

# **Investors Housen ja LUT:n Tuotantotalouden laitoksen Strategiapäivän ohjelma**

---

- **Investors Housen Q3 2019 julkaisu**
- **LUT:n Tuotantotalouden laitoksen opiskelijoiden strategia-aiheiset harjoitustyöt ja niiden kommentointi**
- **Sana on vapaa – Investors Housen toimitusjohtajan ja Inderesin analyytikon ”tenttaus” / LUT:n opiskelijat**

**Q3 2019 julkistustilaisuus 25.11.2019**  
**- IVH Kampus, Lappeenranta**

---

# **Investors House**

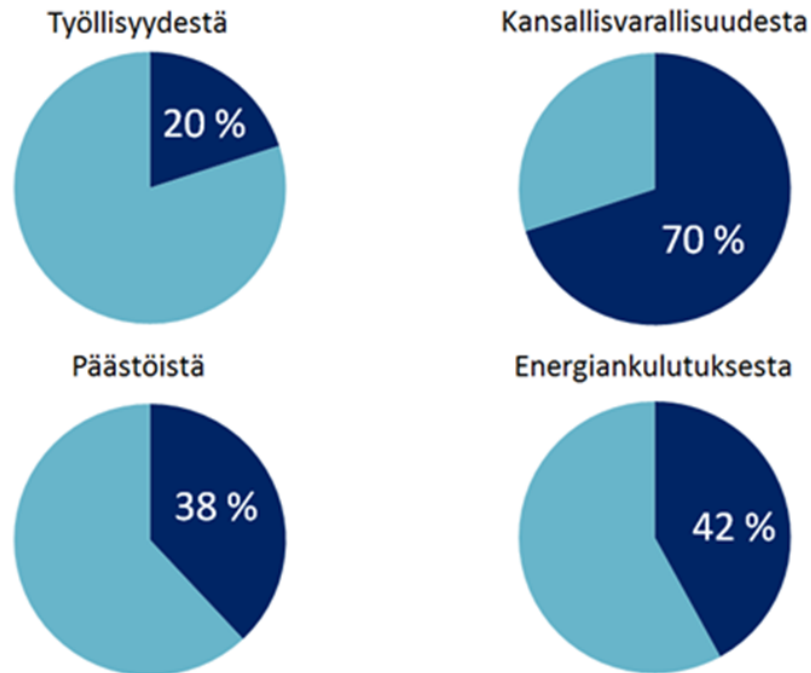
**Toimitusjohtaja Petri Roininen**

# Rakennettu ympäristö

- 70 % kansallisvarallisuudesta

---

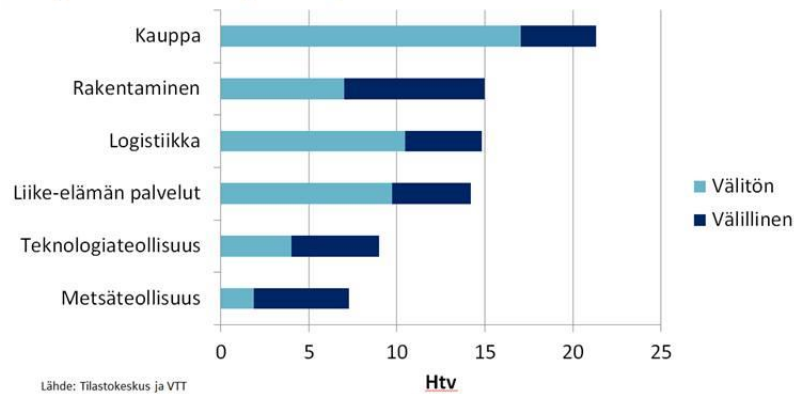
## Rakennetun ympäristön osuus



# Kiinteistö- ja rakennusala

## – Merkittävä yhteiskunnallinen vaikutus

Miljoonan euron sijoitus työllistää



Rakennusteollisuus

23.4.2019



Investors House

# Mitä alalla tapahtuu juuri nyt?

## Kiinteistösijoittamisen ja sen palveluiden kysyntä kasvava

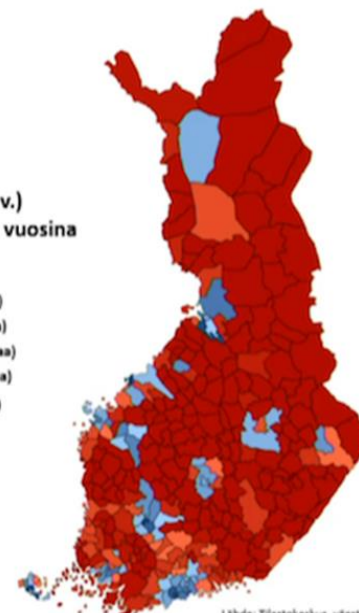
- 0-korkoympäristö
- Kaupungistuminen
- mobiliteetti
- Arvopaperistuminen
- kansainvälistyminen

**Työkäisen väestön määrä vähenee 5/6 kunnassa vuoteen 2030 mennessä**

Työkäisen väestön määrä kasvaa ennusteen mukaan vain 49 kunnassa vuoteen 2030 mennessä. Alueellisesti kasvu keskittyy pk-seudulle (+ 63 000) ja osaan suurista ja keski suurista kaupunkiseuduista

Työkäisen (22-62 v.) väestön muutos% vuosina 2015-2030

> 15 %	(8 kuntaa)
5 - 14,9 %	(17 kuntaa)
0,1 - 4,9 %	(29 kuntaa)
-0,1 - -4,9 %	(82 kuntaa)
-5 - -14,9 %	(68 kuntaa)
> -15 %	(164 kuntaa)



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2015)  
Kartta ja analyysi: Timo ja Rasmus Aro 2017

# Yksityissijoittajan vaihtoehdot - Kiinteistösijoittamisen evoluutio Suomessa

---

1980 Sijoitusasunto ainoa mahdollisuus

1990 Sijoitusasunto  
Ensimmäiset listatut kiinteistöyhtiöt

2000 Sijoitusasunto  
Useita listattuja yhtiöitä

2010 Sijoitusasunto ja useita listattuja yhtiöitä  
Ensimmäiset kiinteistörahastot

---

# Yksityissijoittajan vaihtoehdot - Kiinteistösijoittamisen evoluutio Suomessa

---

- 1980 Sijoitusasunto ainoa mahdollisuus
- 1990 Sijoitusasunto ja ensimmäiset listatut kiinteistöyhtiöt
- 2000 Sijoitusasunto ja useita listattuja yhtiöitä
- 2010 Sijoitusasunto ja useita listattuja yhtiöitä  
Ensimmäiset kiinteistörahastot

## **2019 Sijoitusasunto**

**Useita kiinteistörahastoja eri teemoilla**

**Vähän listattuja kiinteistöyhtiöitä**

***Investors House – kohteena koko arvoketju***

# Kiinteistöliiketoiminnan arvoketju

---

Toimitilat

Asunnot

Hallinnointi

Tuotteistus sijoitustuotteeksi

Kiinteistöomistus

Vuokraus ja isännöinti

Rakennuttaminen

Kaavpituus ja hankekehitys

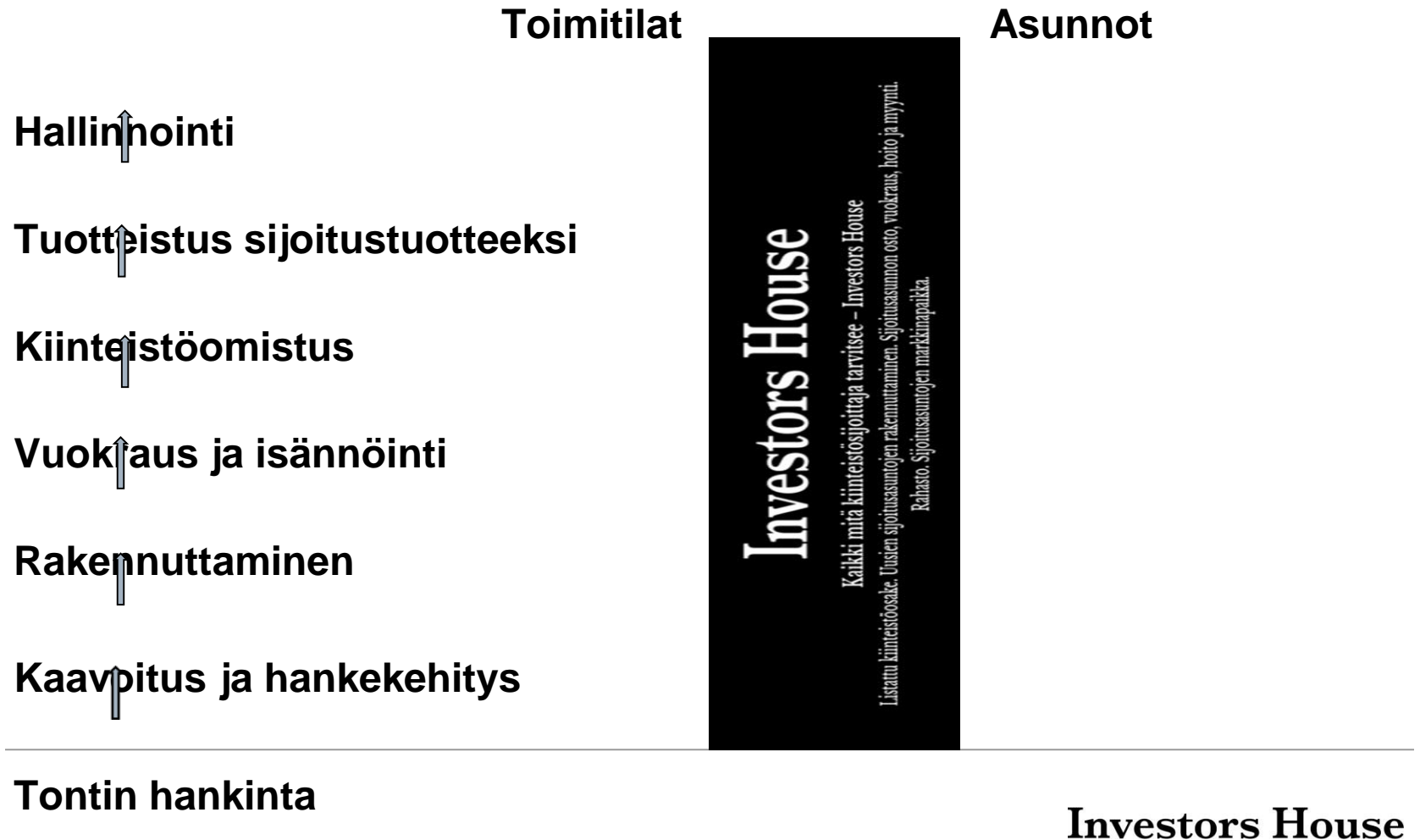
---

Tontin hankinta

Investors House



# Kuusi yrityskauppaa 2015-2018 - tuloksena kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju



# Miksi koko arvoketju on kiinnostava?

## – Case 1970-luvun kerrostalo

---

**Investors Housen roolit:**

- **Hankinta kiinteistönä**
- **Yhtiöittäminen**
- **Tontinvuokrasopimus**
- **Tontin myynti**
- **Asuntojen vuokraus**
- **Asuntojen myynti**

**Operaation kesto noin 4 kk**



**Investors House**

# Miksi koko arvoketju on kiinnostava?

## – Case Härmälänrannan Kontio

---

### Investors Housen roolit

- Tontinhankinta ja hankekehitys
- Rakennuttaminen
- Rahoituksen järjestäminen
- Kohteen hallinnointi
- Oma sijoittaminen
- Vuokraus- ja myyntipalvelut



**Investors House**

# Miksi koko arvoketju on kiinnostava?

## – Case kiinteistörahastojen liiketoiminta

---

### Investors Housen roolit

- Ankkurisijoittaja (nyt 51 %)
- Kiinteistövarallisuudenhoito
- Rahastohallinto



**Investors House**

# Miksi koko arvoketju on kiinnostava

## – Case Tikkurila, toimisto + asuntokehitys

---

Investointi toteutettu 10/2019 - 7.400 m<sup>2</sup> toimisto ja 11.000 kem<sup>2</sup> kaavaluonnos

### Konsernin roolit:

- Hankinta kiinteistönä
- Yhtiöittäminen
- Hallinnanjakosopimus
- Hankekehitys
- Asemakaavoitus
- Kiint.varall. hoitaminen

Jatkon kannalta 11.000 kem<sup>2</sup> kaavavaiheessa oleva r.oik.



**Investors House**

# **Osavuosisikatsaus Q3 2019**

## **– keskeiset tapahtumat**

---

### **Kolmas kvartaali 7-9/2019**

- Keskityttiin jatkuviin toimintoihin
  - Omien kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito
  - Rahastojen omistusten hoito
  - Toisten omistamien kiinteistöjen hoitaminen
- Ei transaktioita kolmannella kvartaalilla

### **Koko alkuvuosi 1-9/2019**

- Hyvin vilkas transaktiokausi
-

# Koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju - mahdollistaa pääoma-allokaatiot

---

Asunnot Toimistot Liiketilat Logistiikka

Hallinnointi



Tuotteistus / sijoitustuote



Kiinteistöomistus



Vuokraus ja isännöinti



Rakennuttaminen



Kaavoitus ja hankekehitys



Tontin hankinta

---

## Pääomien uudelleenallokointi 2019 - yhteensä 57 % alkavasta taseesta

---

### Myyntejä – pääoman kierrätys

- kaksi asuinkohdetta / 100 asuntoa Loviisassa ja Hämeenlinnassa kansainväliselle sijoittajalle
- Kiinteistökehityksen jälkeen hotelli kiinteistö Porissa kotimaiselle sijoittajalle

### Hankintoja – investointeja strategian kannalta tärkeisiin kohteisiin

- konsernin omat kiinteistörahastot, jonne toimitilakohteita Jyväskylästä
- Asuinkohteen / 25 huoneistoa käynnistys Helsingissä
- Omien osakkeiden hankinta
- Katsauskauden jälkeen Tikkurilan toimisto ja asuntokehityskohteen hankinta

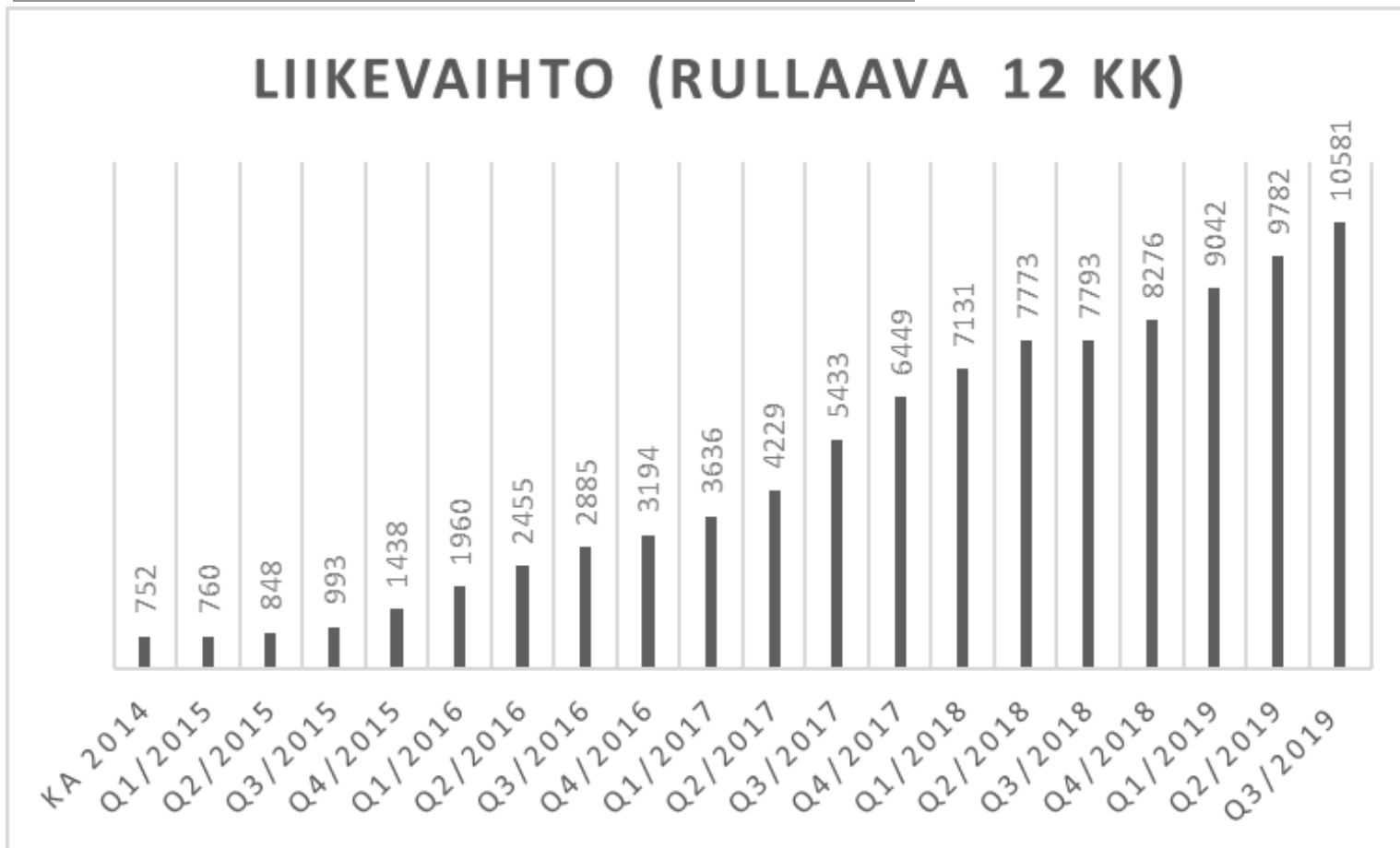
Investoinnit ja myynnit yhteensä 52 M€ / 57 % avaavasta taseesta

---

Investors House

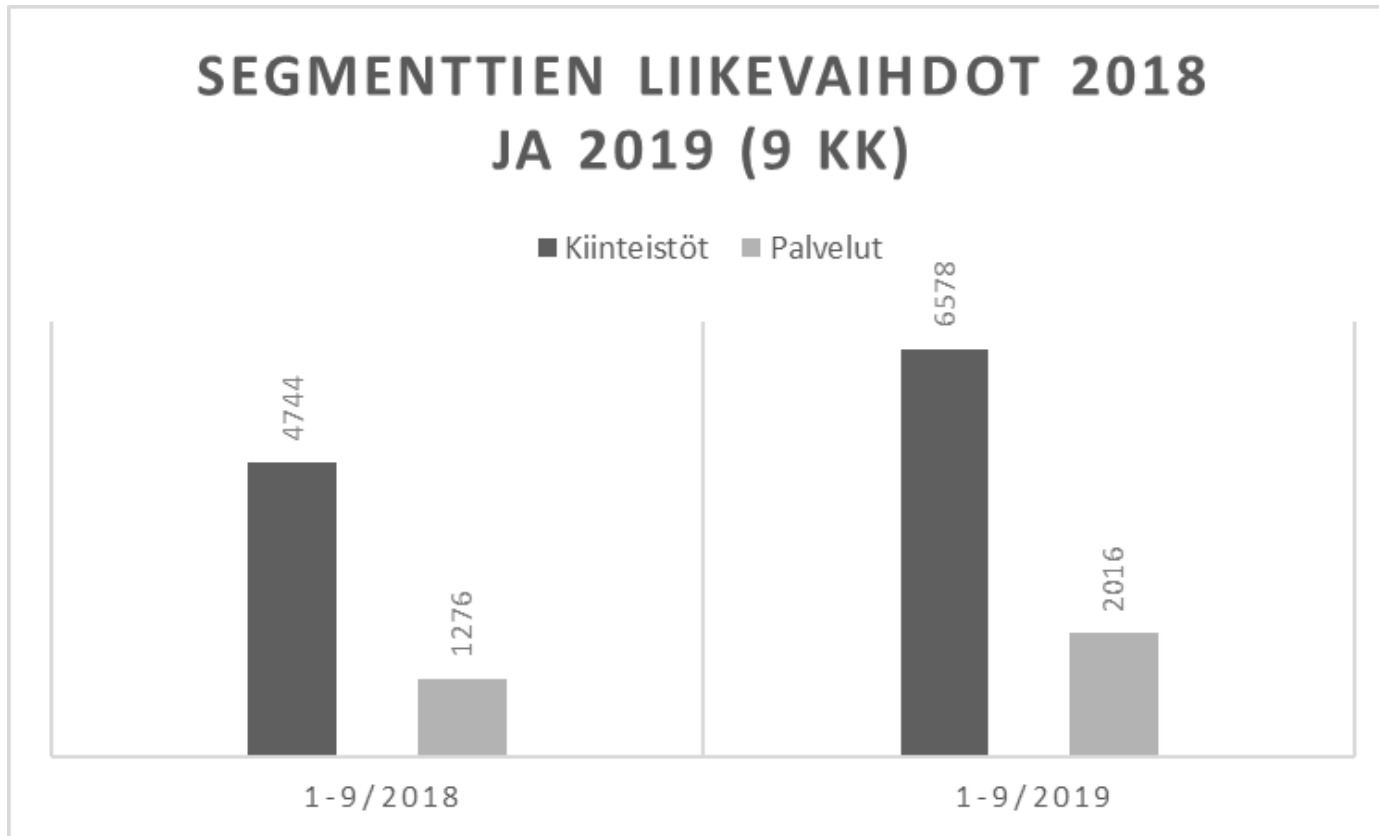
Investors House

# Liikevaihto kasvanut rullaavana 19 peräkkäistä kvartaalia – nyt 14-kertainen vs 2014



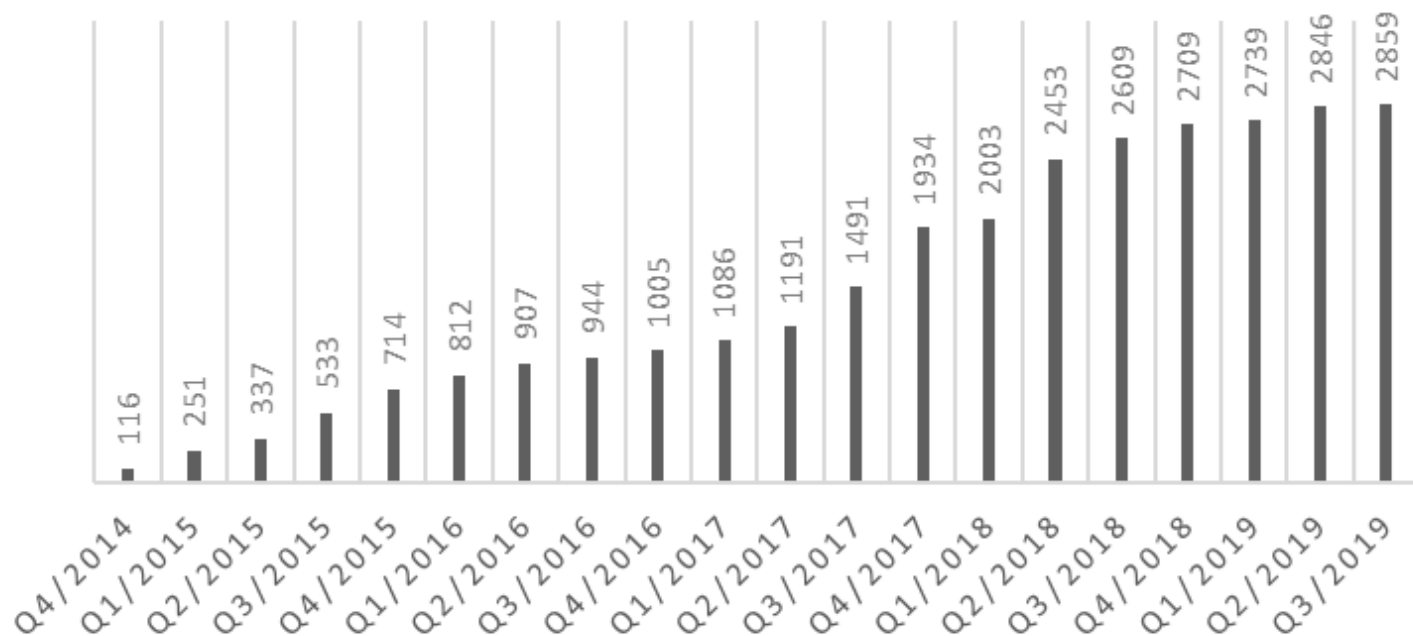


# Molemmat segmentit kasvaneet selvästi – palvelut + 58 % (varainhoito + rahastot)

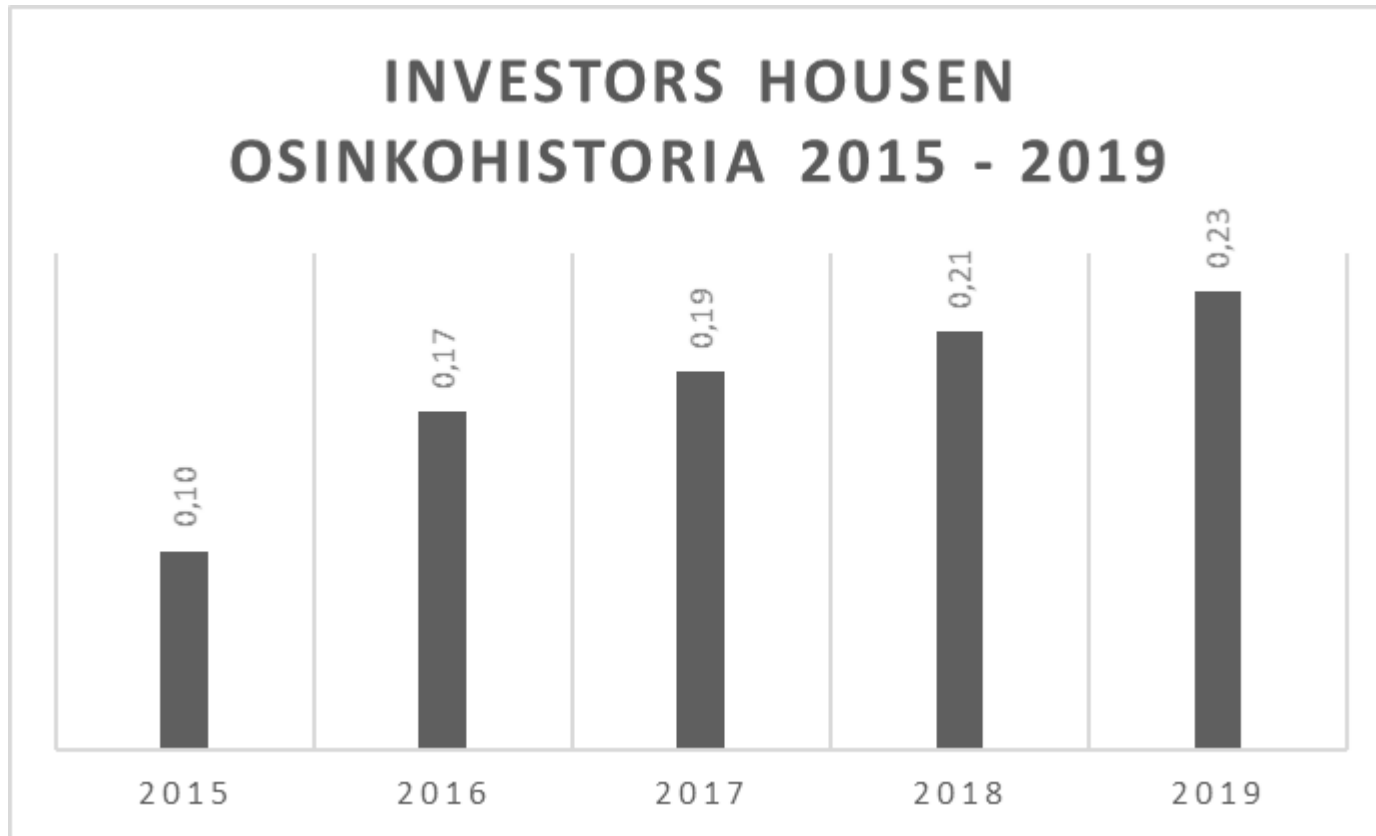


# Operatiivinen tulos (EPRA) parantunut rullaavana 19 kvartaalia peräkkäin – nyt 25-kertainen vs 2014

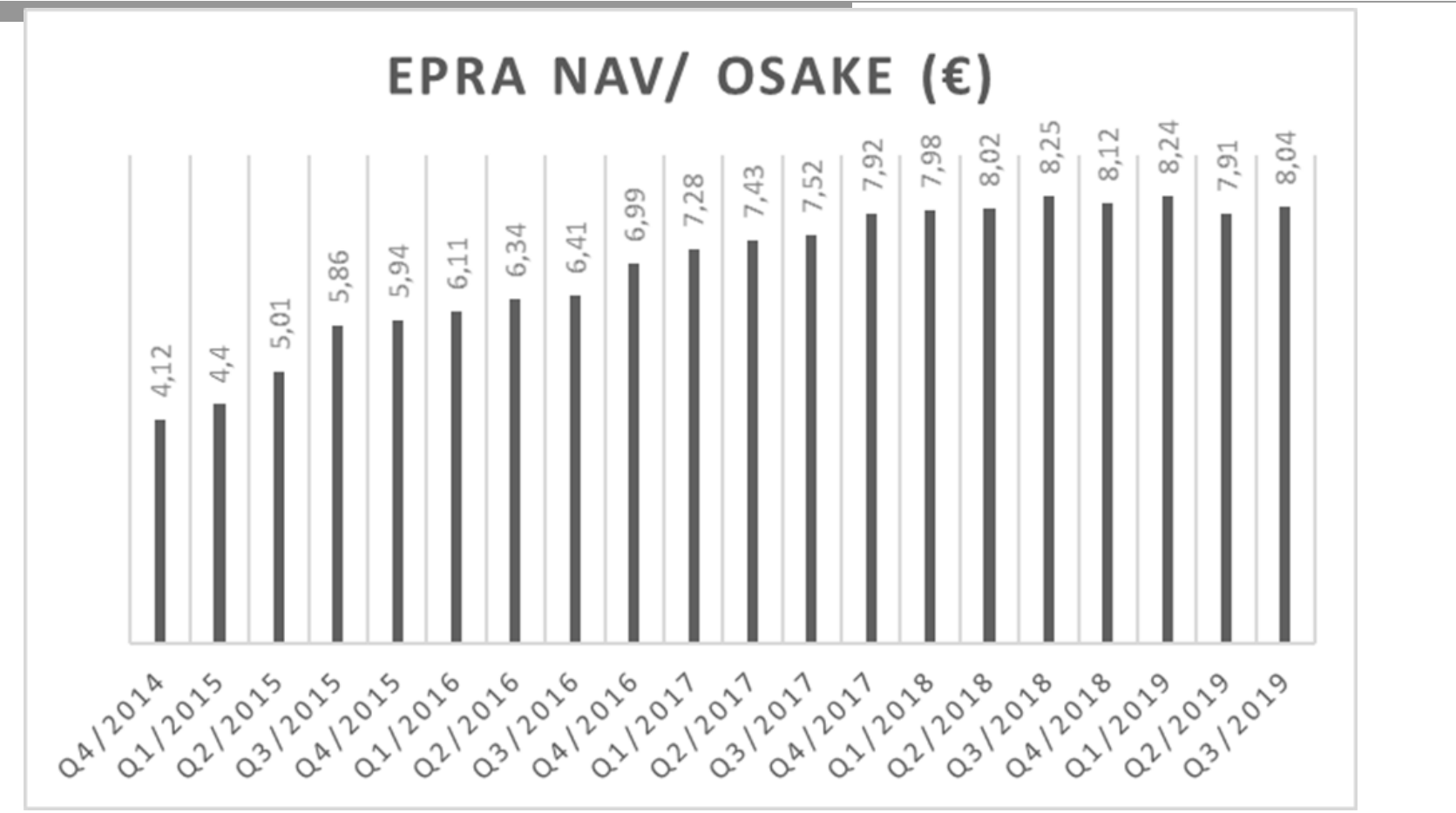
## 12 KK RULLAAVA OPERATIIVINEN TULOS (EPRA)



# Osinkopolitiikka nojaa operatiiviseen tulokseen – osakekohtainen osinko + 130 % vs 2015



# Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) 2014-9/2019 kasvanut + 95 %



# Ohjeistus ennallaan

---

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2019 operatiivista tulosta (EPRA).

Yhtiö pitää ohjeistuksen ennallaan ja arvioi, että vuoden 2019 operatiivinen tulos (Epra) on samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2018.

Ohjeistusta muutettiin 27.6.2019 kun yhtiö myi Porista operatiivisen tuloksen kannalta merkittävän hotellikiinteistön.

# Strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet

---

## Investors House

- 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.

## 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

# **Investors Housen arvot**

---

**Yrittäjämäinen ote**

**Kannattava toiminta**

**Osaaminen**

**'Tight but loose' -johtaminen**

# Yhteenveto Q3 2019

---

## Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju

- kokoamistyö tehty 2015-2019
- Erilainen kuin muut

## Vahva operatiivinen suorituskyky

- 19 peräkkäistä kvartaalia kasvavaa 12 kk operatiivista tulosta

## Aktiivinen pääoman allokointi tulevia tuottoja maksimoiden

- 66 M€ / 72 % alkavasta taseesta 1-10 / 2019

## Omistaja-arvo ja yrittäjämäinen ote

---