

**H1 2019 julkistustilaisuus 19.8.2019**

---

# **Investors House**

**Toimitusjohtaja Petri Roininen**

# Kehittyvä kiinteistömarkkina – kasvavat jatkuvat toiminnot

## Kiinteistöjen vuokrausmarkkina kasvukeskuksissa vakaa

- Vuokrausaste 90 %
- Sijoitukset painottuvat yhä enemmän kasvukeskuksiin

## Kiinteistösijoittamisen palveluiden kysyntä kasvava

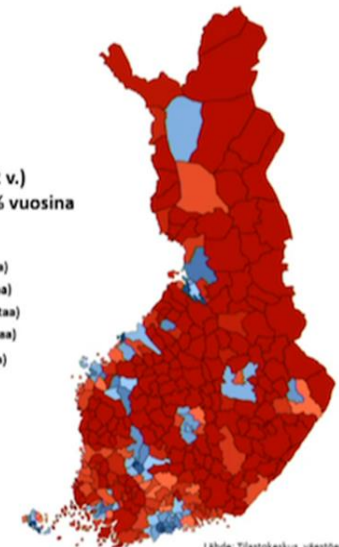
- 0-korkoympäristö
- Dividend Housen AUMista  
nyt 60 % kiinteistöjä ja  
koko AUM + 150 %
- Investors House Kiinteistö-  
varallisuudenhoito Oy

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

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

Työikäisen (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 analyyti: Timo ja Rasmus Aro 2017

# H1 2019 investoinnit ja myynnit ennätystasolla

## - yhteensä 57 % alkavasta taseesta

---

### **Myyntejä 1-6/2019 – pääoman kierrätys**

- Myynnit realisoivat IFRS-tasearvon rahaksi – uusiin investointeihin
- kaksi asuinkohdetta / 100 asuntoa Loviisassa ja Hämeenlinnassa kansainväliselle sijoittajalle
- Kiinteistökehityksen jälkeen hotelli kiinteistö Porissa kotimaiselle sijoittajalle

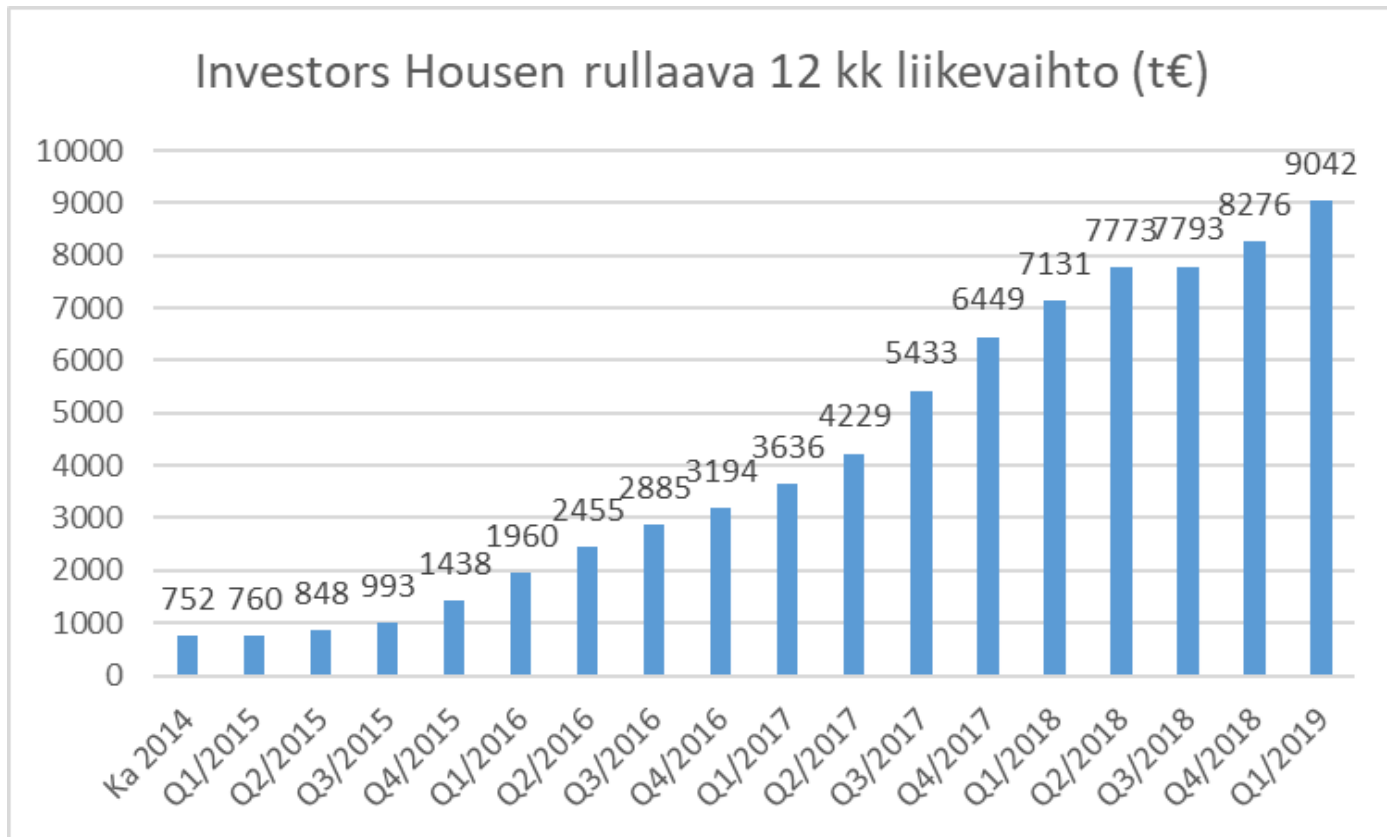
### **Hankintoja – investointeja strategian kannalta tärkeisiin kohteisiin**

- konsernin omat kiinteistörahastot, jonne toimitilakohteita Jyväskylästä
- Asuinkohteen / 25 huoneistoa käynnistys Helsingissä
- Omien osakkeiden hankinta

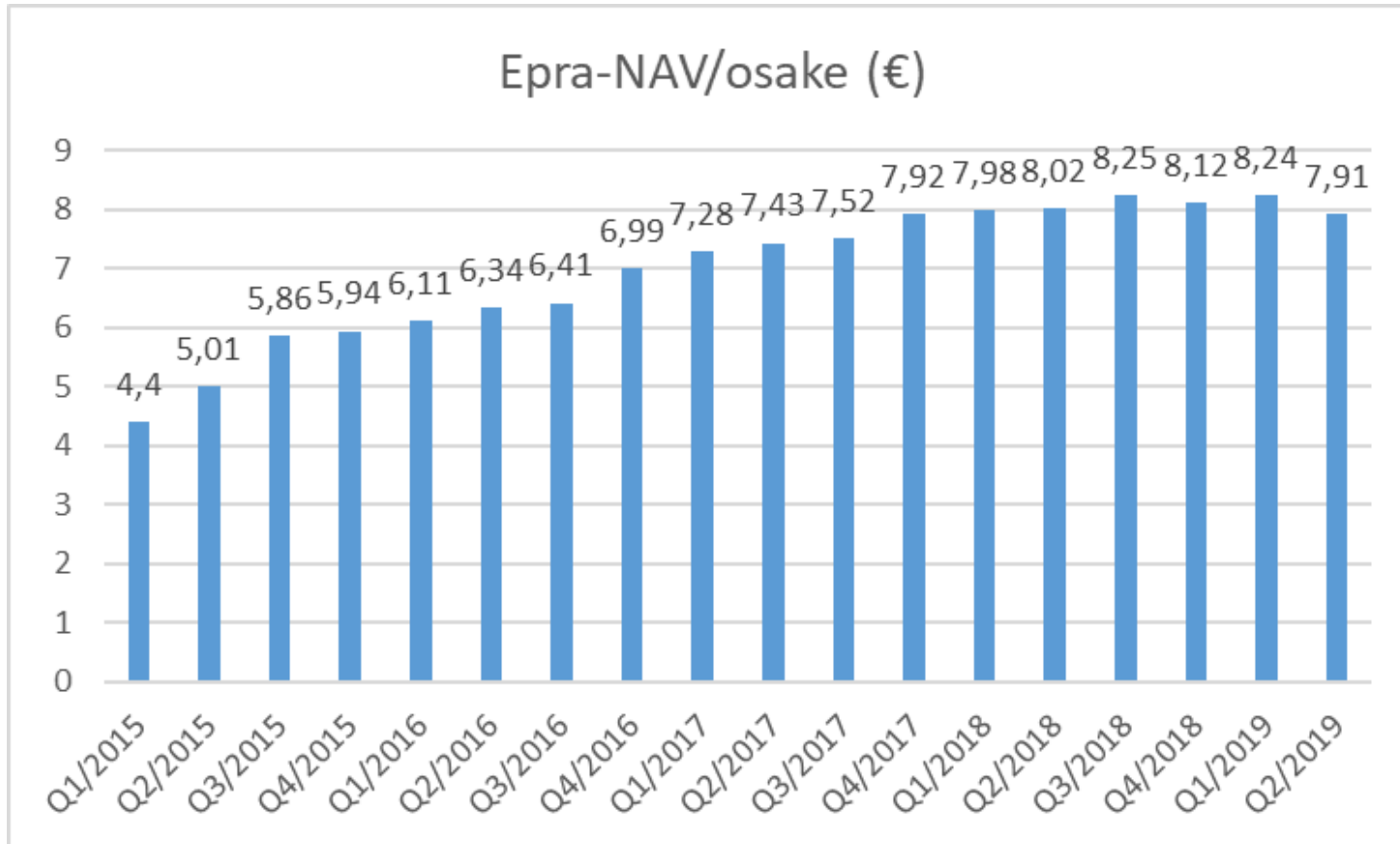
**Investoinnit ja myynnit yhteensä 52 M€ / 57 % avaavasta taseesta**

---

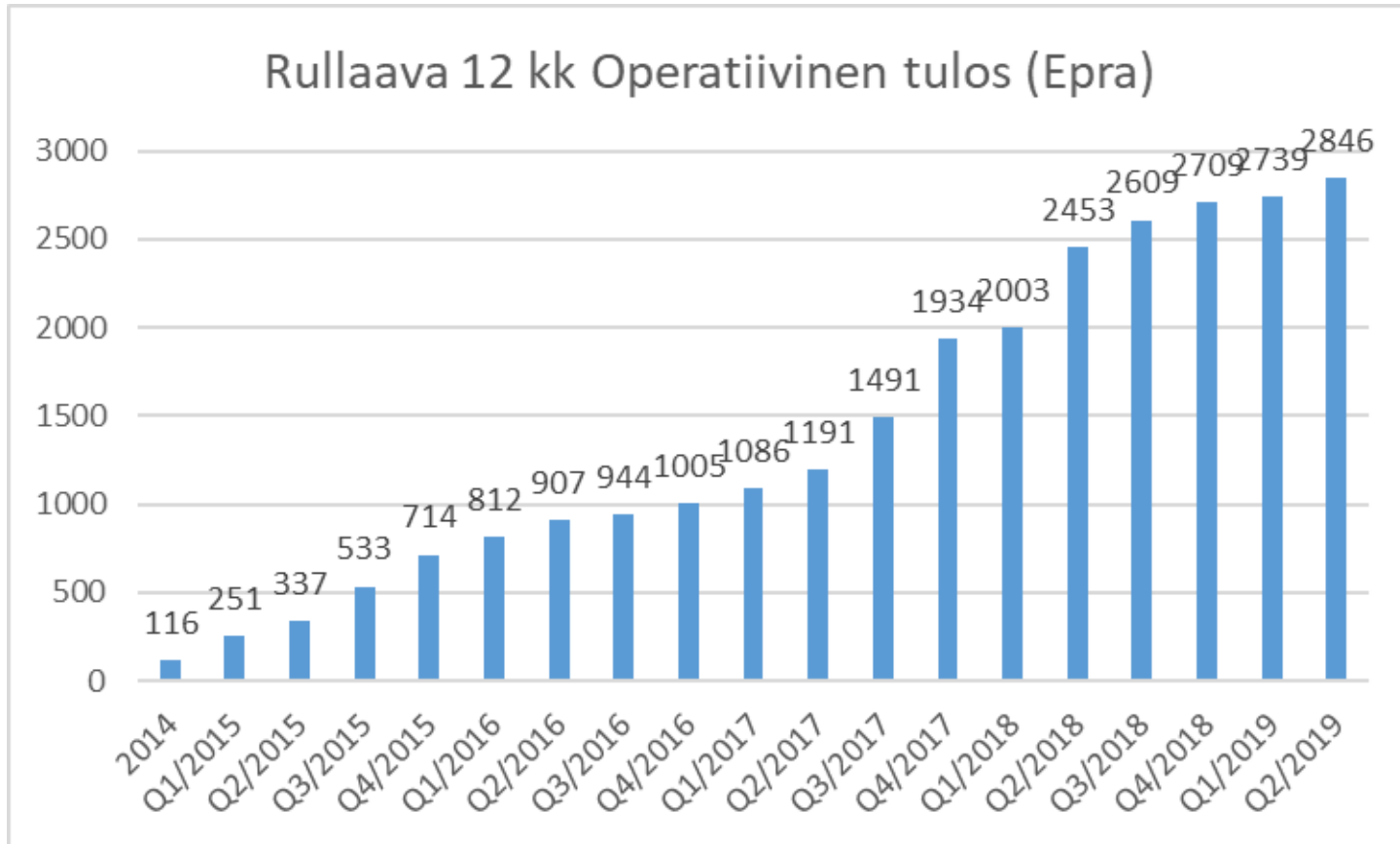
# Liikevaihto kasvanut rullaavana 18 peräkkäistä kvartaalia – nyt 13-kertainen vs 2014



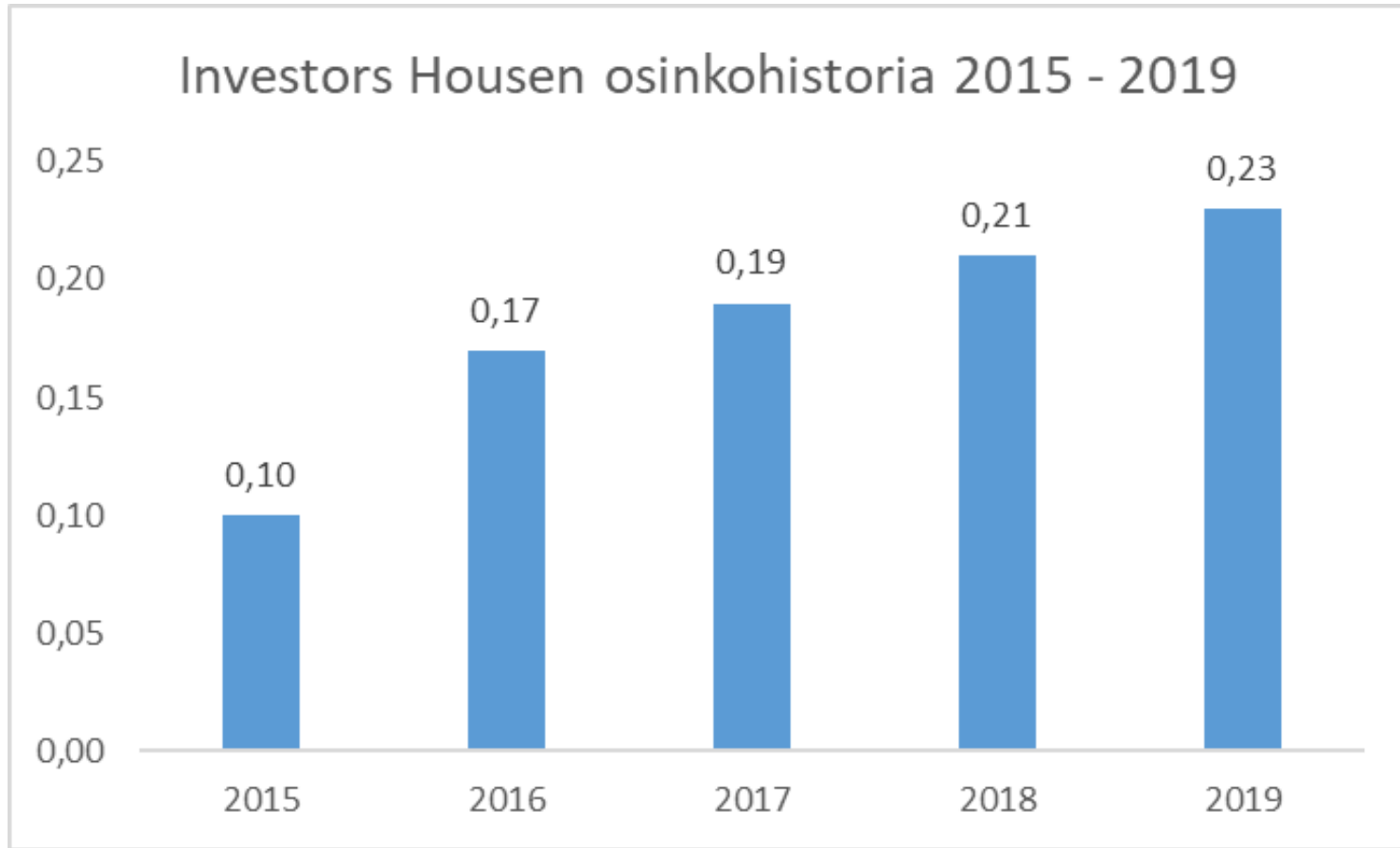
# Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) 2014-6/2019 kasvanut + 80 %



# Operatiivinen tulos (EPRA) parantunut rullaavana 18 kvartaalia peräkkäin – nyt 25-kertainen vs 2014



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

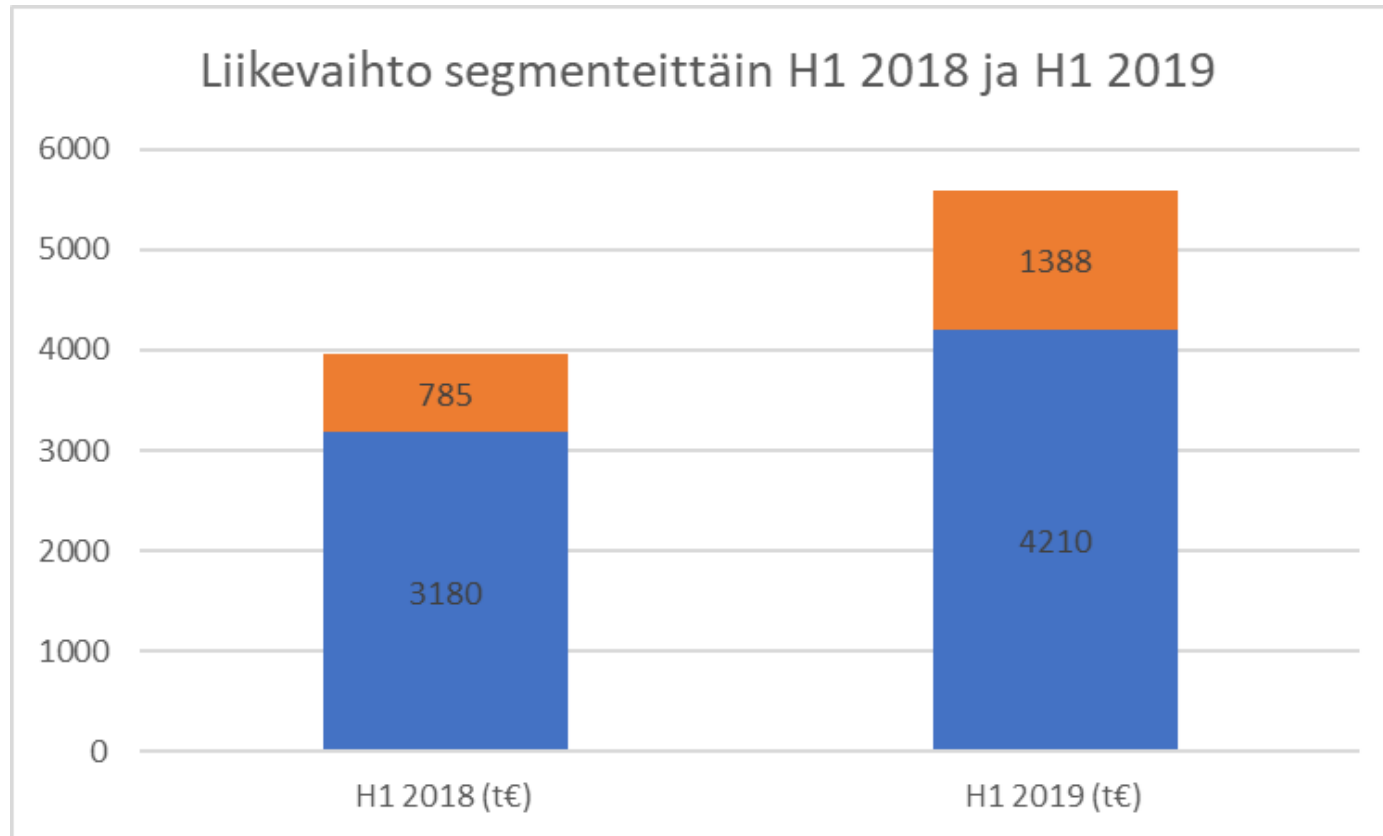


# Operatiivisesti ennätysellinen H1 – transaktiot 57 % alkavasta taseesta - kertakuluja

	4-6/2019	4-6/2018	muutos-%	1-6/2019	1-6/2018	muutos-%
<b>Liikevaihto, t eur</b>	2746	2006	37 %	5354	3848	39 %
<b>Nettotuotto, t eur</b>	1508	1104	37 %	2606	1807	44 %
<b>Katsauskauden tulos, t eur</b>	83	1567	-95 %	728	1835	-60 %
<b>Omavaraisuusaste, %</b>				52,1	59,0	
<b>Operatiivinen tulos(epra), t eur</b>	872	765	14 %	1314	1177	12 %
<b>Nav/osake (epra), eur</b>				7,91	8,02	-1 %



# Molemmat segmentit kasvaneet selvästi – palvelut+ 77 %



# Palvelusegmentin liike­tulos > 0,5 M€ (6 kk)

---

## Segmentit (t eur)

<b>Kiinteistöt</b>	4-6/2019	4-6/2018	Muutos-%	1-6/2019	1-6/2018	Muutos-%
Liikevaihto	2351	1562	51 %	4210	3180	32 %
Liike­tulos	822	2099	-61 %	1749	2733	-36 %
<b>Palvelut</b>						
Liikevaihto	539	502	7 %	1388	785	77 %
Liike­tulos	70	112	-38 %	513	216	138 %

# 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 on kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jonka keskeinen tavoite on omistaja-arvon kasvattaminen.

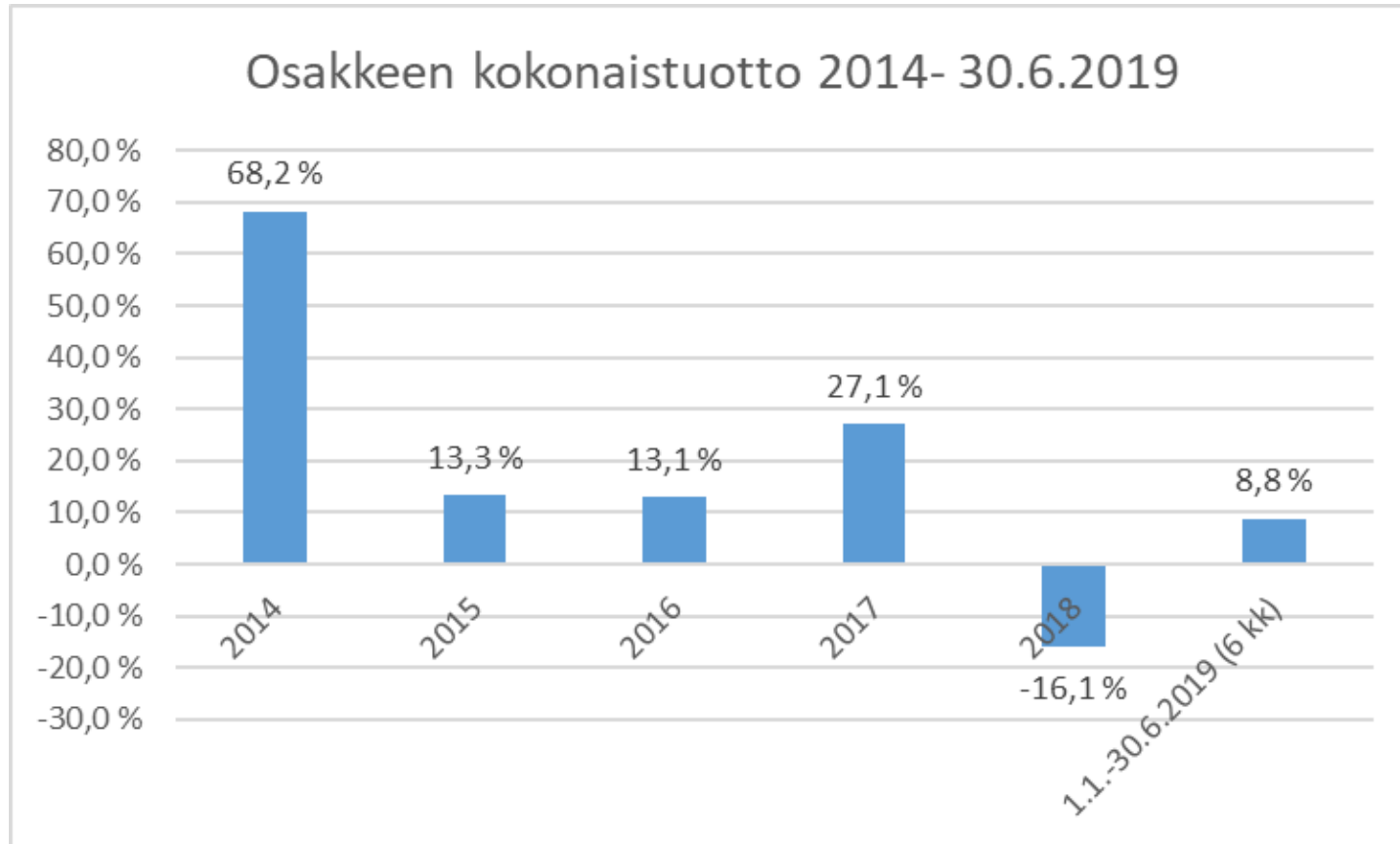
Yhtiö toimii koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa ja sillä on useita kannattavia liiketoimintoja ja tuottolähteitä. Yhtiö voi allokoida pääomia arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti optimaalisen omistaja-arvon luomiseksi.

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
-

# Osakkeenomistajan kokonaistuotto 2014 - 30.6.2019 (viimeinen vuosi ajalle 6 kk)



# Koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju - mahdollistaa pääoma-allokaatiot

## Arvoketju

Hallinnointi



Tuotteistus sijoitustuotteeksi



Kiinteistöomistus



Vuokraus ja isännöinti



Rakennuttaminen



Kaavoitus ja hankekehitys



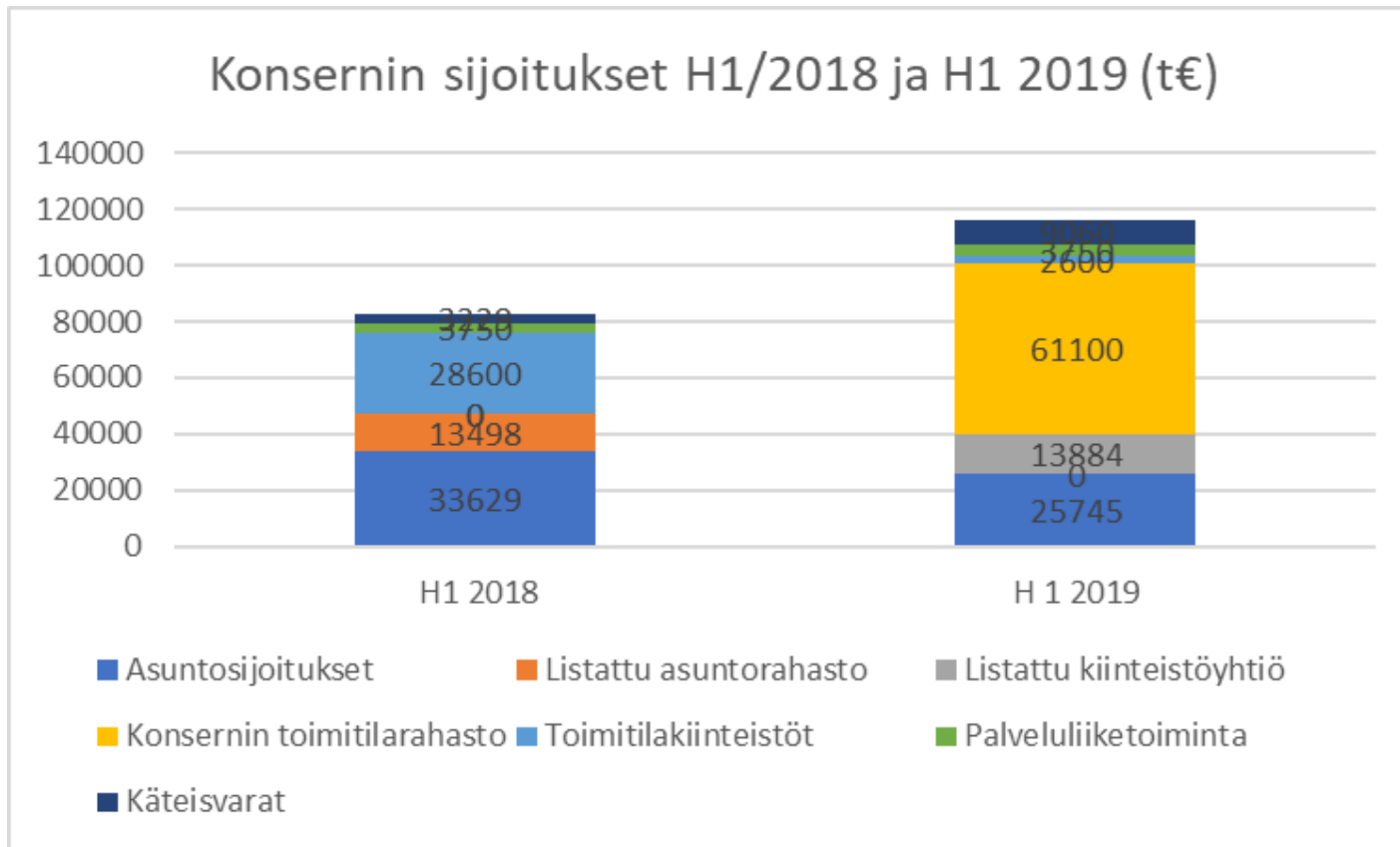
Tontin hankinta



**IVH Asunnot**

**Investors House**

# Konsernin sijoitusvolyymi kasvanut ja pääomaa allokoitu uudelleen



# Rakenteen täsmentäminen

## – tavoitteena selkeyttää profiilia ja jatkaa omistaja-arvon kasvattamista

---

### ”Kiinteistöt” –segmentti, joka muodostuu

- asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä kehityshankkeista
- konserni omistaa suoraan sekä rahastojen ja osakkuusyhtiöiden kautta.

### ”Palvelut” –segmentti ryhmitetty kahteen tytäryhtiöön

- kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoiva Dividend House Oy
- Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy, joka tarjoaa kiinteistöjen hallinnoinnin, transaktioiden, rahoituksen, vuokrauksen ja isännöinnin palveluita

-

### Esitys Ovaro-osakkeen jakamisesta osakkaille

---



# Yhteenveto H1 2019

---

## Kasvuyhtiö

- 18 kvartaalia nousevaa 12 kk liikevaihtoa

## Operatiivinen suorituskyky

- 18 kvartaalia nousevaa 12 kk operatiivista tulosta

## Tase 30.6.2019

- Omavaraisuusaste 52 % nopeasta kasvusta huolimatta
- Likviditeetti parempi kuin koskaan

## Omistaja-arvo keskiössä jatkossakin

- 10 % / vuosi saavutettu 2014-6/2019 ja jatketaan