

Yhtiökokous 28.4.2020

Investors House

Toimitusjohtaja Petri Roininen

Tervetuloa Triplan Workery East 15. kerrokseen



Investors House

Vuoden 2019 päätapahtumat

Jatkettiin operatiivista toimintaa – vuokraus, ylläpito, hallinnointi,

Aktiivinen vuosi

- ostot ja myynnit 66 M€ eli 71 % alkavasta taseesta
- kehitettiin asuntokohde Helsingissä
- hankittiin toimisto- ja kehityskohde Tikkurilasta
- Myytiin iso hotelli kiinteistä Porissa
- Käynnistettiin yksi kiinteistörahasto
- Toinen kiinteistörahasto saavutti tavoitekokoon
- Kiinteistövarainhoidossa kasvatettiin hallinnoitavien asuntojen määrä 50 % ja vuokrattiin 4.500 asuntoa

Jatkettiin nousevan osingon uraa, osinko 0,23 €/osake ja lisäksi Jaettiin 461.172 kpl Ovaro-osaketta osakkeenomistajille

Vuosi 2019 lukuina

	10-12/2019	10-12/2018	muutos-%	1-12/2019	1-12/2018	muutos-%
Liikevaihto, t eur	3321	2441	36 %	11461	8276	38 %
Nettotuotto, t eur	1959	1244	57 %	6228	4162	50 %
Katsauskauden tulos, t eur	456	412	11 %	2083	2386	-13 %
Omavaraisuusaste, %				47,5	53,4	
Operatiivinen tulos, t eur	666	814	-18 %	2711	2709	0 %
Nav/osake (Epra), eur				7,71	8,12	-3 %

Kiinteistöt ja Palvelut –segmentit 2019 lukuina

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	10-12/2019	10-12/2018	Muutos-%	1-12/2019	1-12/2018	Muutos-%
Liikevaihto	2741	1987	38 %	9319	6731	38 %
Liiketulos	720	2030	-65 %	3815	5348	-29 %
Palvelut						
Liikevaihto	793	527	50 %	2809	1794	57 %
Liiketulos	323	180	79 %	1058	539	96 %

Omistajia 2019 lopussa 2.307, joista 20 suurinta

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1962128	31,7
ROYAL HOUSE OY	1120386	18,1
CORE CAPITAL OY	470813	7,6
OWH-YHTIÖT OY	272498	4,4
GODOINVEST OY	256493	4,1
INVESTORS HOUSE OYJ	169476	2,7
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	94925	1,5
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,4
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,4
HEKHOLM OY	80000	1,3
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP SIIJOITUSRAHASTO	62310	1,0
HYTECON OY	51320	0,8
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	50000	0,8
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44988	0,7
VUORINEN NIKLAS JUHO ALBERT	31500	0,5
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,5
KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,4
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,4
KOKKO JOUNI	22000	0,4
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,3

Vuosi 2019 osakkeenomistajan silmin – kokonaistuotto 17,0 %

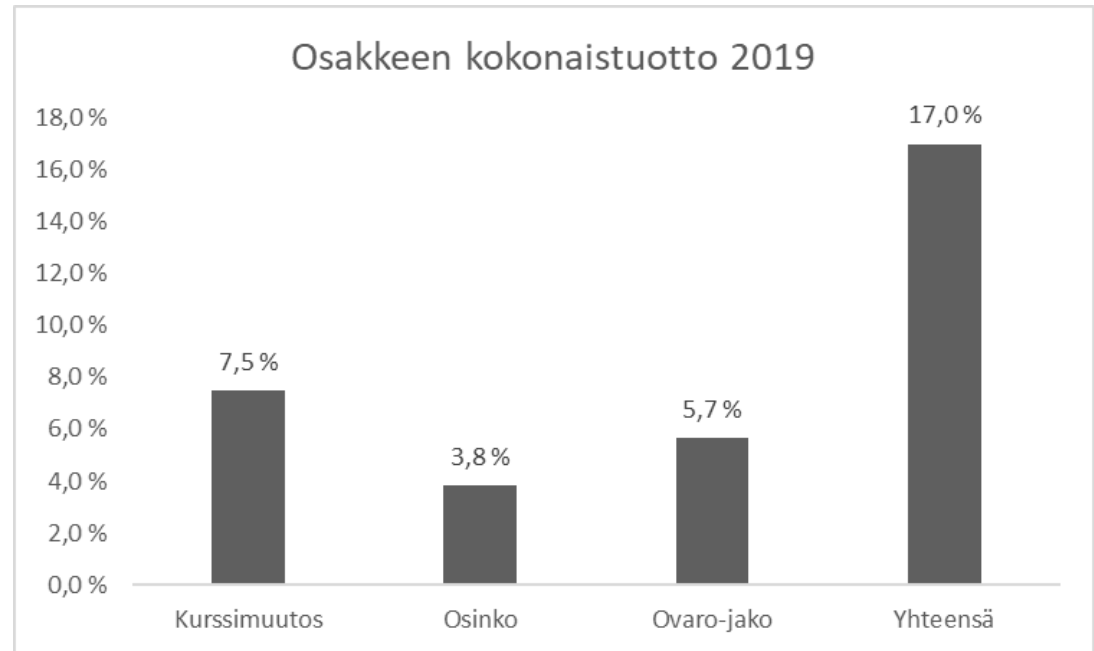
Osakkeen kurssi nousi 6,00 -> 6,45 € eli 7,5 %

Osinko oli 0,23 €/ osake eli 3,8 %

Ovaro-osakkeina jaettiin
 $0,33 + 0,01 = 0,34$ €/ osake
eli 5,7 %

-> kokonaistuotto 17,0 %

Strateginen tavoite
10 %/vuosi



Tilikauden 2019 jälkeisistä tapahtumista ajalla 1-4/2020

Johtamisrakenteen ja johtoryhmän uudistus

Omien osakkeiden osto-ohjelma

Ohjeistuksen peruuttaminen pandemian vuoksi

Palveluliiketoiminnan käypä arvo EPRAn ohjeen mukaan

Korona-lähtöinen kriisi – mitä vaikutuksia?

Tähänastisista yleis- ja toimialavaikutuksista

Miten Investors House kohtaa kriisin ja kuinka se asemoi itsensä?

Mahdollisia trendejä toimialalla

Strategiset tavoitteet

Korona-lähtöinen kriisi

– yleiskuva heikentynyt ennätysnopeasti

Vielä 17.4. Raklin vuokra-asuntobarometri (tehty 3-4/2020)

- Kasvuodotukset heikentyneet ja rahoitus kiristynyt
- Pienten asuntojen vuokrien nousu jatkuu pks, Tampere, Turku

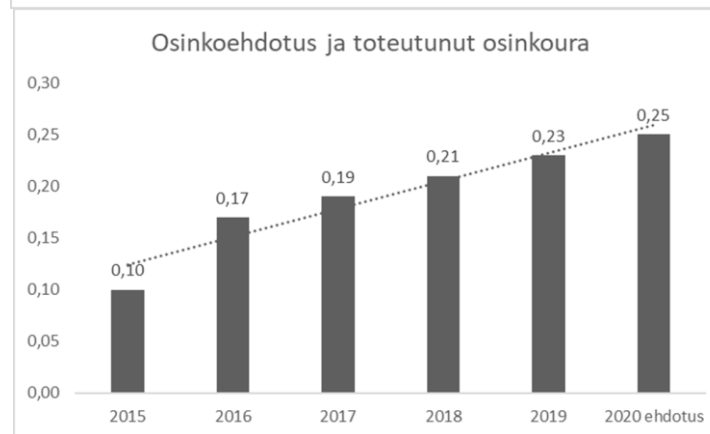
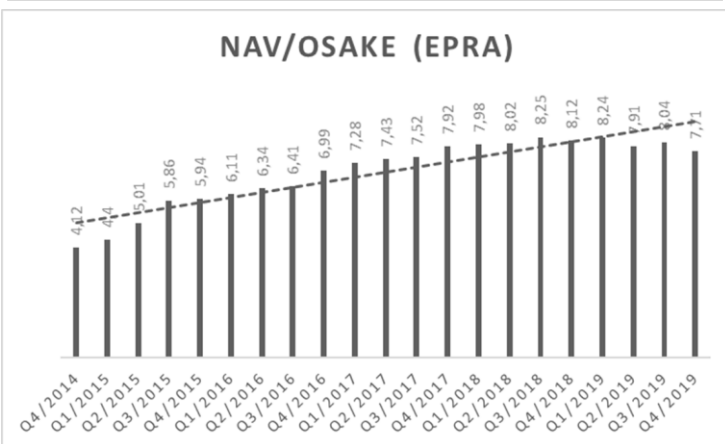
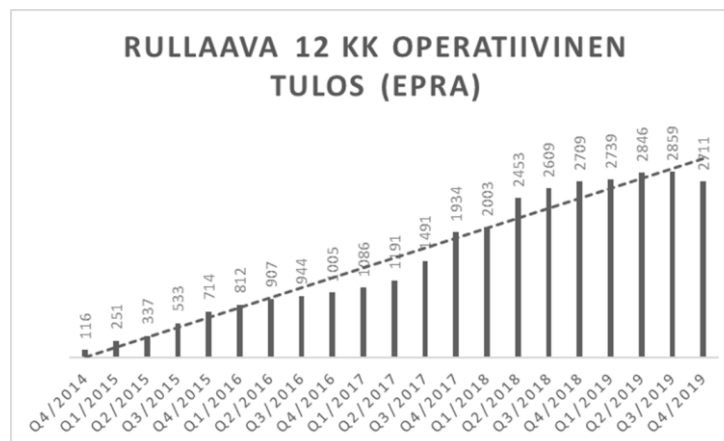
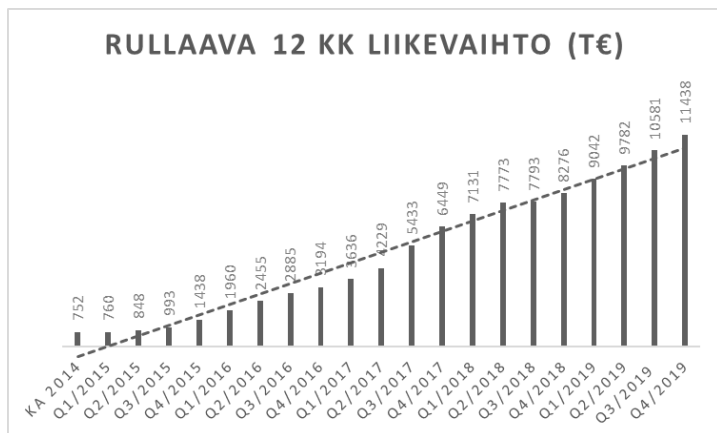
Yleiskuva huhtikuussa heikentynyt ennätysnopeasti (27.4.)

- EK:n luottamusindikaattorit lähes 'vapaassa pudotuksessa'
- Nordea: 1/4:lla hankaloituminen asuntomenojen hoidossa
- TK: Kuluttajien luottamus mittaushistorian heikoin

-> Näkyvyys todella heikko



Investors House kohtaa kriisin kannattavan kasvuyhtiön lähtökohdasta



Investors House pyrkii hajautuksella välttämään riskejä ja tarttumaan mahdollisuuksiin

Liikevaihto 2019

- Vuokrat 75 %
- Palvelut 25 %

Sijoitukset 2019

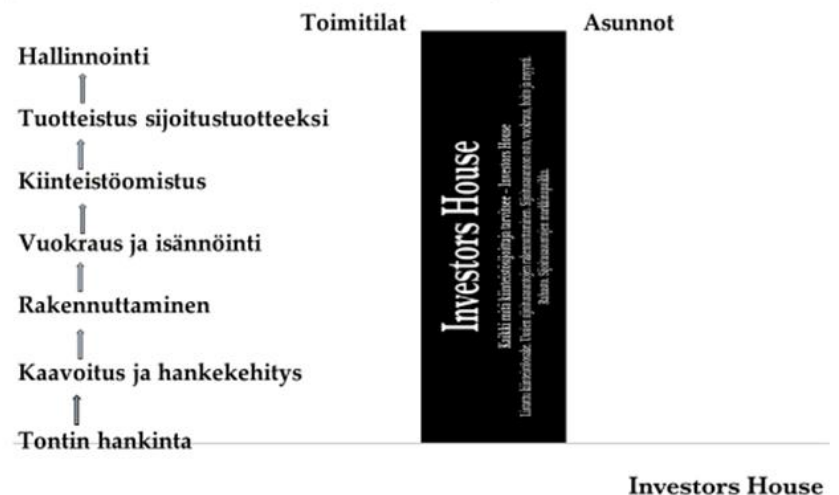
- Asunnot 33 %
- Toimitilat 65 %
- Palvelut 2 %

Koko Arvoketju

- Hankekehityksestä hallinnointiin

Riskienhallinnan uusi organisointi maaliskuussa

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa



Rivien tiivistäminen - kohti yhtä brändiä

Kokoamistyö 2015-2019 taustalla - nyt brändien tiivistys

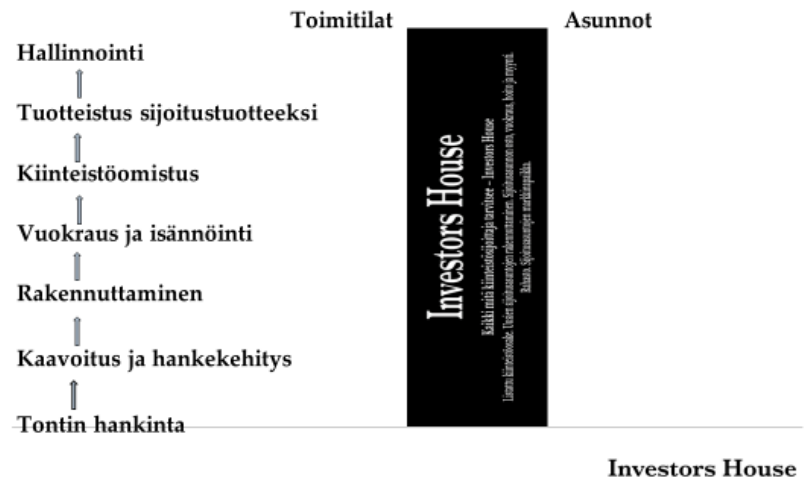
Investors House Oy

- Listattu emoyhtiö
- Tontit & hankekehitys
- Kiinteistöomistus
- Rahoitus ja transaktiot
- Konsernin johtaminen

Investors House Rahastot Oy

Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa



Investors House

Taloudellinen varautuminen ja varustautuminen

Vahvan investointivuoden 2019 jälkeen omavaraisuusaste 47,5 %

Rahoitusjärjestely 24.4.2020 lisäsi likviditeettiä

Rahoitussopimus 24.4.2020 luo perustan

Yhtiökokoukselle esitys 5.000.000 osakkeen antivaltuudesta

Omia osakkeita hallussa noin 200.000 kpl

Osinkoehdotuksen jakaminen kahteen osaan 0,13 € ja hallituksen harkinnan mukainen 0,12 €

Voiko kriisi avata myös mahdollisuuksia?

- Hankekehitys & tonttien saatavuus paranee?
- Rakennuttaminen & rakentamisen kustannukset alenevat?
- Käyttäjien muuttuvat tarpeet & aktiivinen vuokraaminen?
- Palveluiden kysyntä sopimusperusteista – vakaata kassavirtaa
- Rahoitusosaamisen merkitys kasvaa?
- Konsolidoituminen – avaa mahdollisuuksia?

Olemassa olevat trendit, jotka voivat vahvistua Kiinteistö- ja rakennusalalla

Kaupunkisuunnittelu - joustavuuden vaatimukset

Asumisen taseet ja kassavirrat - uusiotarkasteluun

Omistamisen merkityksen pieneneminen

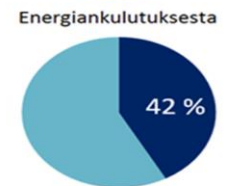
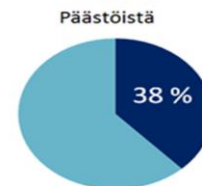
Alustatalous tulee

Digitalisuus ja modularisuus

Rahoitusjärjestelmän uudistuminen

Kiertotalous muuttaa pelisääntöjä

Rakennetun ympäristön osuus



Strategiset tavoitteet

Kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jonka tavoitteena tuottaa omistaja-arvoa

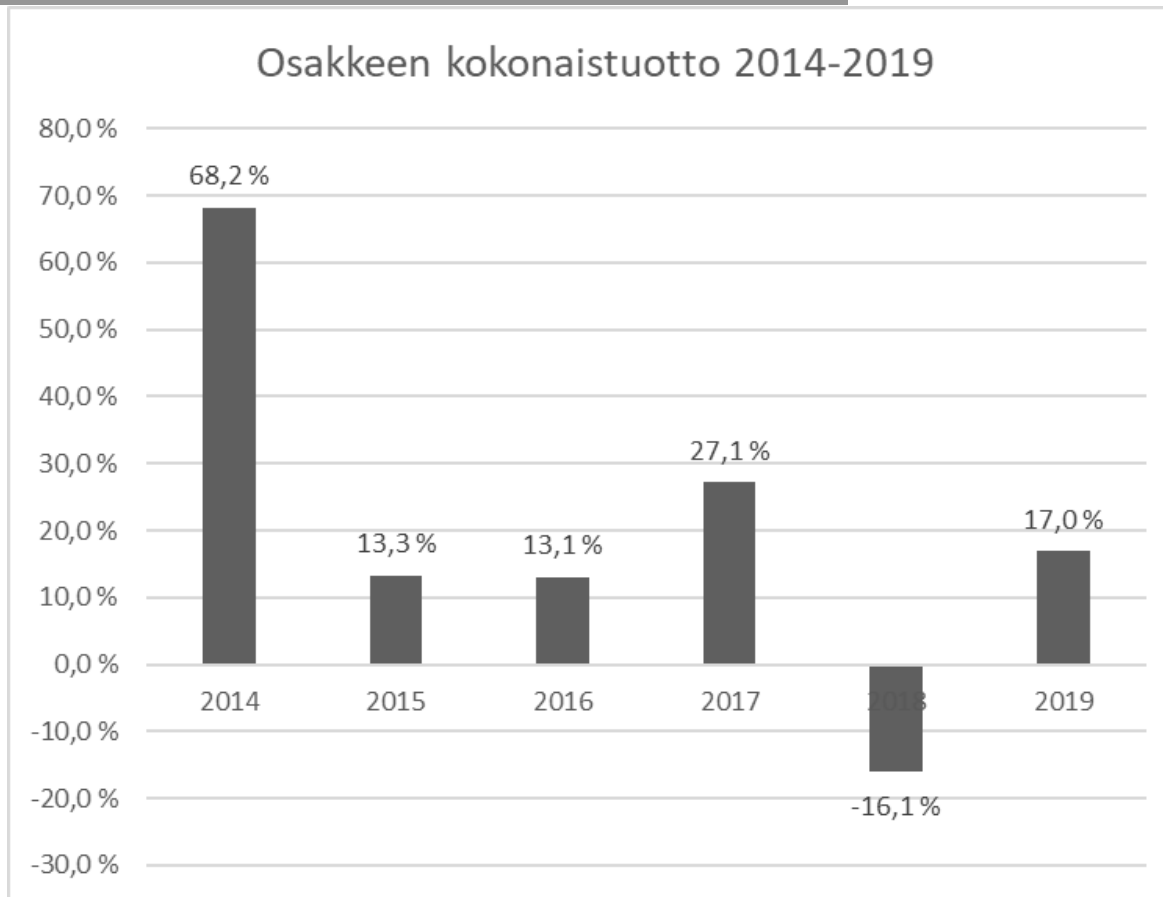
Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa toimiminen ja pääomien allokoiminen kulloisenkin näkemyksen mukaisesti

Toiminta organisoitu kahteen liiketoiminta-alueeseen – Kiinteistöt ja Palvelut

Palveluliiketoiminnan vahvistaminen yksi teema

Rahoituksellinen vakaus – omavaraisuusaste vähintään 45 %

Ultimatum tavoite – omistaja-arvo - keskimäärin + 20 % / vuosi



Palkitsemispolitiikka nojaa omistamiseen

Palkitsemispolitiikan perusteet

- Muodostaa perustan toimielinten palkitsemiselle
- Tavoite yhdenmukaistaa osakkeenomistajien ja toimielinten pitkän aikaväin intressit
- Päätöksenteko palkitsemispolitiikan perusteiden mukaisesti
yhtiökokous - hallitus – toimitusjohtaja – henkilöstö
- Vahva omistajuus – hallitus ja johto

Palkitseminen käytännössä

- Hallitus 15.000 €/vuosi, pj 18.000, voi olla ½ osakkeina
- Toimitusjohtaja kiinteä + pitkän aikavälin kannustin
- Koko henkilöstö kiinteä palkkio ja henkilöstörahasto-sidonnainen tulospalkkio - yhteinen tavoite ja osa varoista yhtiön osakkeessa