

Miten sijoittaa kiinteistö- ja rakennusalaan?

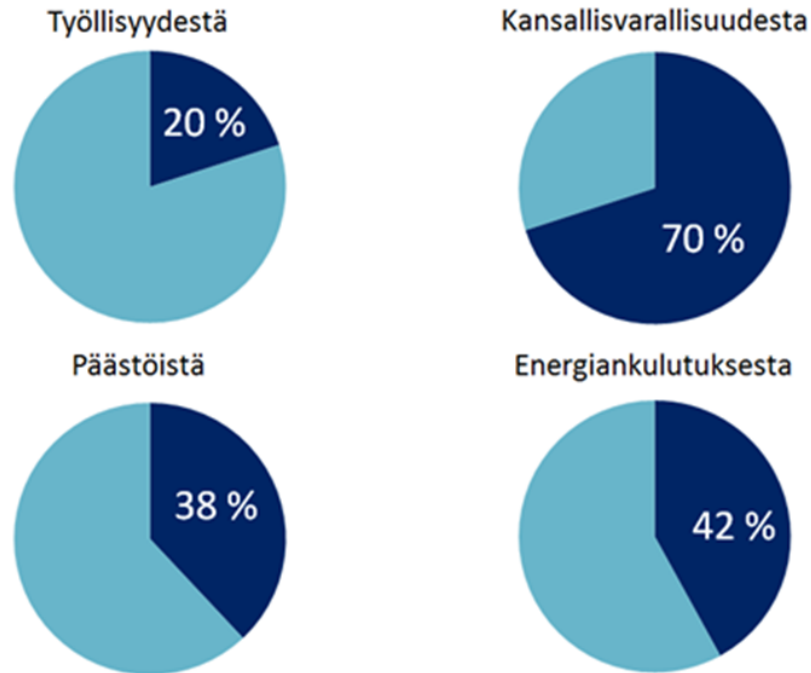
SijoitusInvest 2019, Helsinki

Investors House

Toimitusjohtaja Petri Roininen

Rakennetun ympäristön merkitys valtava – kyseessä 70 % kansallisvarallisuudesta

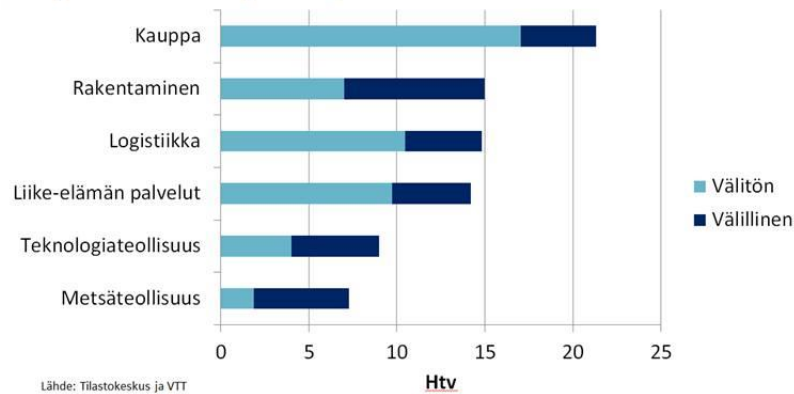
Rakennetun ympäristön osuus



Kiinteistö- ja rakennusala

– Merkittävä yhteiskunnallinen vaikutus

Miljoonan euron sijoitus työllistää



23.4.2019



Investors House

Mitä alalla tapahtuu juuri nyt?

Kiinteistösijoittamisen ja sen palveluiden kysyntä kasvava

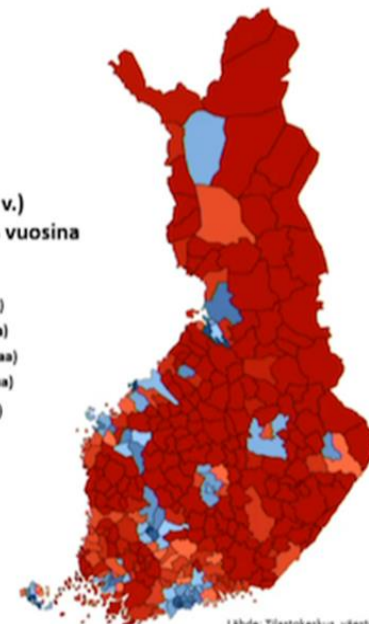
- 0-korkoympäristö
- Kaupungistuminen
- Mobiliteetti
- Arvopaperistuminen
- Kansainvälistyminen

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-seudulle (+ 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 analyysi: Timo ja Rasmus Aro 2017

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

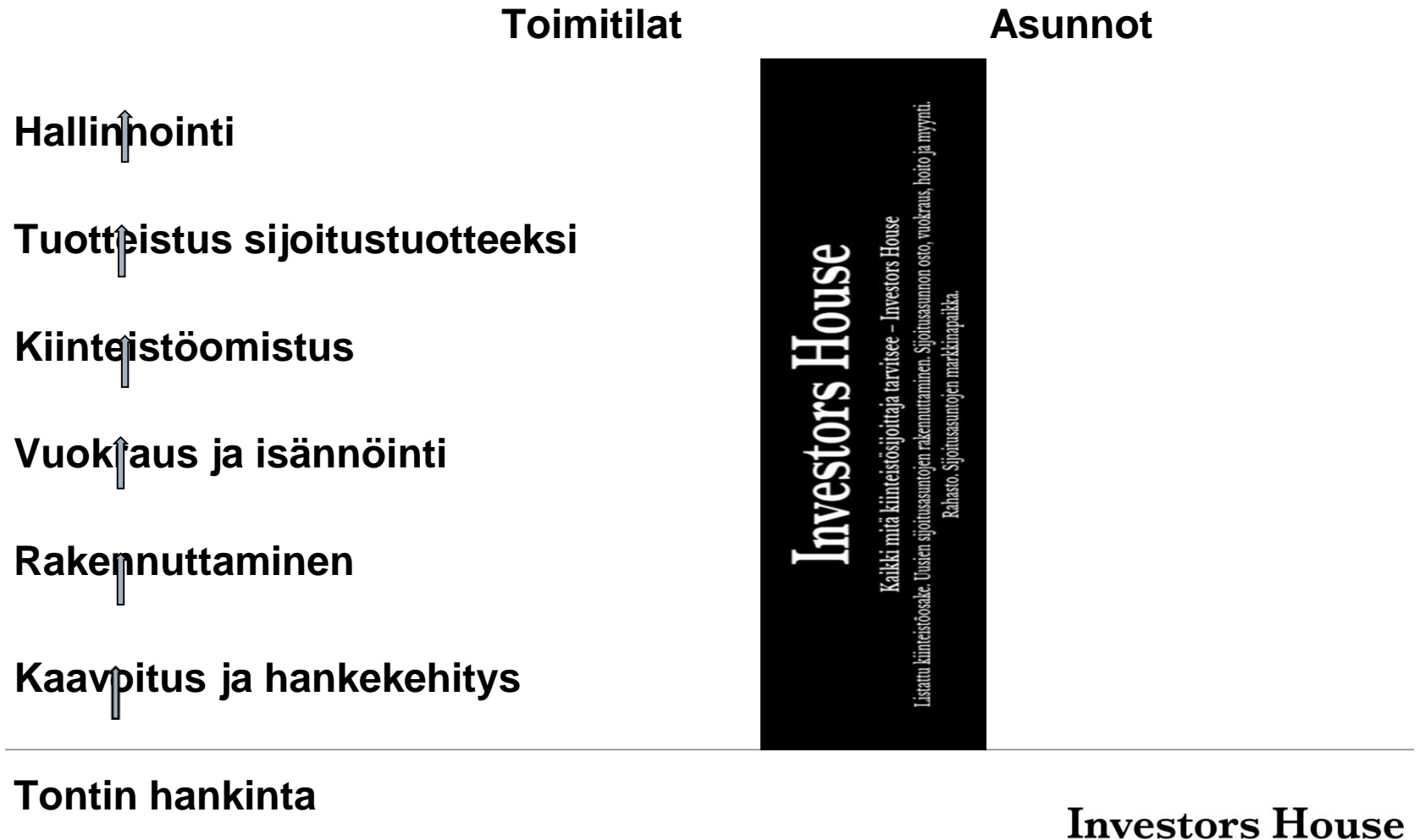
Rakennuttaminen

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



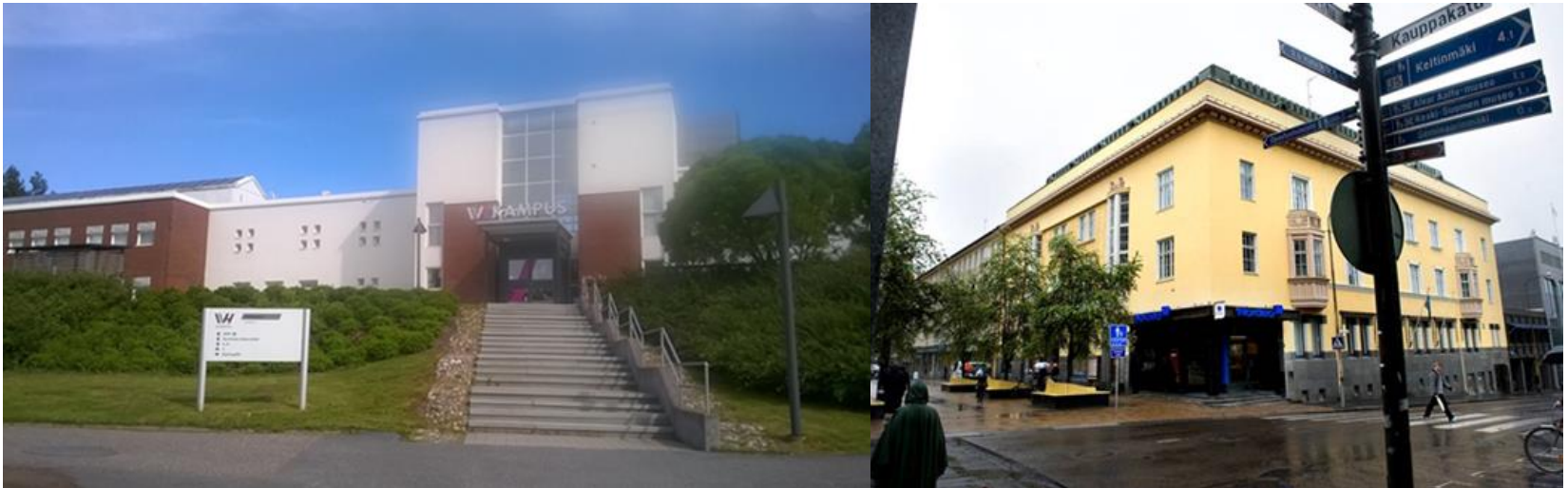
Investors House

Miksi koko arvoketju on kiinnostava?

– Case kiinteistörahastojen liiketoiminta

Investors Housen roolit

- Ankkuriomistaja (nyt 51 %)
- Kiinteistövarallisuudenhoito
- Rahastohallinto



Investors House

Miksi koko arvoketju on kiinnostava

- Case Tikkurila toimisto + asuntokehitys

7.400 m² toimisto ja 11.000 kem² kaavaluonnos - Investointi toteutettu 10/2019

Investors Housen roolit

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

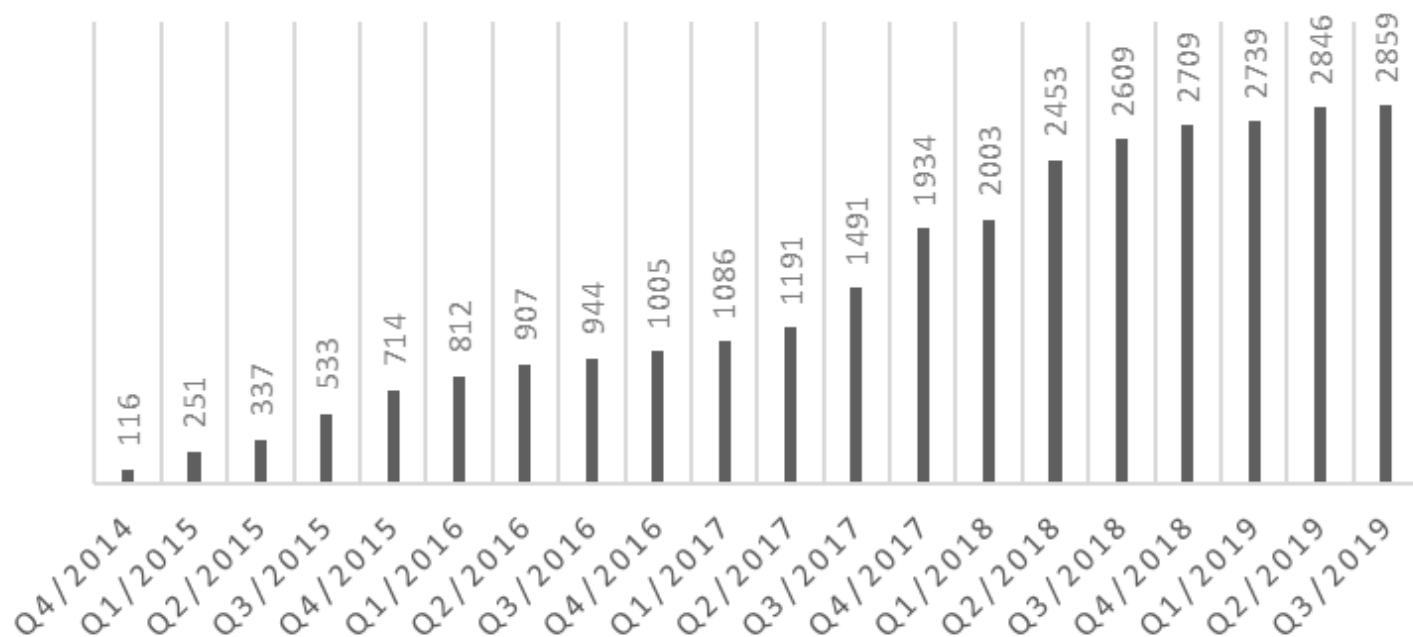
Jatko



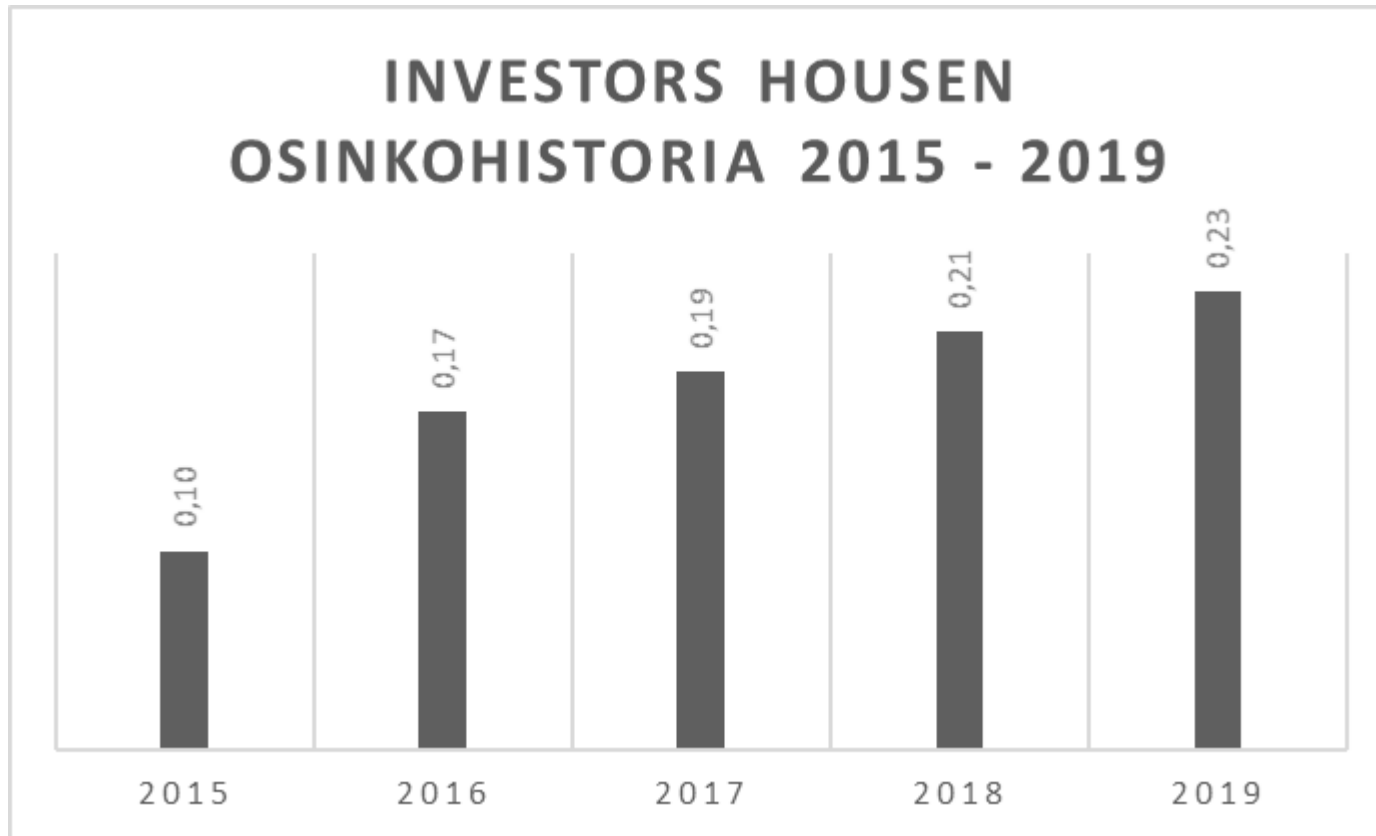
Investors House

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



Sijoittaminen kiinteistö- ja rakennusalaan - Kiinteistösijoittamisen evoluutio Suomessa

Sijoitusasunto pitää pintansa

Listayhtiöitä vähän – rahastoja paljon

- Erikoituneita joko kiinteistötyypin tai roolin suhteen

Investors Housen erilaisuus syntyy kolmesta seikasta

- koko arvoketjun kokoaminen ja hallinta
- Mahdollisuus etsiä aina parhaita hankkeita
- Vahvat näytöt - operatiivinen tuloskasvu 19 kvartaalin ajan