraus, hoito ja myynti.

Rahasto. Sijoitusasuntojen markkinapaikka.

# Pääomamarkkinapäivä 24.1.2019 Ohjelma

---

**Strategian lähtökohdat tammikuussa 2019, *Petri Roininen***

**IVH Kampus –toimitilakonsepti, *Päivi Kangas***

**Dividend Housen rahastoliiketoiminta, *Risto Päivansalo***

**Kiinteistövarallisuuden hoito, *Marita Polvi-Lohikoski***

**Strategiset tavoitteet, *Petri Roininen***

---

# **IVH Kampus**

---

**Toimitilat ja palvelut  
osaamisen ytimessä**



# W KAMPUS

© Lappeenranta kaupunki







© Lappeenranta kaupunki

# IVH Kampus, Skinnarila

Osaamisen ytimessä. Saimaan rannalla. Yliopiston naapurissa  
Isoille ja pienille yrityksille. Tilaa kasvaa samassa osoitteessa. Nopea.  
Joustava. Ystävällinen





# 10.000 Osaajaa

Lappeenrannan – Lahden teknillinen yliopisto LUT ja Saimaan ammattikorkeakoulu SAIMIA tarjoavat yrityksillemme työntekijöitä, korkeaa osaamista, tutkimusta ja harjoitustöitä

# IVH Kampus, historiaa ja nykypäivää

---

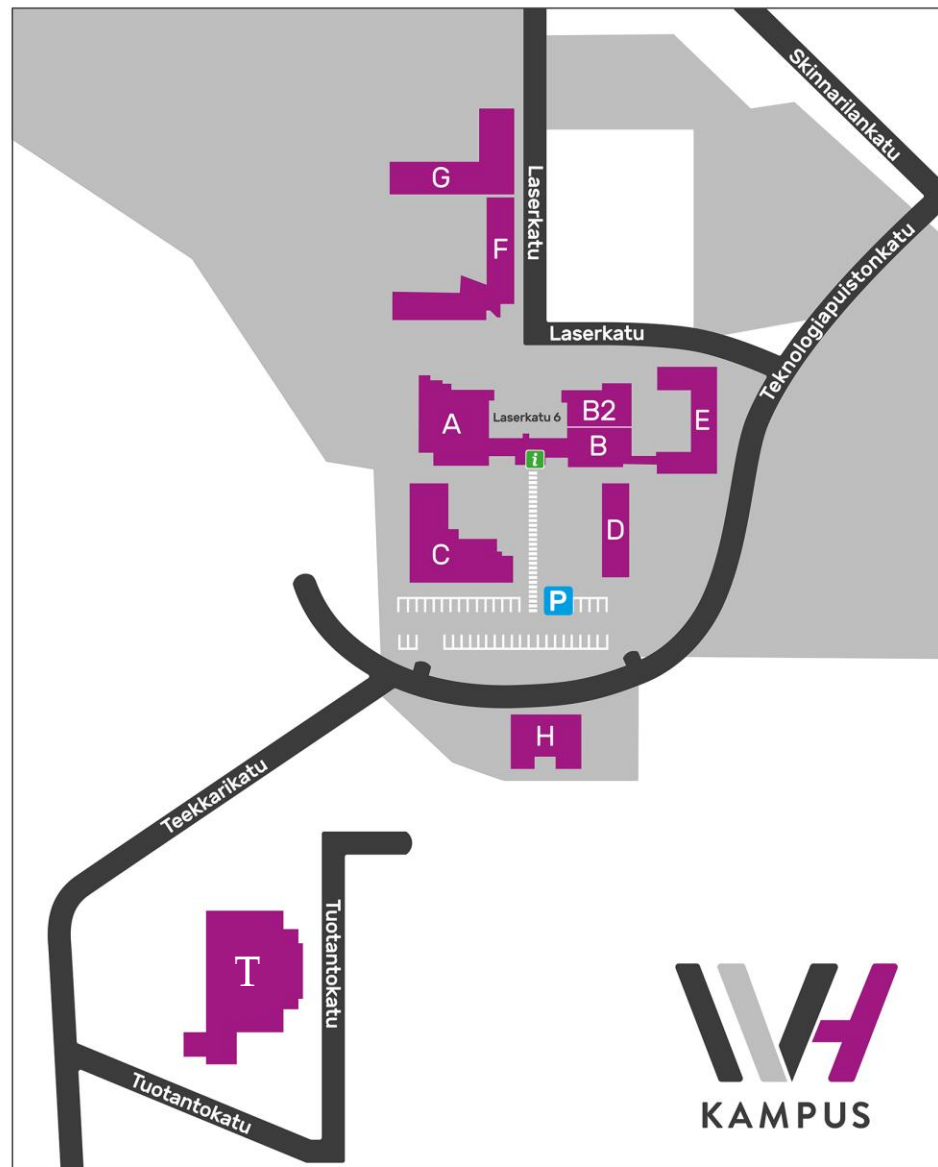
- Kaupunkiyhtiö perustettu 1985  
Teknologiakeskus Kareltek Oy
- A -talo valmistui 1986, Laserhalli,  
Telelaboratorio, Yrityskehitys
- Technopolis Skinnarila 2006
- Investors House Oyj 2016





# IVH Kampus

- A- rak. 1-vaihe 1986
- A- rak. 2-vaihe 1987
- B- rak. 1989
- B2-rak. 1991
- C- rak. 1989
- D- rak. 1989
- E- rak. 1991
- F- rak. 2000
- G- rak. 2001
- H- rak. 2002
- T- rak 1-vaihe 1999
- T- rak 2-vaihe 2004
- T- rak 3-vaihe 2007



25.1.2019

Investors House<sup>17</sup>

# IVH Kampus, osaamisen ytimessä

---

- Toimistotilat, kokouksetilat, saunat
- Tuotantotilat ja varastot
- 24.000 m<sup>2</sup>
- Palvelut
- 100 yritystä
- 1000 ihmistä
- Yritykset ja yliopistot yhdessä
- 10.000 osaaajaa
- Yritykset löytävät parhaat osajat
- Osaajilla on vara valita yrityksistä



# Miksi IVH Kampus?

---

## Korkealaatuiset toimitilat ja palvelut yhdellä sopimuksella:

- Joustavuus, voi kasvaa ja pienentyä samassa osoitteessa
- Ilmastoidut ja jäähdytetyt tilat
- Toimistosähkö ja postipalvelu samalla sopimuksella
- Aulapalvelut 8 - 16
- Siivous
- Pysäköintioikeudet

## Lisäpalvelut IVH Kampuksella:

- Oma henkilökunta pitää huolta asiakkaistamme
- Muutto- ja kalustepalvelut
- Internet-yhteydet 10M - 1G
- 2 Ravintolaa, 2 Saunaa
- Kokoustilat ja -tarjoilut
- Kuntosali, Syke Gym
- Kampaamo-Parturi Pääasia Kampus

# IVH Kampus Asiakkaita 2019

---

Aalef, Avarn Security, Cap Gemini  
Danfoss, Flowrox, HT-Laser  
Kansaneläkelaitos  
KTT Tekniikka  
M-Files, Meita, Mevea, Miradore  
Pinta Works, Ramboll, Rejlers  
SYKE Gym  
Saimia, Senaatti-kiinteistöt  
Solar Foods, Synchron Tech  
Tieto, Visma, Wapulec

- / **Start-up yritykset**
- / **Yrityshautomo Business Mill**
- / **ICT-ala**
- / **Suunnittelutoimistot**
- / **Energia-ala**
- / **Vihreä teknologia**
- / **Ravintolapalvelut**
- / **Kuntosalipalvelut**
- / **Kampaamopalvelut**

# IVH Kampus Ky tammikuussa 2019

---

- Perustettu 17.12.2018
- Investoinnit 30 M€
- Tavoitekoko 60-100 M€
- Ankkurisijoittaja Investors House Oyj

# IVH Kampus Ky 24.1.2019

---

	IVH Kampus Lappeenranta	Nordean talo Jyväskylä	Yhteensä
Vuokrattavat neliöt (m2)	24.000	3.827	27.827
Arvo (t€)	20.000	9.300	29.300

# Meijän Tiimi

---

Tuula Kuningas, aulapalvelut



Päivi Kangas, johtaja



Tiina Lensu, kiinteistöpäällikkö



Pia Luukkanen, asiakaspäällikkö



Riikka Sarjala, palvelupäällikkö

**Asiakkaiden tavoitettavissa oma osaava henkilökunta**  
**Yrittäjämäinen ote: Hoidetaan kuin omaamme!**

# Hyvästä parhaaksi - ihmetekojako?

---

## Tasaista puurtamista

- Konsepti luotu jo 1985
- Konseptia muokattu, ydin pysyy
- Toiminnan kurinalaisuus ja hervottomuus
- Aidosti asiakas edellä
- Asiat tehdään mieluummin hyvin kuin pyydellään jälkikäteen anteeksi
- Omistajat vaihtuvat, asiakas ei huomaa

## Mitä se on käytännössä

- Oma pysyvä kokenut henkilökunta
- Palvelujen sisältö
- Reagoidaan heti, ryhdytään toimeen
- 'Koulutetaan' palveluntuottajia
- Kun liidi tulee, toimitaan, mutta lounastauoista ei tingitä
- Tavoitteet ohjaavat toimintaa, tuurilla toteutuu loput, ei pröystäillä
- Jatkuva muutos, myös tilarajoissa





# DIVIDEND HOUSE

Pääomamarkkinapäivä 24.1.2019

Rahastoliiketoiminnan esittely

Risto Päivänsalo



- Perustettu vuonna 2009
- Rahastoyhtiön toimilupa 2010
- Investors House pääomistajaksi huhtikuussa 2018
  - Avainhenkilöt vähemmistöomistajina
- Vaihtoehtorahastotoimilupa joulukuussa 2018
- Kolme osakerahastoa ja yksi kiinteistörahasto





# DIVIDEND HOUSE

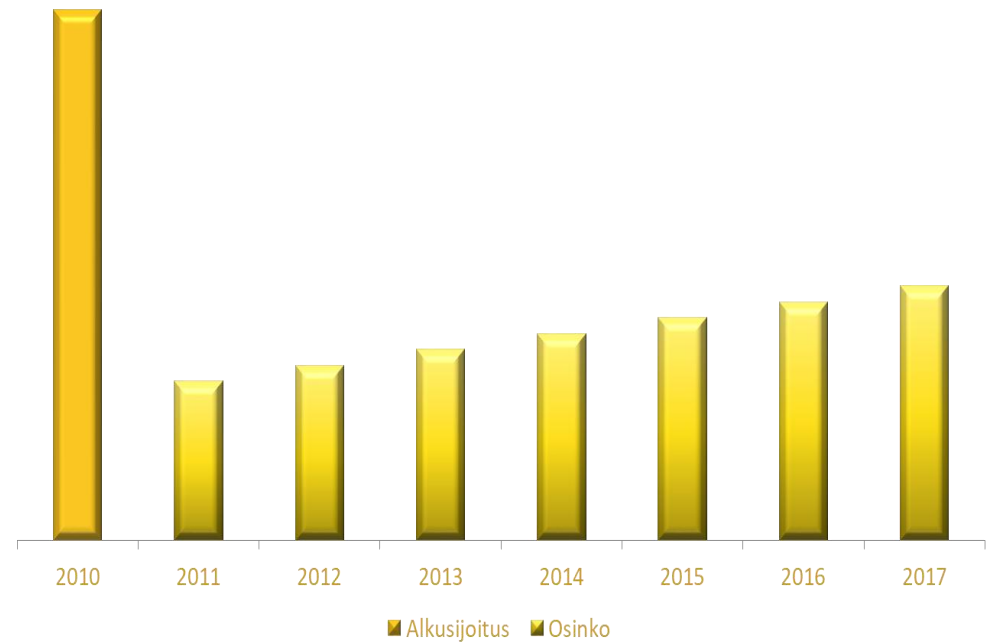
---

Osakerahastot

# Dividend House:n Osakerahastot



- Sijoitamme pitkäjänteisesti laadukkaisiin osingonmaksajiin
- Sijoitustoiminnan tavoitteet:
  - Kasvavat osingot
  - Arvonnousu

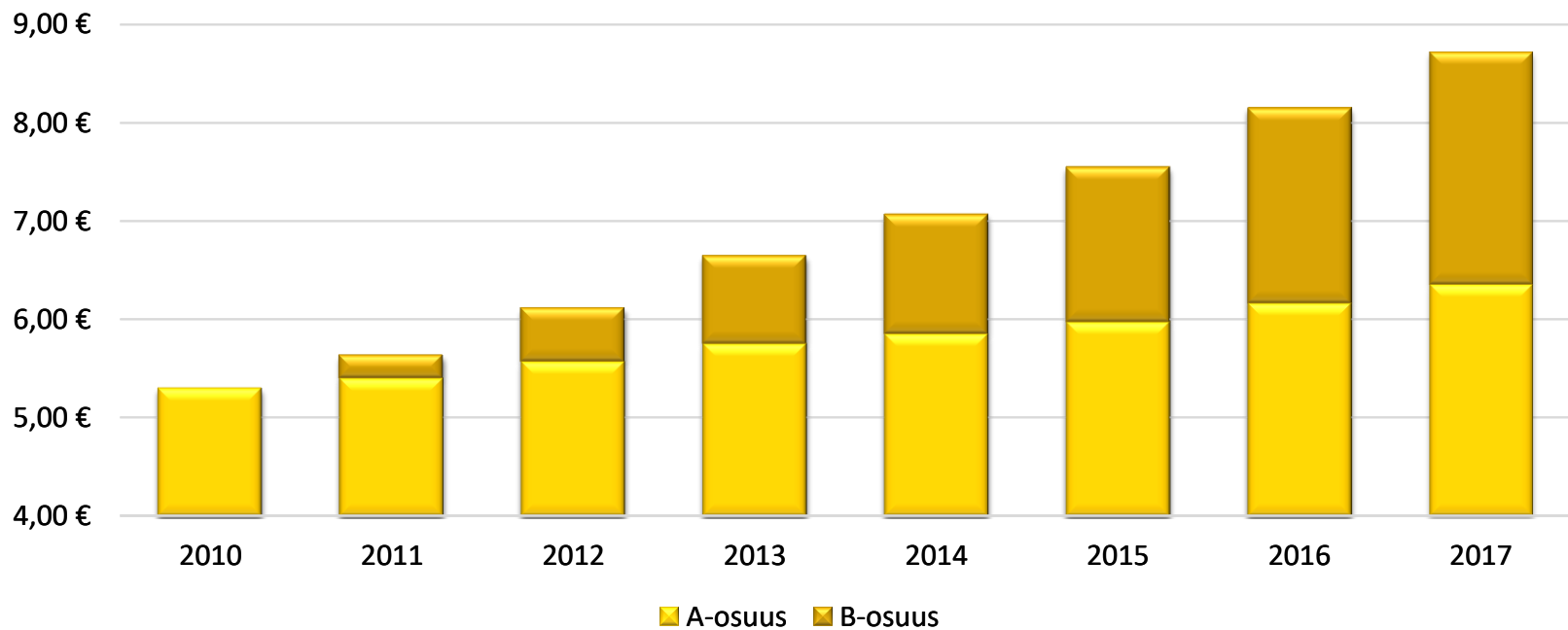


# Dividend House:n osinkorahastojen vahvuudet



- Johdonmukainen sijoitusfilosofia
- Systemaattinen prosessi
- Selkeät tavoitteet ja vastuut
- Vahvat näytöt tavoitteiden saavuttamisesta
- Intohimoinen ote salkunhoitoon

# Dividend House Nordic Small Cap, Toteutunut Osinkokehitys



# Dividend House Nordic Small Cap, tuottovertailu nousu- ja laskumarkkinassa



Arvonmuutos viimeisen 6kk laskumarkkinassa





# DIVIDEND HOUSE

---

Kiinteistörahastot



# Dividend Housen kiinteistörahastot



- Uusi avaus Dividend Houselle
- Konsernissa pitkä ja monipuolinen kokemus
  - Osaamista siirretty Dividend Houseen
    - Petri Roininen (hpj.): markkina & transaktiot
    - Päivi Kangas ja Tiina Lensu: Vuokraus, ylläpito, asiakastyytyväisyys → Kannattavuus
- Hyvätuottoisia, laadukkaita kohteita
- Selkeät tavoitteet ja vastuut
- Intohimoinen ote kiinteistöliiketoimintaan



- KY-muotoinen toimitilarahasto
- Suunnattu ammattimaisille sijoittajille
- 7-10% kokonaistuottotavoite
- 60-100 M€ tavoitekoko
- Perustettu 17.12.2018, ensimmäiset kohteet Lappeenrannassa ja Jyväskylässä, yhteensä noin 30 M€
- 24.1.2019 julkistettu aiesopimus 32 M€ arvoisten kiinteistöjen hankinnasta



Kuvan lähde: Keskisuomalainen



# DIVIDEND HOUSE

Rahastoliiketoiminnan kasvunäkymät

# Rahastopääomat kasvussa



## Kasvun ajurit

- Kiinnostavat tuotteet kasvavissa rahastoluokissa
- Kilpailukykyiset tuotot maltillisella riskillä
- Panostukset myyntiin, sekä palvelukulttuuri asiakkuiden hoidossa

## Kasvun mekaniikka

- Nykyisten rahastojen pääomien kasvu arvonnousun ja merkintöjen kautta
- Uudet tuotelanseeraukset -painopiste kiinteistörahastoissa

# Rahastoliiketoiminnan yhteiset nimittäjät



- Tinkimättömyys sijoituskohteiden laadussa
- Syvällä tuloksenteon ja kassavirran ytimessä
- Pitkäjänteinen suhtautuminen sijoituskohteisiin
- Selkeät tavoitteet ja vastuut
- Intohimoinen ote salkunhoitoon



DIVIDEND HOUSE

---

# **PÄÄOMAMARKKINAPÄIVÄ 24.1.2019**

Marita Polvi-Lohikoski



**Investors House**

# Pääomamarkkinapäivä, 24.1.2019

---



## Marita Polvi-Lohikoski

- LVV, LKV, Kiat.
- Johtaja, Investors House Oyj Vastuualueena
  - asuntojen vuokraus.
  - Toimitusjohtaja, OVV -ketju.
- OVV ketjuyritystä Tampereella liki 15 v.
- Aiempi työura pankki- ja vakuutusyhtiössä. Erityisosaamisalueina luotot, sijoitukset, rahastot.



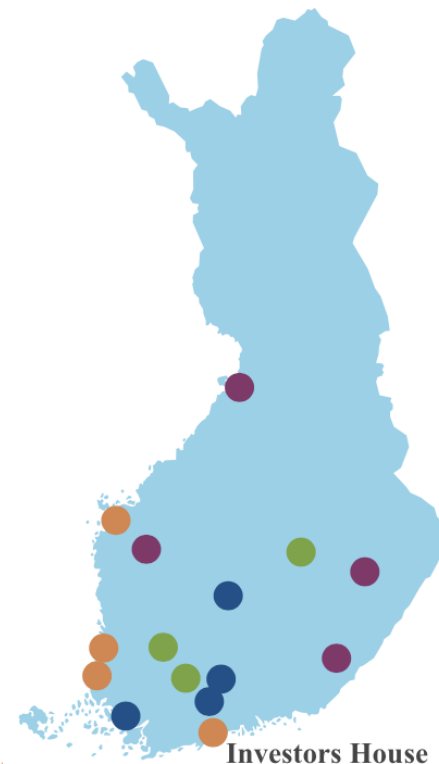
# OVV Kiinteistövarallisuuden hoitaja

---



# OVV Valtakunnallinen toimija

- Itsenäiset Yrittäjät OVV -ketju
- Henkilöstöä 35
- Toimistot 11 paikkakunnalla
- Palvelua yli 15 paikkakunnalla
  
- 10000 yksityisasiakasta
- Noin 50 kotimaista ja kansainvälistä yhteisöasiakasta
  
- yksityiset asuntosijoittajat, sijoitusyhtiöt ja -rahastot sekä yhteisöt.
- 2019 alkaen täyden palvelun talo *"Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee"*



## Palvelut yksityisasiakkaille

### OVV Vuokravälitys

Takuu ensimmäisen vuoden vuokralle ja palvelutakuu koko vuokrasuhteen ajalle.  
Välityspalkkio 1,24 x kk vuokra.  
Palkkio sis. alv24%

### OVV Kokonaispalvelu

Takaamme vuokran koko vuokrasuhteen ajalle. Hoidon ulkostamispalkkio 5% kuukauden vuokrasta/ kk, palkkio vuokralaisen vaihtuessa 1 kk vuokranmäärä.  
Palkkiot sis. alv24%.

### OVV Myyntipalvelu

Myymme sijoitusasuntoja palkkiolla 2% velattomasta hinnasta, minimi 2500. Lisäksi asiakirjakulut toteutuneena. Pääkaupunkiseudulla palkkio 2,48 % velattomasta hinnasta.  
Palkkiot sis. alv24%.

## Palvelut yhteisöasiakkaille

### OVV Vuokravälitys

Takuu ensimmäisen vuoden vuokralle ja palvelutakuu koko vuokrasuhteen ajalle.

Välityspalkkio 1,24 x kk vuokra.

Palkkio sis. alv24%

### OVV Myyntipalvelu

Myymme sijoitusasuntoja palkkiolla 2% velattomasta hinnasta, minimi 2500. Lisäksi asiakirjakulut toteutuneena. Pääkaupunkiseudulla palkkio 2,48 % velattomasta hinnasta. Palkkiot sis. alv24%.

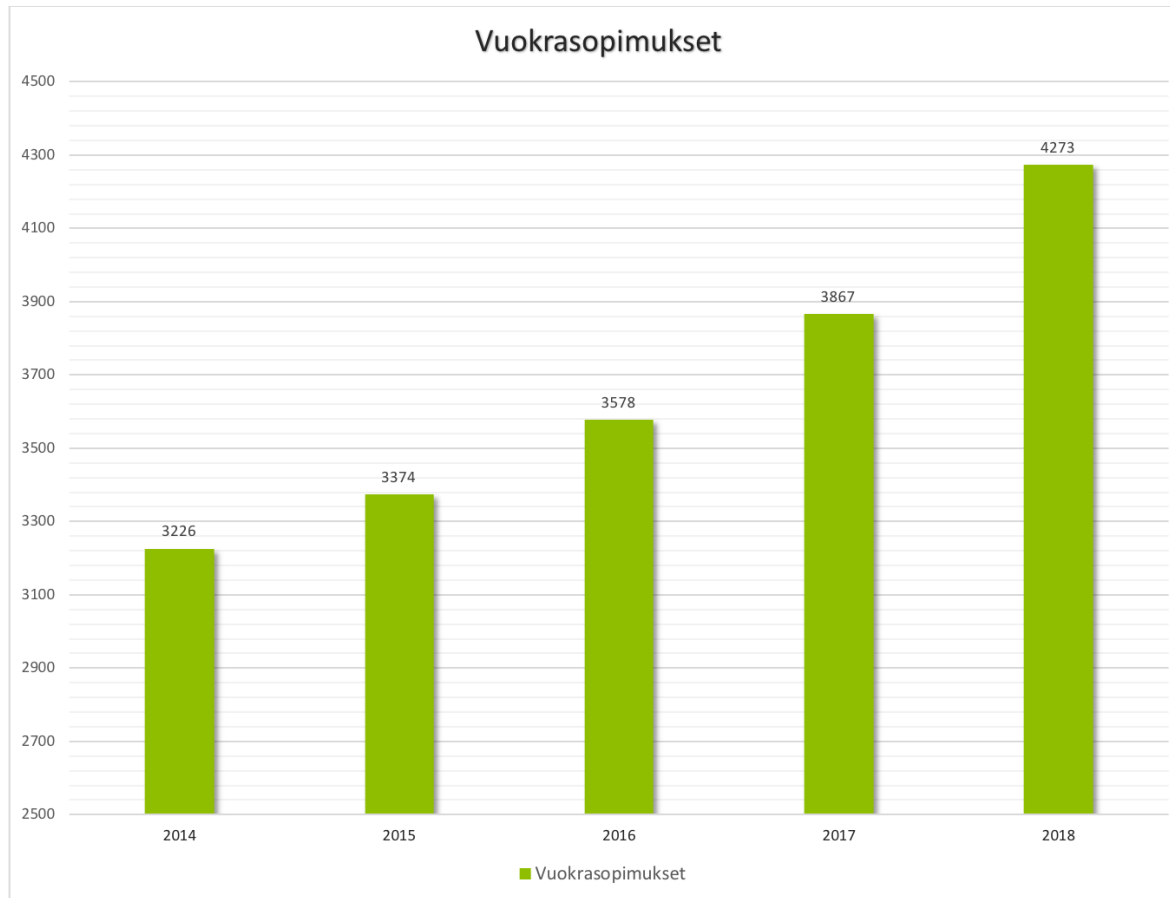
### Hallinnointi

Kohdekohtainen hinnoittelu

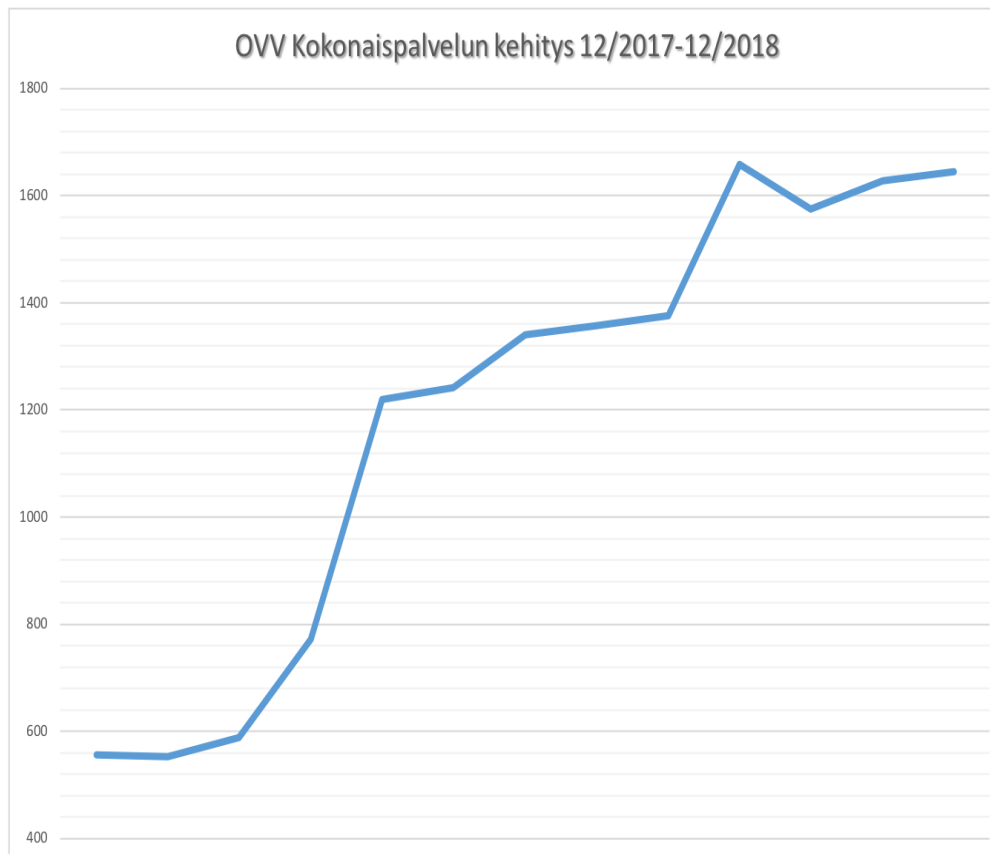
### Isännöinti/taloushallinto

Kohdekohtainen hinnoittelu

# OVV Vuokrasopimukset 2014 - 2018



# OVV Kokonaispalvelu kehitys 12/2017 -12/2018



# Kilpailuedut

---

- **Tehokas ja ketterä** – yrittäjät hoitava vuokravälityksen.
- **Ammattitaito** vuokrauksessa ja sijoitustaloyhtiön isännöinnissä.
- **Markkinatuntemus** – kaikki keskeiset kaupungit
- **Yrittäjämäinen ote** henkilöstöllä.



## Kasvumahdollisuudet

---

- **Pääkaupunkiseutu**
- **Yhteisöasiakkaat**
- **OVV Kokonaispalvelu**
- **Uusia paikkakuntia,  
Lappeenranta 1/2019**



---

**KIITOS!**

# Investors House

---

**STRATEGISET TAVOITTEET**

# Strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet

---

Investors House on kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jonka **keskeinen tavoite on omistaja-arvon kasvattaminen.**

Yhtiö toimii **koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa** ja sillä **on useita kannattavia liiketoimintoja ja tuottolähteitä.** Yhtiö voi allokoida pääomia arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti optimaalisen omistaja-arvon luomiseksi.

**Liiketoiminnot organisoidaan erillisiin tytär- ja osakkuusyhtiöihin tai sijoituksiin.** Konserni raportoi erikseen Kiinteistöt- ja Palvelut –segmenttien tuloksen. Kiinteistöt –segmenttiin kuuluvat yhtiön omassa taseessa olevat kiinteistösijoitukset. Palvelut-segmenttiin kuuluvat rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palvelut.

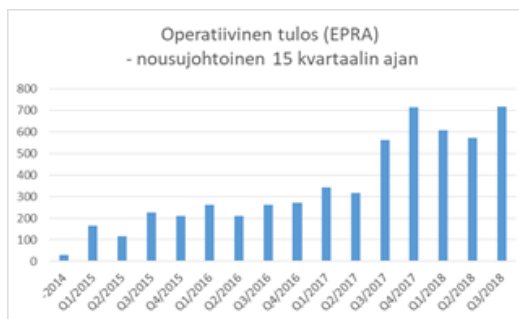
**Omistaja-arvon kasvattamisen** kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat

- 10 %:n kokonaistuotto osakkeenomistajalle
  - Osakekohtaisen nettovarallisuuden ja operatiivisen tuloksen jatkuva parantaminen
  - Voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostona mikäli hallitus näkee sen omistaja-arvon kannalta perustelluksi
  - Min 45 % omavaraisuus ja min 50 % suojaus emon lainoissa
-

# Omistaja-arvon kasvattaminen päätavoite

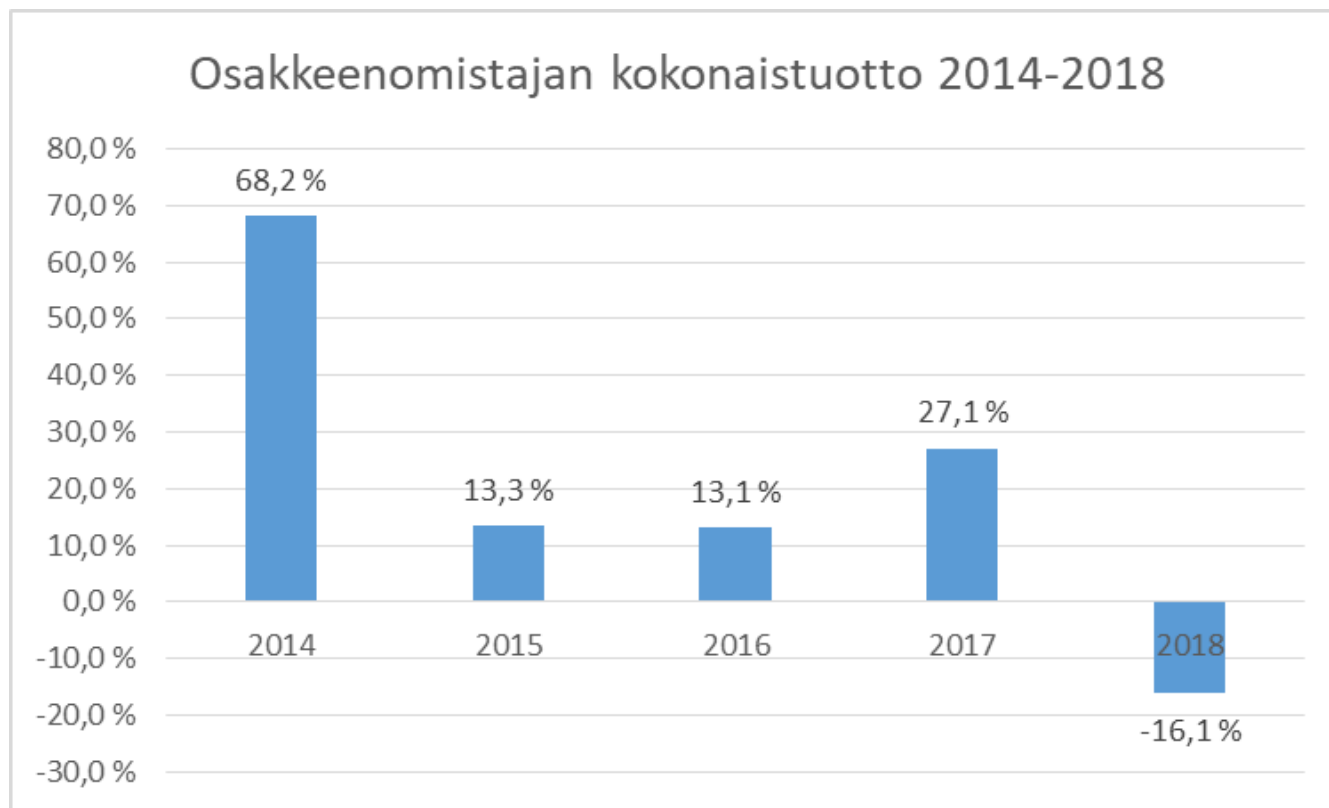
## - Osakkaan kokonaistuotto 10 % / vuosi

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



# Osakkeenomistajan kokonaistuotto 2014-2018

---



# Omistaja-arvon kasvattaminen - KIINTEISTÖT

---

## Asunto- ja toimitilasijoitukset – syömähammas

- Kiinteistöinvestoinnit – omavaraisuusaste 58 % mahdollistaa investoinnit
- Hankekehitys – seuraava hanke kesällä 2019 tavoitteena
- Osakkuusyhtiöt – Ovaron saneeraus käynnissä



**Investors House**

# Omistaja-arvon kasvattaminen - PALVELUT

---

## Palvelut – vähän pääomaa sitovaa kassavirtaa

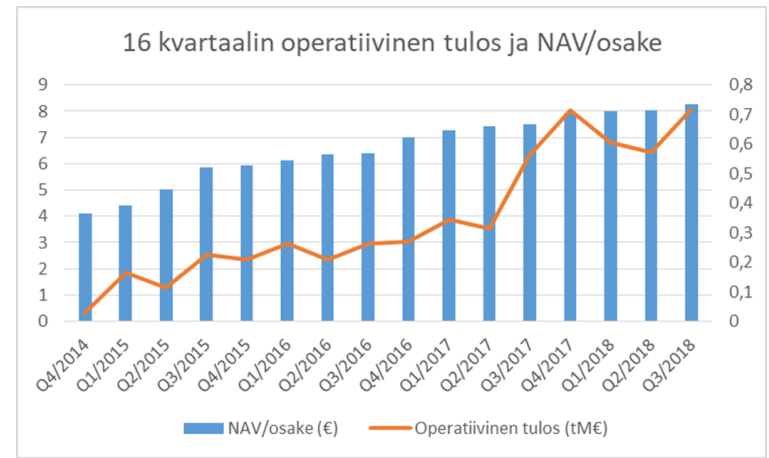
- IVH Kampus Ky-rahaston kasvu – uusi aiesopimus
- Uusia Dividend House rahastoja – kiinteistörahastot
- Kiinteistövarallisuuden hoidon kasvu – asiakkaita ja tuotteita
- Kaikki kiinteistövarallisuuden hoidon toimet yhdistetään OVV:hen
- Täydentävät yritysostot mahdollisia
- Sijoitukset digitaalisiin palveluihin



# Omistaja-arvon kasvattaminen - OSAKE

## Omien osakkeiden käyttö

- tuore valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen
- Valtuus max 600.000 osaketta – noin 10 % kaikista
- Valtuus voimassa yhtiökokoukseen 2020
- Osaketta voi käyttää myös konsolidointihankkeissa jos luo arvoa





# Omistaja-arvon kasvattaminen – pysyvää ja uudistuvaa

---

	2014-2018	2019-2021
<b><u>Jatkuu</u></b>		
Kokonaistuottotavoite	10 %	10 %
Liiketoimintatavoite	Operatiivinen tulos NAV/osake	Operatiivinen tulos NAV/osake
Liiketoimintasegmentit	Kiinteistöt ja Palvelut	Kiinteistöt ja Palvelut
<b><u>Täsmentyy</u></b>		
Painopiste arvoketjussa	Kokoaminen	Sisällön kasvatus
Yritysostot	Uusille alueille	Täydentävät
Osake	Osakeannit	Omien ostaminen
Kasvutavoite	NAV	Osakekohtainen NAV

# Organisoituminen uuteen strategiakauteen – strategisten tavoitteiden vastuullistaminen

---

**Toimitusjohtaja**  
*Petri Roininen*

## Investors House



**Kiinteistöt ja  
Taloushallinto  
osakkuusyhtiöt**

**Kiinteistövaral-  
lisuuden hoito**

**Rahastot**

**Toimitilat**

**IVH Kampus**

*Petri Roininen*

*Marita Polvi-  
Lohikoski  
Harri Lyytikäinen*

*Risto  
Päivän-  
salo*

*Päivi Kangas  
Tiina Lensu*

*Matti Leinonen*

1 henkilöä  
henkilöä

6 henkilöä  
2 henkilöä

7 henkilöä

6

Ovaro 4 henkilöä

OVV

IVH Asunnot

40 Henkilöä

1 henkilö

---

**Investors House**

# Strategia ja palvelulupaus

## – ”Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”

---

# Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

Listattu kiinteistöosake. Uusien sijoitusasuntojen rakennuttaminen. Sijoitusasunnon osto, vuokraus, hoito ja myynti.  
Rahasto. Sijoitusasuntojen markkinapaikka.