

Tulostiedote 2019, Pörssitalo 2.3.2020

Investors House

Toimitusjohtaja Petri Roininen

Vuosi 2019 osakkeenomistajan silmin – kokonaistuotto 17,0 %

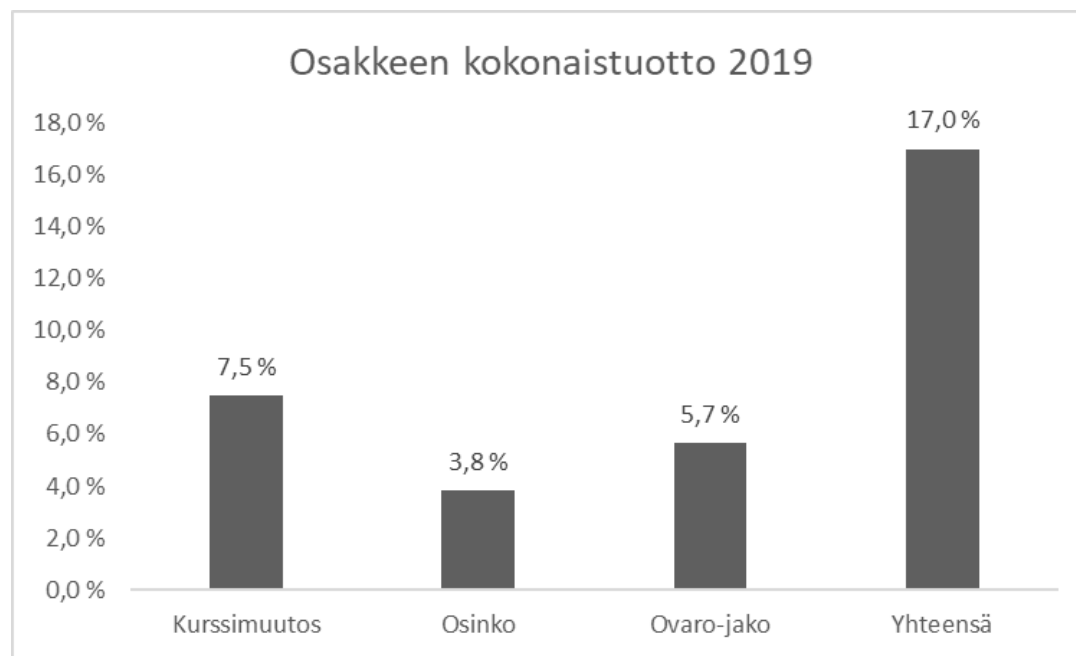
Osakkeen kurssi nousi 6,00 -> 6,45 € eli 7,5 %

Osinko oli 0,23 €/ osake eli 3,8 %

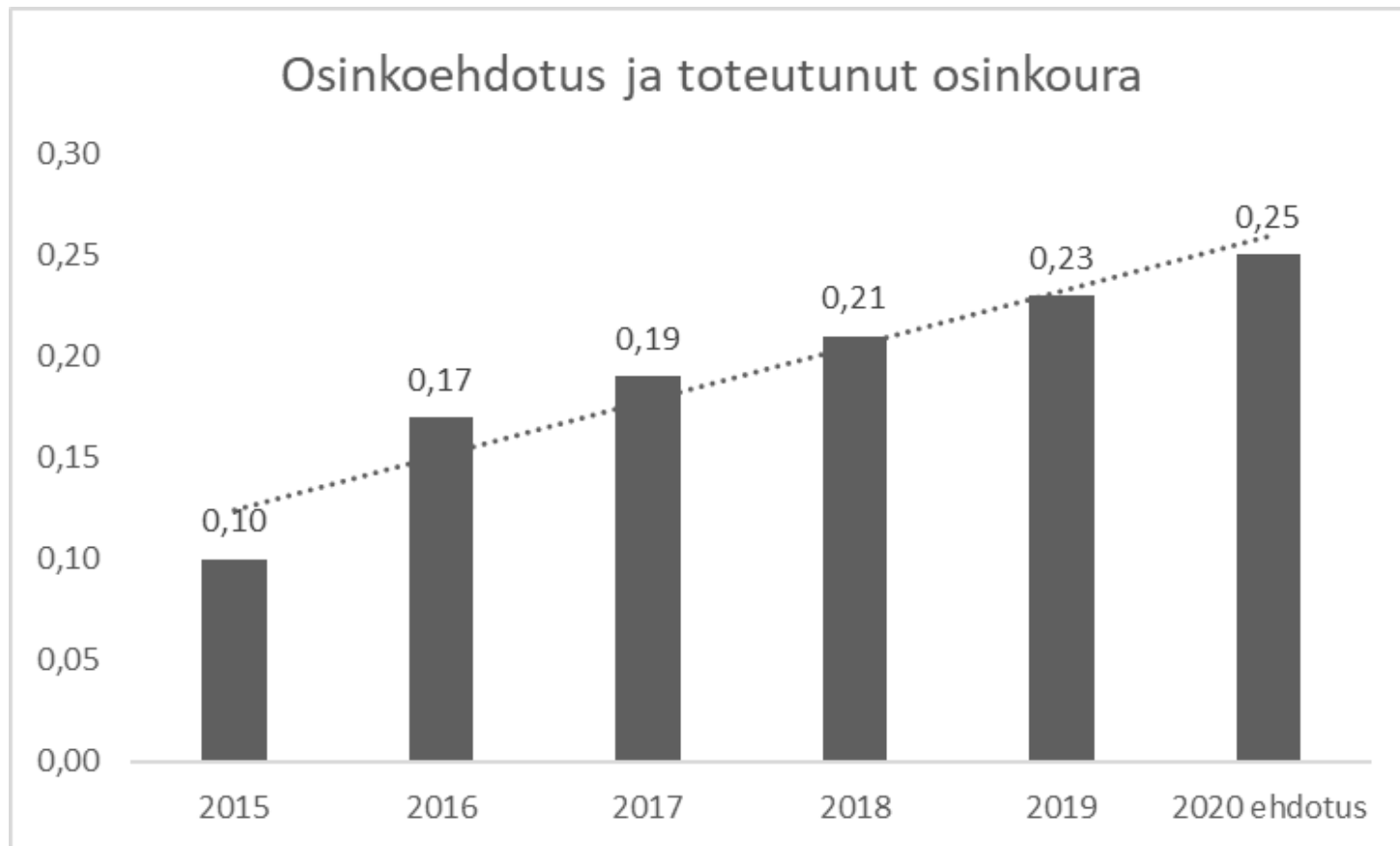
Ovaro-osakkeina jaettiin
 $0,33 + 0,01 = 0,34$ €/ osake
eli 5,7 %

-> kokonaistuotto 17,0 %

Strateginen tavoite
10 %/vuosi



Osinkoehdotus 0,25 €/osake – osinkoina jaettaisiin 55 % operatiivisesta tuloksesta



Vuoden 2019 päätapahtumat

Jatkettiin operatiivista toimintaa

Aktiivinen vuosi – ostot ja myynnit 66 M€ eli 71 % alkavasta taseesta

Kehitettiin asuntokohde Helsingissä ja hankittiin kehityskohde Tikkurilasta

Käynnistettiin yksi kiinteistörahasto ja saatiin toinen tavoitekokoon

Kasvatettiin Kiinteistövarainhoidossa hallinnoitavien asuntojen määrä 50 %

Jatkettiin nousevan osingon uraa, osinko 0,23 €/osake

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 %

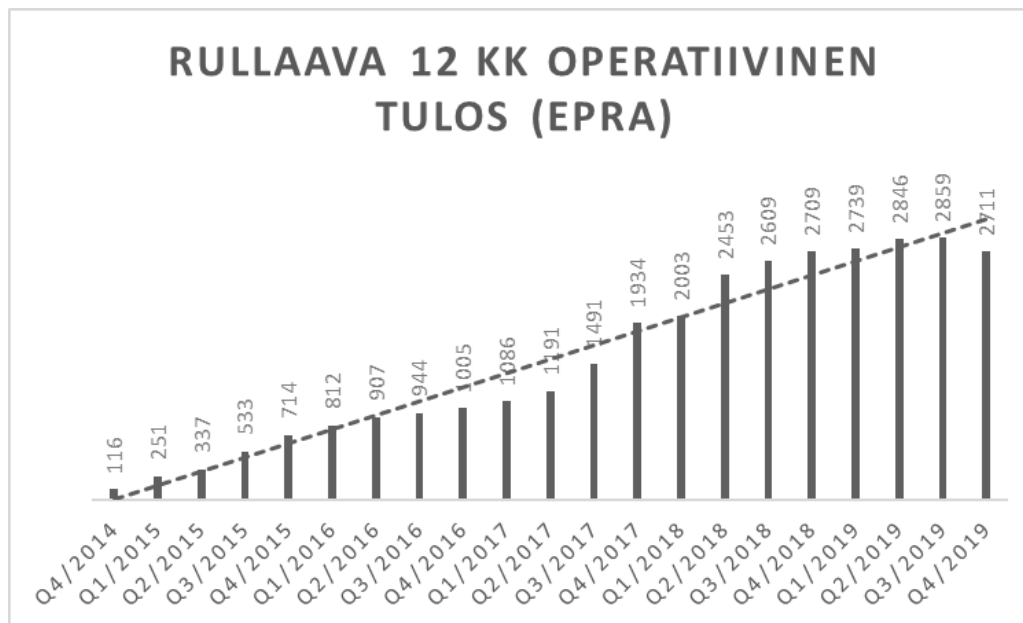
Kiinteistöt ja Palvelut –segmentit 2019 lukuina

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 %

Ohjeistus vuodelle 2020

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2020 operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö arvioi, että vuoden 2020 operatiivinen tulos (Epra) on hieman parempi kuin vuonna 2019.



Omien osakkeiden osto-ohjelma

Investors Housella nyt hallussaan 169.476 omaa osaketta (2,74 % kaikista)

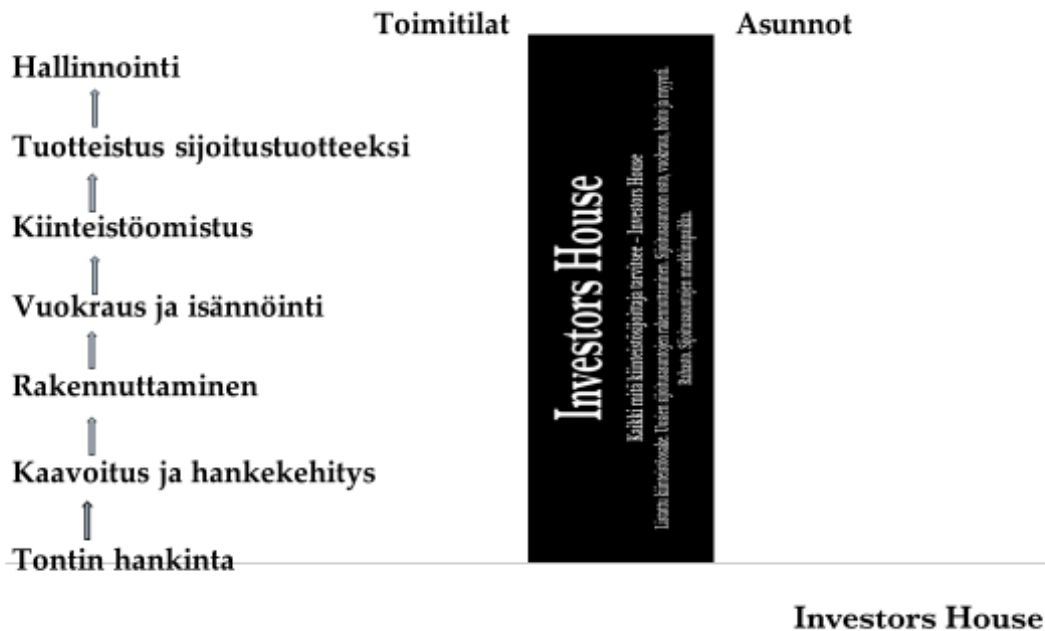
Vuonna 2019 yhtiö hankki 21.461 kpl (0,35 %)

Omien osakkeiden osto-ohjelma maalis-huhtikuussa

- Alkaa 3.3.2020
- Päättyy 30.4.2020
- Maksimissaan 100.000 kpl

Strategisesti merkittävintä 2019 – haltuun Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa



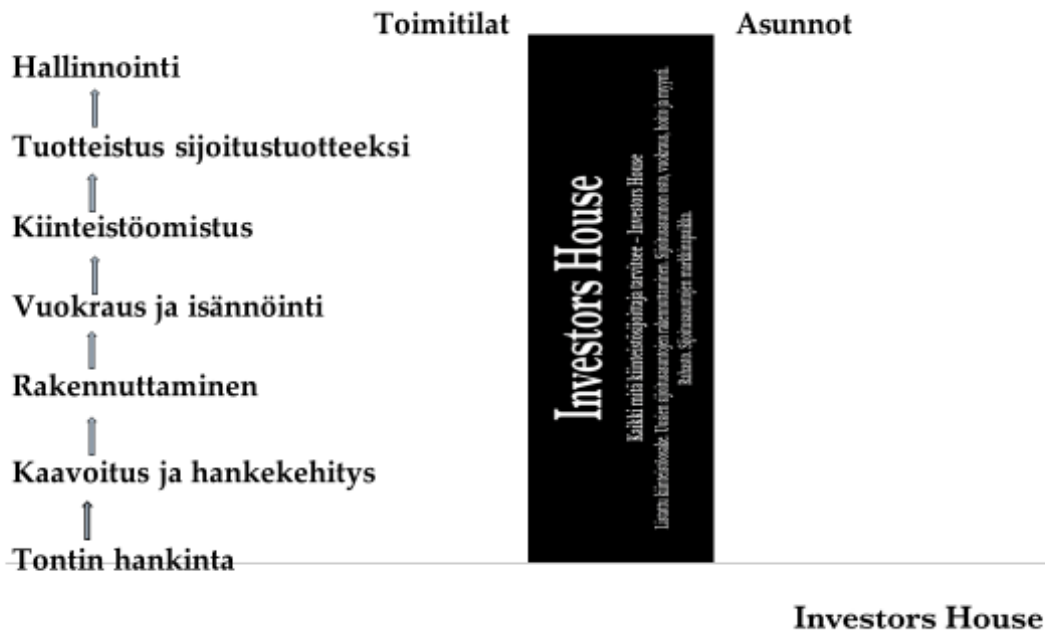
Pääomamarkkinapäivä 2.3.2020

Investors House

**Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju
Toimitusjohtaja Petri Roininen**

Mitä kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjun strategia tarjoaa osakkeenomistajalle?

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa

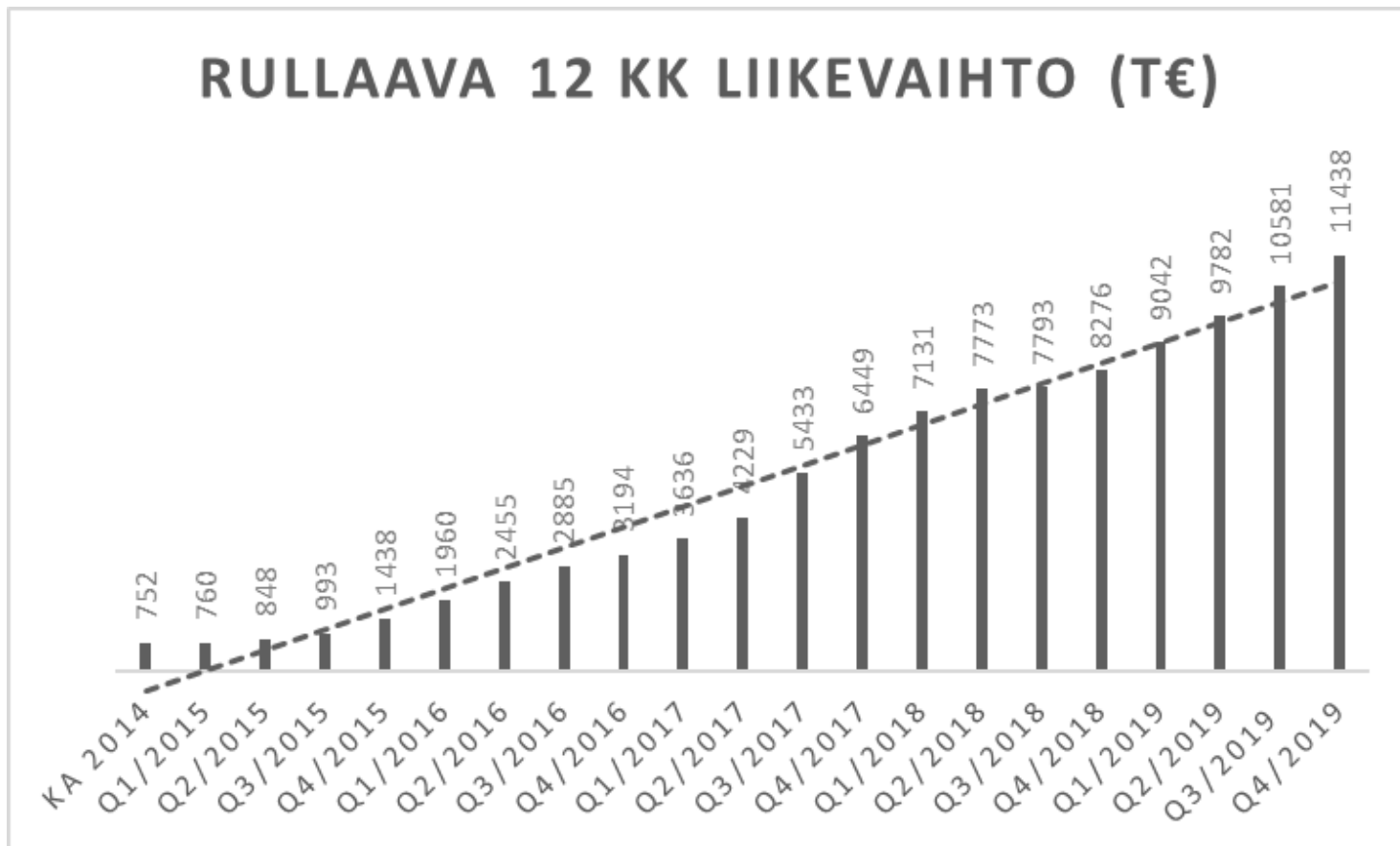


Omistajia 2019 lopussa 2.307, joista 20 suurinta

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 SijoitusRAHASTO	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

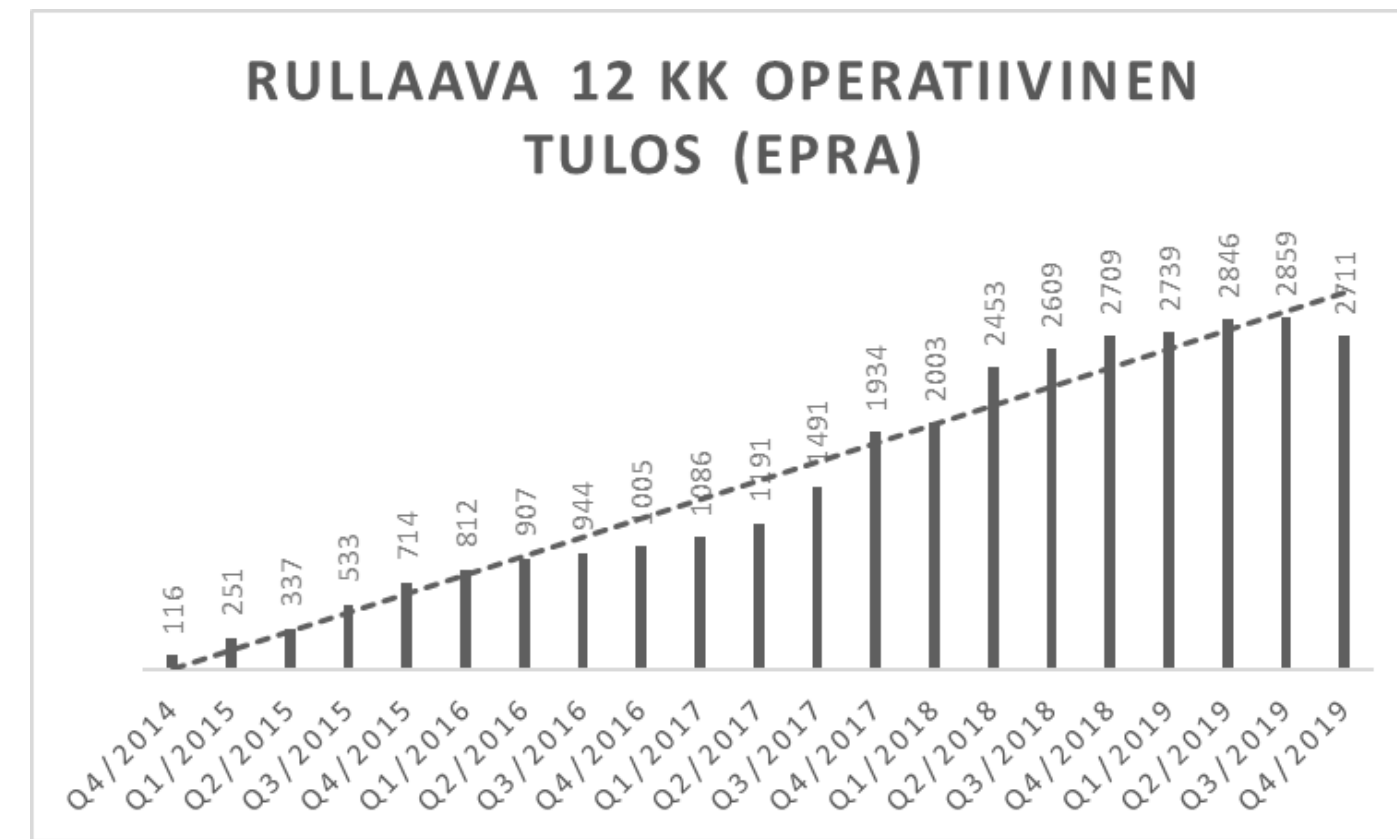
Kasvuyhtiö

– liikevaihto keskimäärin + 72 % / vuosi



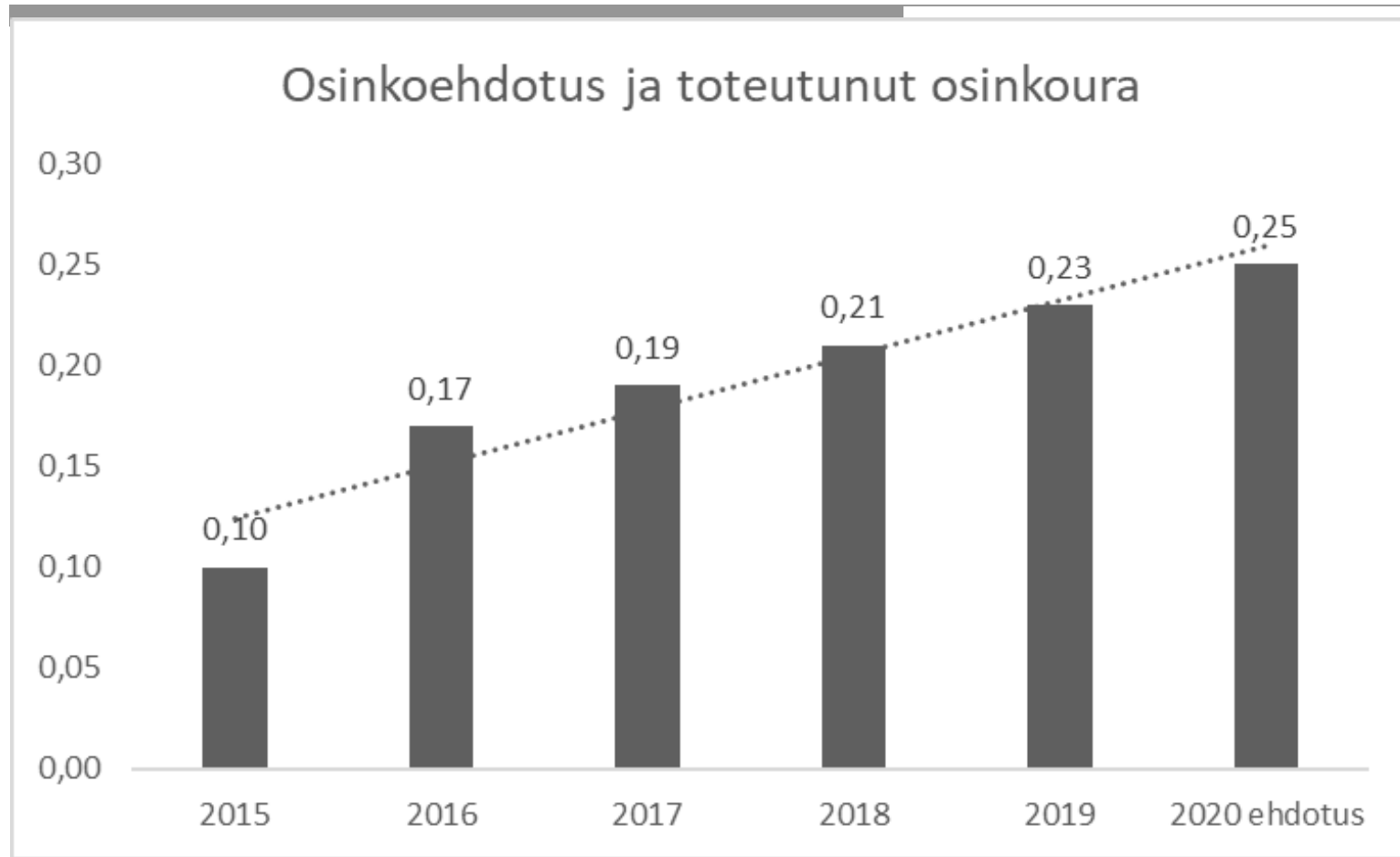
Kannattava kasvuyhtiö

– Operatiivinen tulos keskimäärin + 88 % / v



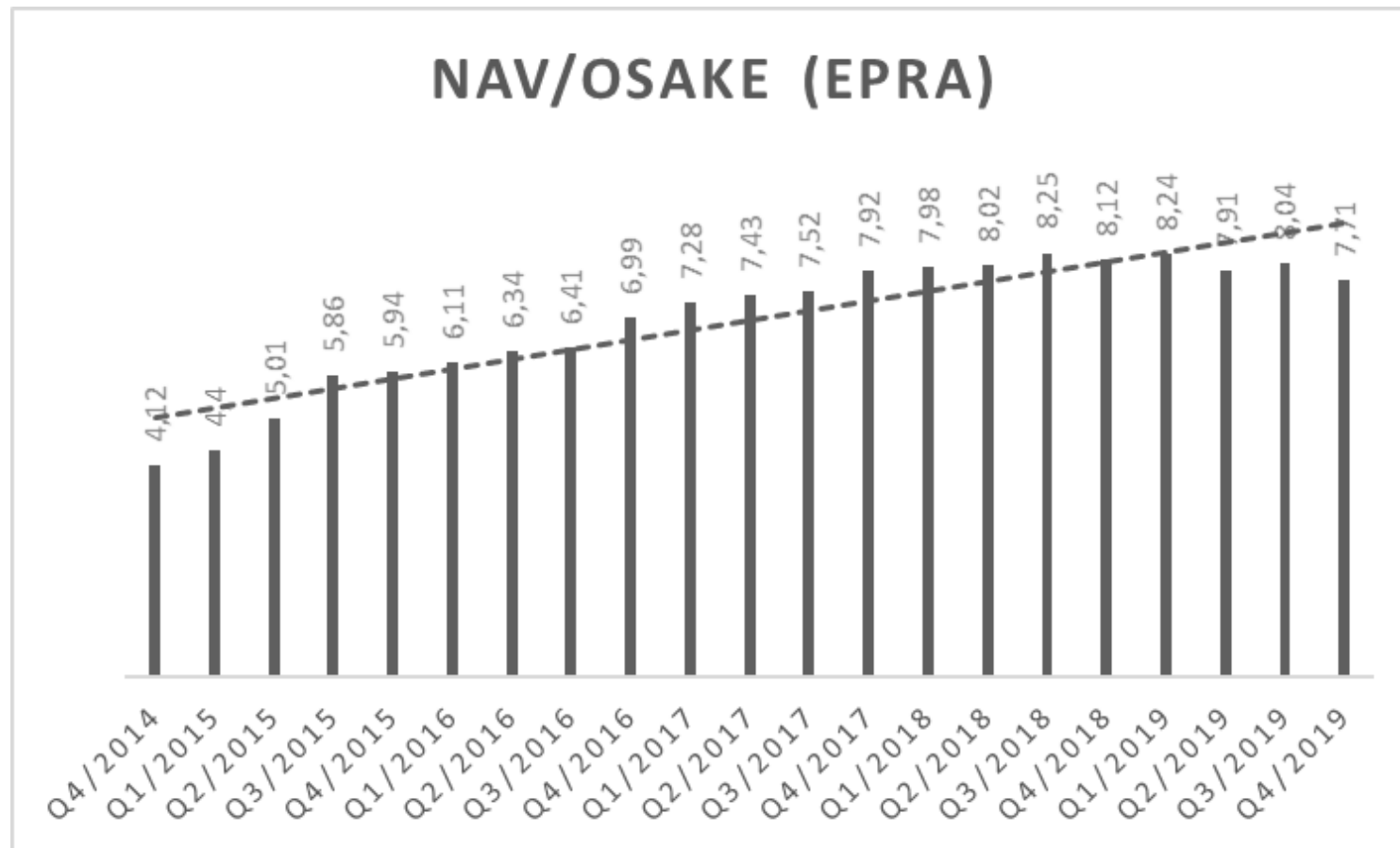
Kasvavien osinkojen yhtiö

- Tasokorjaus ja + 2 senttiä/v -> ka + 22 % / vuosi



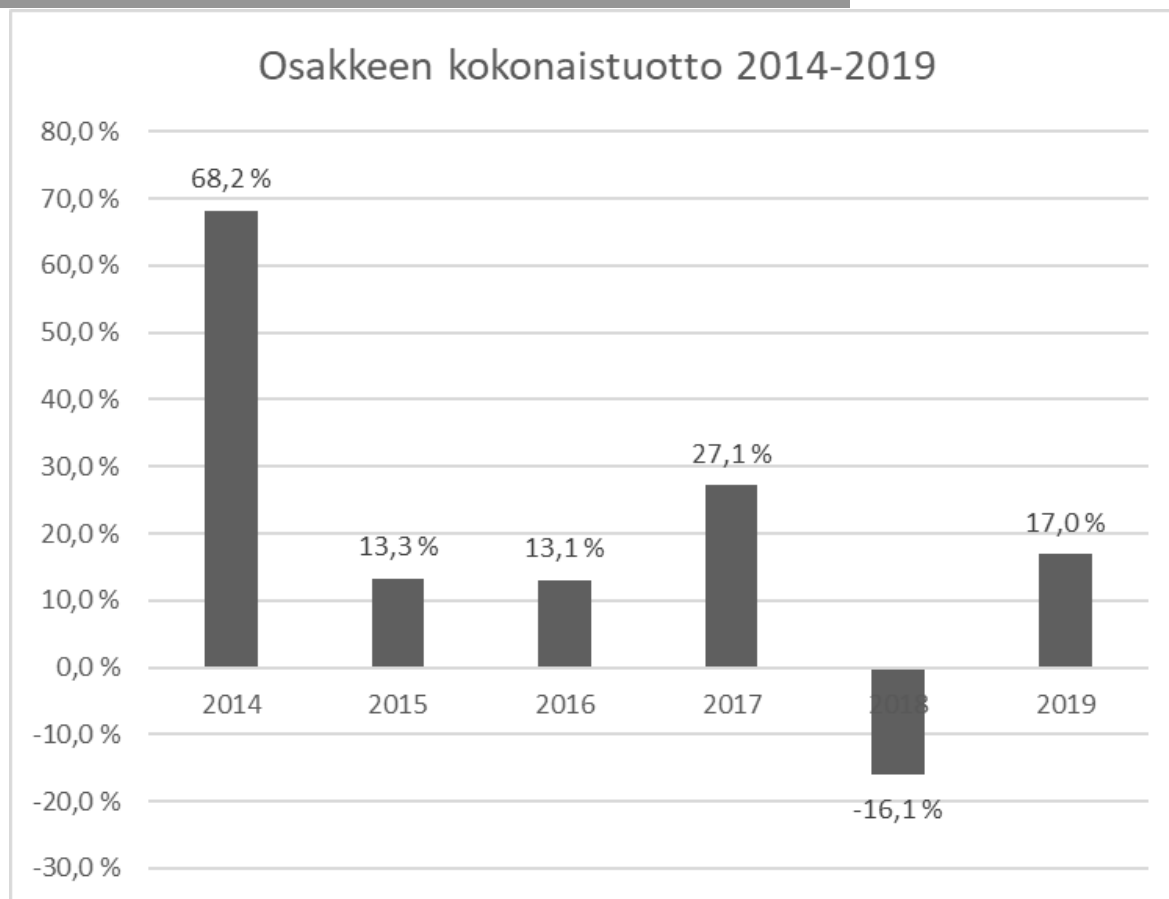
Kasvavan nettovarallisuuden yhtiö

- keskimäärin + 13 % / vuosi voitonjaon jälkeen



Kokonaistuottoa luova yhtiö

- keskimäärin + 20 % / vuosi (+11 % pl 2014)



Yhteiskuntavastuullinen yhtiö

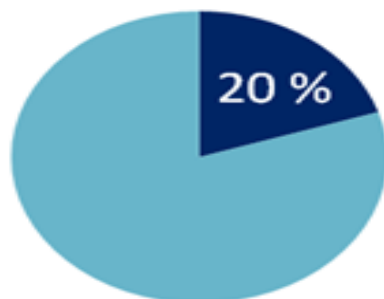


Investors House

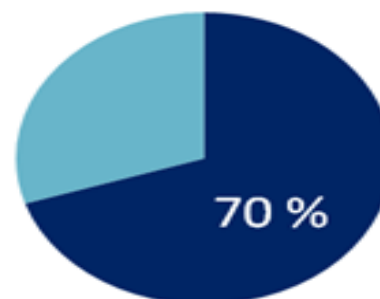
Rakennettu ympäristö suurin omaisuuserä – 565 miljardia (RT)

Rakennetun ympäristön osuus

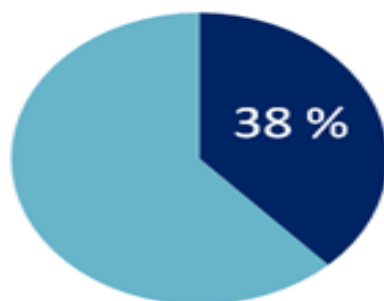
Työllisyydestä



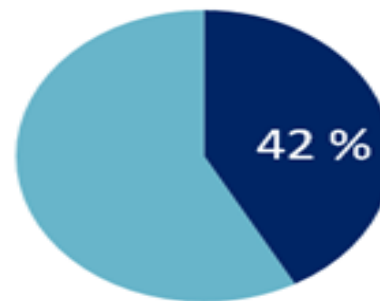
Kansallisvarallisuudesta



Päästöistä



Energiankulutuksesta



Koko arvoketjun liiketoiminta – ja samalla konsernin tiivistäminen

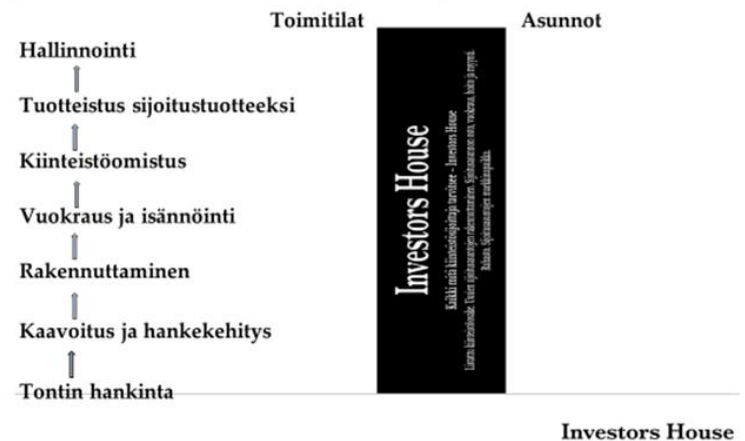
Koko arvoketju – viisi ansaintalogiikkaa

Uusi johtoryhmä – toimintojen vastuutus

Yksiin tiloihin Helsingissä,
+ Tampere, Lappeenranta ja
Jyväskylän toimistot

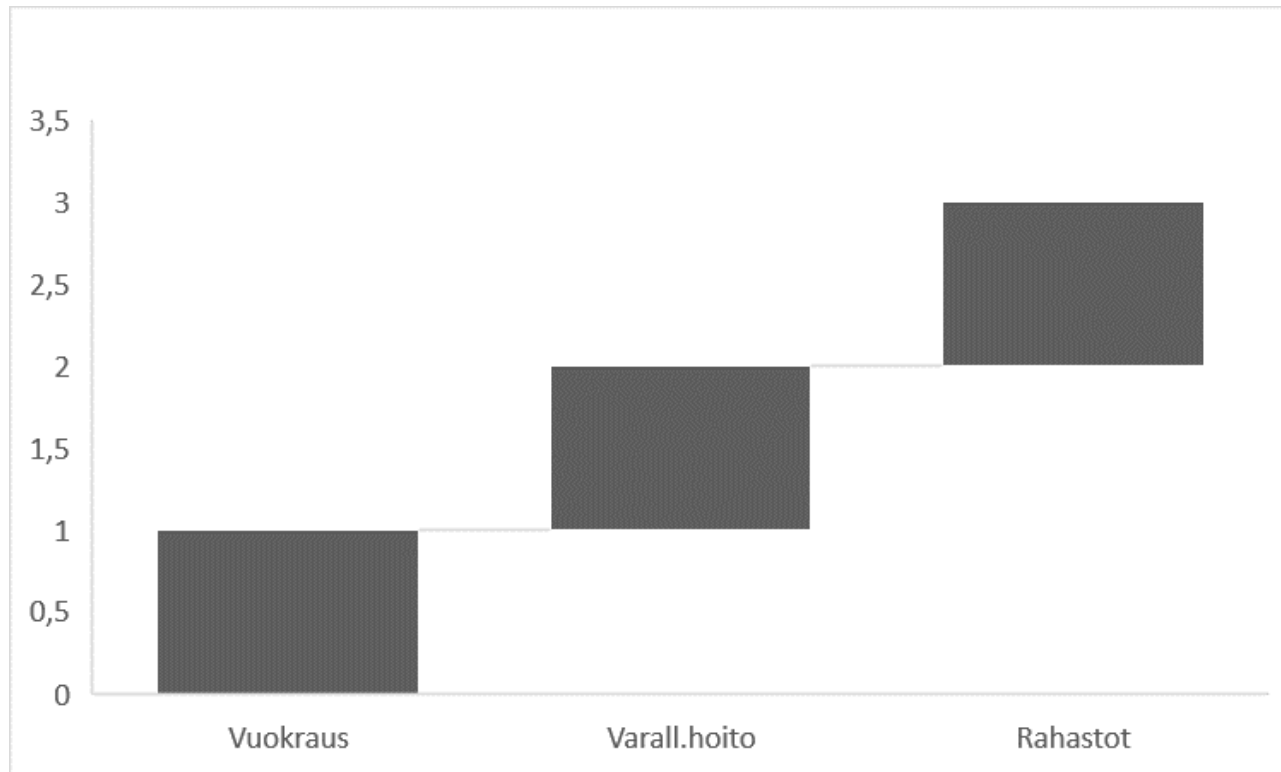
Kohti yhtä brändiä

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa

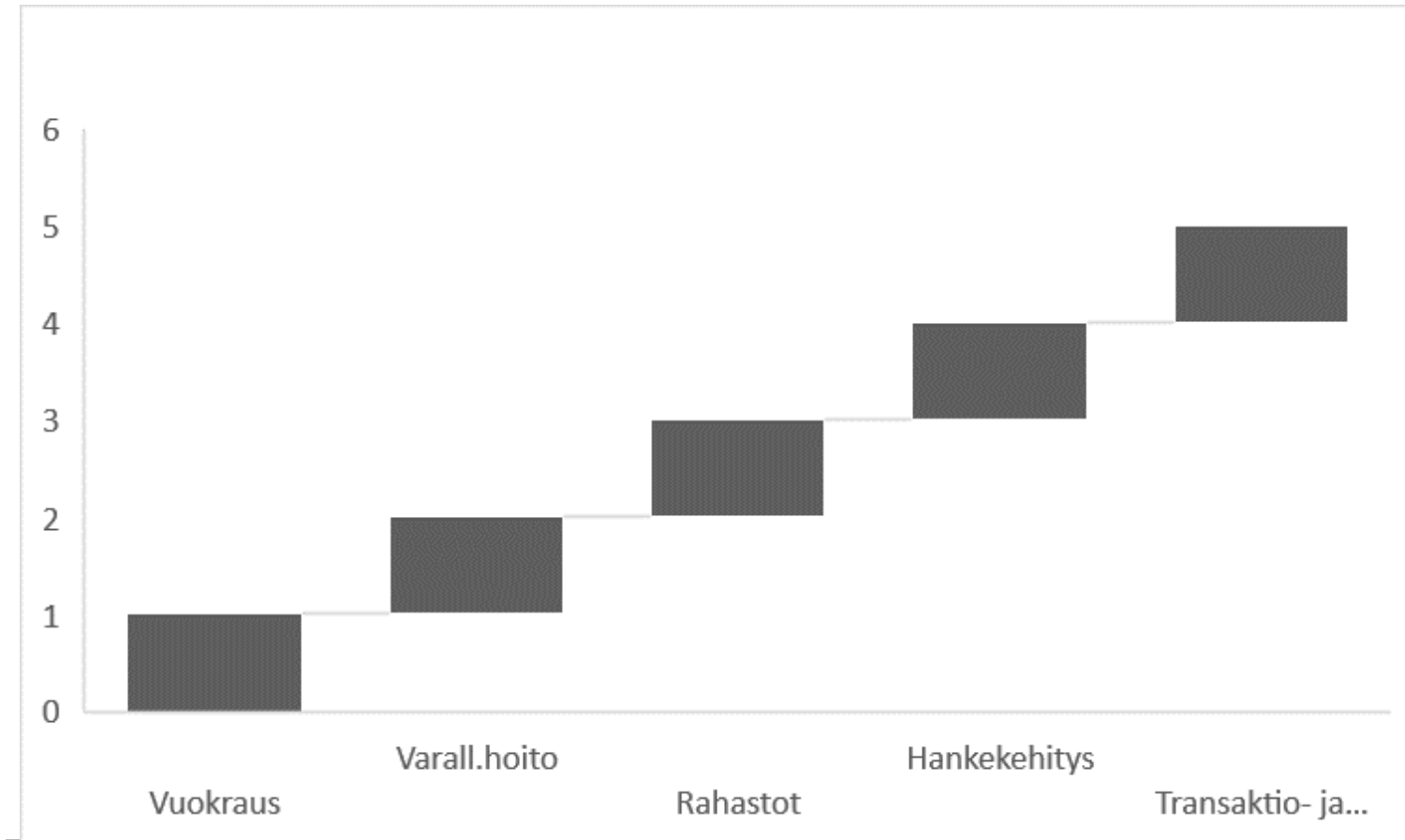


Investors House

Jatkuvat tuotot - 3 ansaintalogiikkaa = operatiivisen tuloksen perusta

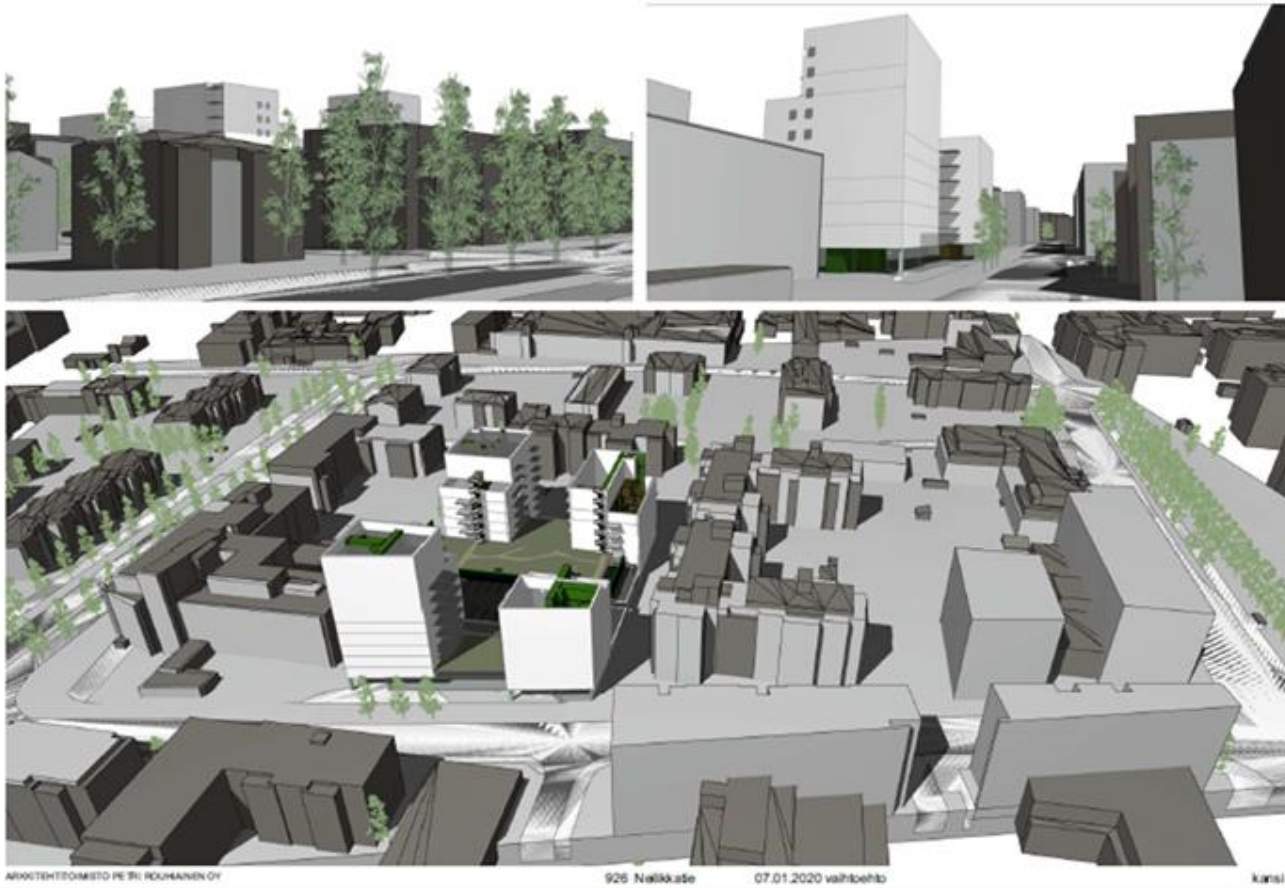


**Jatkuvat tuotot + hanke- ja transaktiotuotot
= 3 + 2 ansaintalogiikkaa -> laaja tulos**



Investors House

Hanketason yhdistelmä ansaintalogiikoista – toimisto- ja asuntokehityskohde Tikkurila



Investors House

Rivien tiivistäminen - kohti yhtä brändiä

Kokoamistyö 2015-2018 taustalla - nyt brändien tiivistys

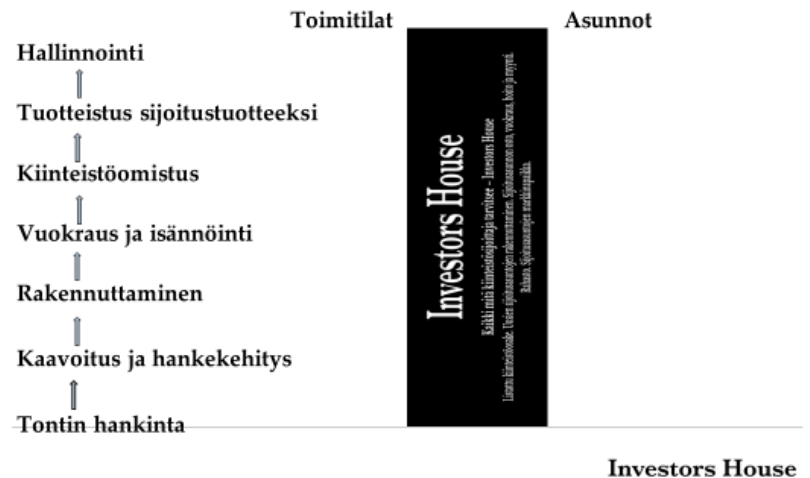
Investors House Oy

- 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

Muutto Helsingissä yhteen toimistoon



Investors House

Johtoryhmän uudistaminen & arvoketju - lisää sisältöä 3 + 2 ansaintalogiikoihin

Kiinteistöt ja riskienhallinta – Marja Törnroos

Kiinteistövarallisuudenhoito – Marita Polvi-Lohikoski

Rahastot - Aarni Pursiainen

Talous ja hallinto – Matti Leinonen

Toimitusjohtaja, kaupat, rahoitus, kehityshankkeet - Petri Roininen



DIVIDEND HOUSE

Pääomamarkkinapäivä

2.3.2020

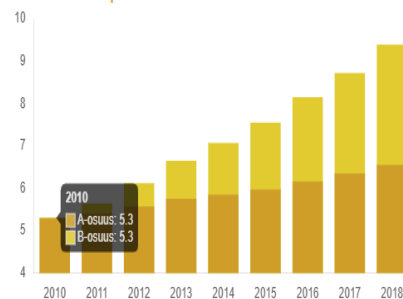
Aarni Pursiainen

Investors House

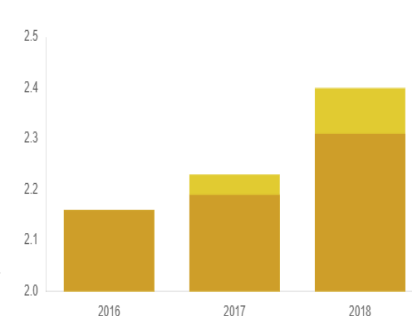
Dividend House on osa pörssin päälistalla noteerattua Investors House konsernia

- ❑ Dividend Housella on pitkä kokemus korkealaatuisten osakerahastojen hoitajana
- ❑ Rahastot keskittyvät puhtaasti yhtiöiden liiketoiminnan analysointiin ja ennustettavan kasvun & osingon etsimiseen
- ❑ Yhteistoiminta Investors Housen kanssa on johtanut kahden vuokratuottoa painottavan kiinteistörahaston perustamiseen
- ❑ "Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee", lainarahasto on luonnollinen kehityskulku, jossa yhdistetään Konsernin osaaminen sijoittajan eduksi

Nordic Small Cap



Global Aristocrats



IVH Kampus Ky



Tuottokiinteistöt



Dividend House:n suunnitelmat liiketoiminnan kehittämiseksi 2020

- Nykyisten neljän rahaston lukumäärä tulee kasvamaan Investors Kiinteistölaina I Ky rahastolla
- Yhtiömme juuret ovat osake –ja erityisesti osinko- sijoittamisessa. Nykyiset kaksi rahastoa säilyvät ja niitä kehitetään paremmin instituutioille sopiviksi.
- Lisäksi uusia rahastoja pyritään lanseeraamaan kun Kiinteistölainarahasto on onnistuneesti perustettu.
- Muutto yhteisiin tiloihin parantaa synnergioita ja vahvistaa yritysidentiteettiä
- Dividend House Oy vaihtaa nimeä, uusi nimi:

INVESTORS HOUSE RAHASTOT OY

Tämä luonnosesitys ei ole tarjous tai kehoitus merkitä vaihtoehtorahaston osuuksia tai osakkeita, eikä tässä luonnoksessa esitettyihin tietoihin pidä luottaa, koska ne ovat puutteellisia ja voivat muuttua.

INVESTORS KIINTEISTÖLAINA I KY



Rahasto rahoittamaan kiinteistöjen kehitys- ja rakennustoimintaa



Sijoittajalle korkeatuottoinen ja hajautettu matalan pääomavaateen kiinteistövakuudellinen sijoitus

Rahaston toiminta-ajatus

- ❑ **Rahasto kerää varoja sijoittajilta, jotka haluavat korkeampina korkotuottoina jaettavaa tuloa kiinteistötoimialan lainoituksesta. Rahasto sijoittaa pääasiassa rakennus- ja kehityshankkeiden kiinteistövakuudellisiin lainoihin**
- ❑ **Rahasto on Ky –muotoinen ja määräaikainen. Rahasto hakee sijoitussitoumukset, jotka sijoitetaan välittömästi likvideihin velkainstrumentteihin. Välittömästi tämän jälkeen varoja allokoidaan neuvottelemalla kiinteistövakuudellisiin lainoihin. Rahaston elinaika on seitsemän (5 + 2) vuotta**
- ❑ **Rahaston sijoitukset ovat korkeakorkoisissa sijoituksissa tyyppillisesti maturiteetiltaan n. 0-2 vuotta. Hyödyntäen likvidejä velkainstrumentteja rahaston sijoitusaste pyritään pitämään jatkuvasti lähellä 100 %:ia**

ESG on sydämen asian Rahastossamme



- ❑ Arvopaperisijoitusten sekä yksittäisiin kiinteistövakuudellisiin lainoihin tehtävissä sijoituksissa teemme ESG –riskikartoituksen ja analyysin
- ❑ Annamme myös puolivuositain selonteon miten Rahasto on toiminut ESG –päämääri-ensä edistämiseksi
- ❑ Rahoitamme laadukkaita käyttötarkoitukseen sopivia rakennuksia, jotka ovat mahdollisimman vähän ympäristöä kuormittavia sekä rakennus- että koko rakennuksen elinkaaren ajan
- ❑ Rakentajan on sitouduttava korkeaan työturvallisuuteen ja kontrolliin pimeän työvoiman kitkemisestä

Rahasto mahdollistaa osaltaan talouskasvua ja työllisyyttä

Rakentaminen on työvoimavaltaista

- Jo ennen hankkeen aloitusta asiantuntijoita tarvitaan suunnitteluun, kaavoitukseen jne...
- Hanke edellyttää ympäristön infrastruktuurin rakentamista
- Rakentamisen aikana työllistyy suoraan lukuisia rakentamisen ammattilaisia
- Rakennustarvikkeet ovat yleensä pitkälti Suomessa tuotettuja
- Kohteen valmistuttuakaan ei työ lopu, käyttö ja hallinnointi työllistävät jatkossakin suomalaisia



Investors House Rahastot Oy

Kiitos!

Investors Housen tulospölkistus 2.3.2020

Pörssitalolla

Investors House

Kiinteistösiöitusjohtaja

Marja Törnroos

Marja Törnroos

Yli 20 vuoden kokemus kiinteistömarkkinoista, kiinteistöarvioinnista ja kiinteistösijoittamisesta



Marja Törnroos
marja.tornroos@investorshouse.fi
Puh. 0400 589 205

Diplomi-insinööri (Kiinteistötalous) 1996

Helsingin Teknillinen Korkeakoulu, Rakennus- ja maanmittaustekniikan osasto

AKA (Yleisauktorisoitu) 2008 –

Keskuskauppakamarin hyväksymä auktorisoitu kiinteistöarvioija

AKA (Yleisauktorisoitu) sekä KHK 2008 -

Kiinteistöanalyttikko ja Kiinteistöarvioitsija 1996 – 2006

Catella Property Oy

Kiinteistöarviointi, kiinteistömarkkinatutkimus, Catella Property Oy:n

Markkinakatsausjulkaisun koordinointi

Kiinteistösijoituspäällikkö 2006 – 2019

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Kansainväliset ja kotimaiset kiinteistösijoitukset, kiinteistöjen osto- ja myyntiprosessit, järjestelyt, markkinatutkimus- ja kiinteistöliiketoiminnan raportointi, taloudelliset analyysit, portfolioanalyysit ja kiinteistöarviointi.

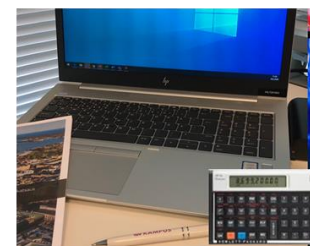
Kiinteistösijoitusjohtaja ja Riskienhallintavastaava 11.11.2019 –

Investors House Oyj ja Investors House Rahastot Oy

Kiinteistösijoittaminen



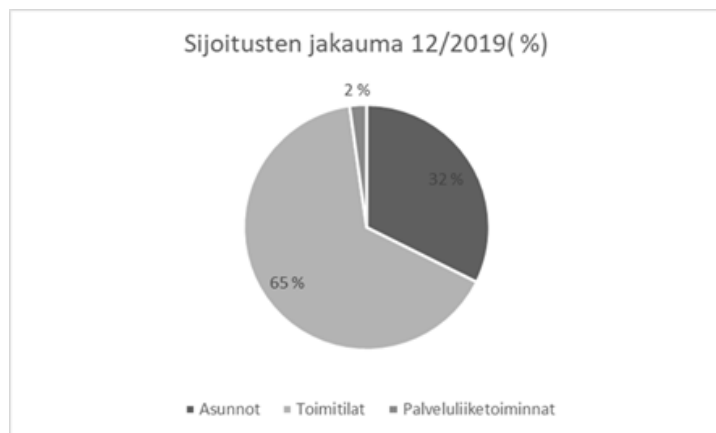
Riskienhallinta



Investors House

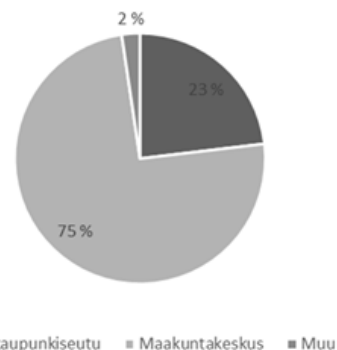
Kiinteistösijoittaminen

Koko kiinteistösalkun arvo yhteensä €118 milj.

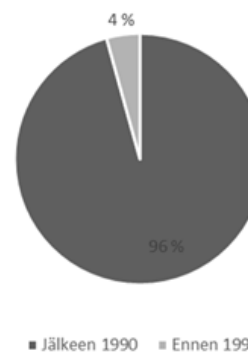


Vuoden 2019 tuotoista 25% palveluliiketoiminnasta

Kiinteistösijoitusten sijainti euroissa 12/2019 (%)



Kiinteistöjen rakennus- tai peruskorjausvuosi (%)



Faktoihin perustuva, realistinen näkemys nykyhetkestä

- Katse tulevaisuuteen



Olemassa olevan salkun hallinta

1. Yhteenveto kaikista kohdekohtaisista tiedoista

- Kohteen yksilöinti ja sijainti
- Käyttötarkoitus
- Taloudelliset tiedot
- Rakennustekniset tiedot
- Vuokrasopimustiedot

2. Kohdestrategiat

- Nykytilanteen kartoitus
- Riskien tunnistaminen
- Luokittelu

3. Toimenpiteet

- Vastuuhenkilöt
- Ostot, myynnit, kehittäminen /lisäinvestoinnit

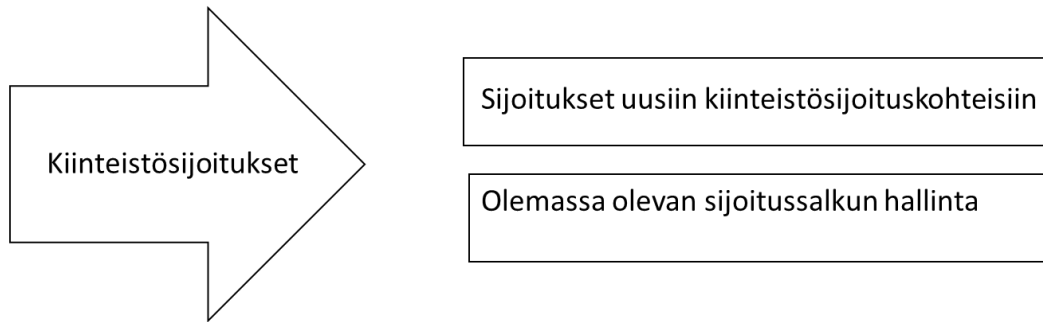
Uusien sijoitusten tekeminen

1. Markkinatutkimus ja salkkuanalyysi
2. **Sijoitusstrategia**
3. Aktiivisen kiinteistökaupankäyntimarkkinan seuraaminen
4. Kohteiden analysointi ja parhaimman kohteen valinta tutkittavaksi mahdollista ostoa varten
5. Tietojen hankinta due diligence –prosessia varten / **Huolellinen due diligence**
6. Kohteen kauppahinnan määrittely kassavirtaperusteisesti
7. Tarjouksen tekeminen
8. **Neuvottelut kaupan ehdoista**
9. Sijoituksen toteutuminen
10. **Jälkityöt** (tietojen ja dokumenttien tallentaminen, tiedottaminen)

Riskienhallinta

Riskienhallinta on osa kaikkea kiinteistösijoittamista.
Kiinteistösijoittamisen riskit koskevat kaikkia kiinteistösijoittajia.

Riskien tunnistaminen on tärkeää. Riski ei ole paha asia. Vasta ennakoimaton, realisoitunut riski saattaa koitua haitaksi.



Investors House Rahastot Oy:n kolme kiinteistörahastoa:

- IVH Kampus Ky
- Erikoissijoitusrahasto Tuottokiinteistöt
- Investors Kiinteistölaina I Ky (tulossa)



Kiinteistöliiketoiminnan arvoketju

Riskejä tulee hallita **arvoketjun** jokaisessa vaiheessa

Syklien eri vaiheissa on mahdollisuus allokoida sijoituksia ajoituksen näkökulmasta parhaisiin kohteisiin

Hallinnointi



Tuotteistus sijoitustuotteeksi



Kiinteistöomistus



Vuokraus ja isännöinti



Rakennuttaminen / kehittäminen



Kaavoitus ja hankekehitys



Tontin hankinta / rakennetun kiinteistön osto

Esimerkki markkinoiden syklisyydestä

BKT:n vuosimuutos



Lähde: Macrobond, Kuntarahoitus

Riskeihin liittyy myös tuottomahdollisuus:

- Hajauttaminen
- Oikea-aikaisuus
- Huolellisuus

Tulevaisuus

Riskienhallinta ja kiinteistöjen arviointi edellyttävät näkemystä tulevaisuudesta

Tulevaisuuden ennustaminen ei ole helppoa
Tiedon hankinta ja data ovat kaiken perusta
Niiden pohjalta lasketaan skenaarioita (Worst - Best)

Vahvuutemme:

- Kiinteistöalan tuntemus
 - Kokemus
 - Laskentamallit ja analyysit
 - Innostus
 - Ammattitaitoinen ja osaava hyvä tiimi
- <https://www.investorshouse.fi/yhteystiedot/>
- Hyvä kommunikaatio ja luottamus



Pääomamarkkinapäivä 2.3.2020

Investors House

Kiinteistövarallisuudenhoito Oy

Marita Polvi-Lohikoski, toimitusjohtaja

Asumisen trendit – väestön muuttaminen

Kaupungistuminen

Väestörakenne vanhenee ja keskittyy

Vuokra-asuminen lisääntyy

-helpompaa, turvallisempaa, joustavampaa

Omistusasuminen vähentyy

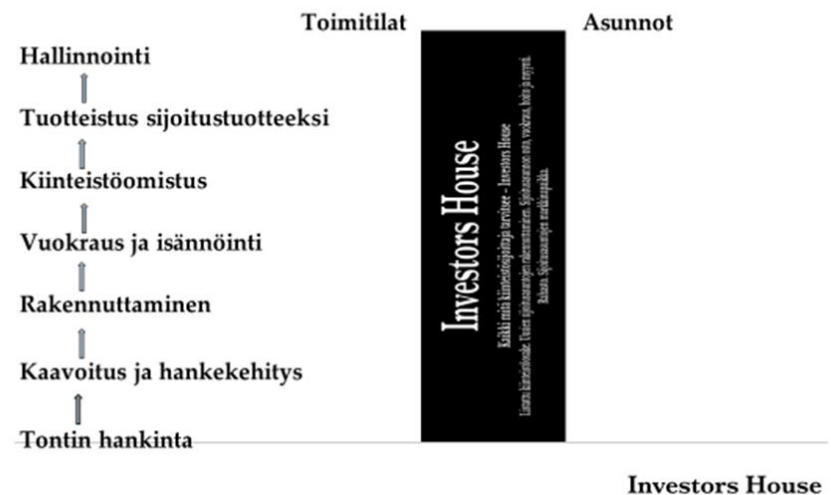
Väestö keskittyy kohti kaupunkeja – vuonna 2040 85% suomalaisista asuu kaupungeissa!

Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito

Asiakkaana noin 10000
yksityishenkilöä ja 100 yritystä

Noin 50 henkilöä
Ml noin 35 maanlaajuisesti
vuokraukset hoitavaa henkilöä

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju
– monta ansaintalogiikkaa



Vuokrasopimuksia 4500 kpl vuonna 2019



Kokonaispalvelun piirissä 2500 asuntoa 2019

vuokrauksen lisäksi
-yhteydet vuokralaiseen
-yhteydet taloyhtiöön
-juoksevat asiat

Yksityisille, myös
yhteisöille, säätiöille,
rahastoille!



Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito

Yrityksille, yhteisöille, rahastoille, säätiöille:

-Peruspalvelu: vuokraus ja vuokrauksen johto

-Kokonaispalvelu: peruspalvelun lisäksi yhteydenpito vuokralaiseen, taloyhtiöön, juoksevat asiat, muuttotarkastukset

-Kiinteistöjohtaminen: peruspalvelun ja kokonaispalvelun lisäksi vuokravalvonta ja ensiperintä, kiinteistön isännöinti ml kirjanpito ja taloushallinto

Koko maan kattava verkosto vuokraukseen

Investors Housen omistama
OVV –franchising ketju

- 11 kaupungissa yrittäjät – 18 kaupungissa vuokrataan
- Pk seutua vahvistettu
- Tehokas ja ketterä – yrittäjät
- Ammattitaito
- Markkinatuntemus – kaikki keskeiset kaupungit
- Yrittäjämäinen ote henkilöstöllä.



Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito

Kiinteistöt tuottavammaksi yhdessä asiakkaan kanssa!

Kiitos!

Pääomamarkkinapäivä 2.3.2020 - Yhteenveto

Vahva track record 2015-2019

- Kannattava kasvu
- Omistajan kokonaistuotto
- Palveluliiketoiminnan merkitys: 2% taseesta / 25 % tuotoista

Jatkossa sisältöä arvoketjuun

- 3 + 2 ansaintamallia, kaikissa kasvumahdollisuus
- konsernin tiivistäminen ja kohti yhtä brändiä
- Ohjeistus 2020 hieman parempi kuin 2019

Investors House
