

INVESTORS HOUSE OYJ:N HALLITUKSEN SELOSTUS TILINPÄÄTÖKSEN JA OSAVUOSIKATSAUKSEN JÄLKEISISTÄ YHTIÖN ASEMAAN OLENNaisesti VAIKUTTAVISTA TAPAHTUMISTA

Investors House Oyj:n hallitus toteaa osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaisena selostuksenaan, että osavuosisikatsauksen 1.1.2019 – 31.3.2019 (julkistuspäivämäärä 20.5.2019) laatimisen jälkeiset Investors House Oyj:n asemaan olennaisesti vaikuttavat tapahtumat on kuvattu alla mainituissa Investors House Oyj:n pörssitiedotteissa, jotka ovat tämän selostuksen liitteenä ja saatavilla lisäksi yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.investorshouse.fi.

- INVESTORS HOUSE: IVH KAMPUS HANKKI KAKSI TOIMISTOKIIINTEISTÖÄ VELATTOMALLA 19,5 M€ ARVOLLA (29.5.2019 klo 11.30)
- INVESTORS HOUSE OYJ MYY KIIINTEISTÖN PORISTA 9,6 M€ VELATTOMALLA KAUPPAHINNALLA (27.6.2019 klo 10.50)
- TULOSVAROITUS: INVESTORS HOUSE OYJ TARKENTAA OHJEISTUSTAAN 2019 (27.6.2019 klo 10.50)
- INVESTORS HOUSE TUKEE OVARON SANEERAUS- JA KEHITYSTOIMIA SEKÄ SUUNNITTELEE OVARO-OSAKKEIDEN JAKAMISTA OSAKKEENOMISTAJILLEN (3.7.2019 klo 8.30)

Helsinki 3.7.2019

INVESTORS HOUSE OYJ

HALLITUS

Liitteet Pörssitiedotteet 29.5.2019 klo 11.30, 27.6.2019 klo 10.50, 27.6.2019 klo 10.50, 3.7.2019 klo 8.30

INVESTORS HOUSE: IVH KAMPUS HANKKI KAKSI TOIMISTOKIINTEISTÖÄ VELATTOMALLA 19,5 M€ ARVOLLA

Investors House Oyj

Sisäpiiritieto

Julkaistavissa 29.5.2019 klo 11.30

INVESTORS HOUSE: IVH KAMPUS HANKKI KAKSI TOIMISTOKIINTEISTÖÄ VELATTOMALLA 19,5 M€ ARVOLLA

Tänään solmitulla kaupalla Investors Housen pääomistama ja hallinnoima IVH Kampus Ky on hankkinut velattomalla 19,5 M€ arvolla kaksi toimistokiinteistöä Jyväskylän ydinkeskustasta. Kohteista on aiemmin laadittu aiesopimus, josta on tiedotettu 24.1.2019, ja jota koskevat kaikki kaupat on nyt toteutettu.

Hankitut kohteet ovat K Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50 ja K Oy Jyväskylän Kävelykatu 18. Molemmat kohteet sijaitsevat aivan Jyväskylän ydinkeskustassa ja ovat lähes täyteen vuokrattuja monen käyttäjän toimitilakiinteistöjä. Myyjänä on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö.

Kaupan jälkeen IVH Kampuksen kiinteistövarallisuuden arvo on noin 61 M€ tavoitekoon ollessa 60-100 M€. IVH Kampus rahoittaa kaupan osin uudella sijoituspääomalla ja osin pankkilainalla. Kaupan jälkeen IVH Kampuksen LTV (Loan to value) on noin 50 %.

Investors House on IVH Kampuksen ankkurisijoittaja ja omistaa kaupan jälkeen yli 50 % IVH Kampuksen osuuksista. Näin IVH Kampus konsolidoituu Investors House -konserniin. Investors House-konserni myös hallinnoi tytäryhtiö Dividend Housen kautta IVH Kampusta sekä johtaa sen kiinteistöliiketoimintaa.

Toteutetulla kaupalla on myönteinen vaikutus Investors Housen tulokseen kuluvana vuonna. Yhtiö pitää operatiivista tulosta (Epra) koskevan ohjeistuksensa ennallaan.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN, INVESTORS HOUSE OYJ

”Investors House -konserni toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa. Luomme omistaja-arvoa hankekehityksellä, kiinteistöjen omistamisella ja vuokraamisella, kiinteistövarallisuuden hoitamisella sekä rahastotuotteiden luomisella. Arvonluonnin ytimessä on monta ansaintalähdettä sekä kyky allokoida pääomia arvoketjun eri osiin kulloisenkin markkinanäkemyksen mukaan. Nyt tehty investointi tukee kaikkia konsernin strategisia tavoitteita. Sillä on myös myönteinen vaikutus tuloskehitykseen.”

JOHTAJA PÄIVI KANGAS, IVH KAMPUS

”Kaupan jälkeen IVH Kampuksen sijoitukset jakautuvat Lappeenrannan Kampus-alueelle ja Jyväskylän ydinkeskustaan. Kiinteistöt ovat laadukkaat ja vastaavat hyvin asiakkaiden tarpeita. Tavoitekoon saavuttaminen tarkoittaa sitä, että olemme kiinnostuneet uusista kohteista, mutta samalla olemme laadullisesti hyvin valikoivia.”

TOIMITUSJOHTAJA RISTO PAIVÄNSALO, DIVIDEND HOUSE OY

”IVH Kampuksen nopea kasvu tavoitekokoonsa nosti Dividend Housen hallinnoiman varallisuuden määrän yli 100 M€:n. Hallinnoitavasta varallisuudesta noin 60 % muodostuu kiinteistörahastoista ja 40 % osinkorahastoista. Dividend Housella onkin nyt kaksi vahvaa omaisuuslajia tarjottavana rahastosijoittajille.”

Helsinki 29.5.2019

Investors House Oyj

Lisätiedot Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 – 761 96 69

Jakelu Nasdaq Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.investorshouse.fi

INVESTORS HOUSE OYJ MYY KIINTEISTÖN PORISTA 9,6 M€ VELATTOMALLA KAUPPAHINNALLA

Investors House Oyj

Sisäpiiritieto

Julkaistavissa 27.6.2019 klo 10.50

INVESTORS HOUSE OYJ MYY KIINTEISTÖN PORISTA 9,6 M€ VELATTOMALLA KAUPPAHINNALLA

Investors House Oyj on tänään myynyt K Oy Toejoen City -nimisen yhtiön koko osakekannan suomalaiselle ostajalle. Kohde on Porin ydinkeskustassa sijaitseva toimitilakiinteistö, jossa päävuokralaisena on pitkällä vuokrasopimuksella Scandic Hotels Oy.

Kohteen velaton kauppahinta on 9,6 M€, joka ylittää 0,3 M€:lla kohteen käyvän arvon Investors Housen IFRS-perusteisessa taseessa 31.3.2019.

Investors Housen neuvonantajina kaupassa toimivat Catella Property Oy sekä Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

”Laadukkaasta ja hyvin tuottavasta kiinteistösijoituskohteesta ei ole yksinkertaista luopua. Investors Housen strategian yksi kulmakivi on kuitenkin pääoman kierrättäminen mitä kauppa puhtaimmillaan edustaa. Investors House on omistusaikanaan saneerannut kiinteistön sekä tehnyt käyttötarkoituksuuutoksia tiloihin. Samoin se on uudistanut keskeisen vuokrasopimuksen ja jatkanut sitä nykyuotoiseksi.”

Helsinki 27.6.2019

Investors House Oyj

Lisätiedot: Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 761 9669

Jakelu: Nasdaq Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.investorshouse.fi

TULOSVAROITUS: INVESTORS HOUSE OYJ TARKENTAA OHJEISTUSTAAN 2019

Investors House Oyj

Sisäpiiritieto

Julkaistavissa 27.6.2019 klo 10.50

TULOSVAROITUS: INVESTORS HOUSE OYJ TARKENTAA OHJEISTUSTAAN 2019

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2019 operatiivista tulosta (Epra) ja täsmentää sitä seuraavasti:

Uusi ohjeistus: Yhtiö arvioi, että vuoden 2019 operatiivinen tulos (Epra) on samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2018.

Entinen ohjeistus: Yhtiö arvioi, että edellytykset operatiivisen tuloksen (Epra) parantamiseen vuonna 2019 edellisvuoteen verrattuna ovat hyvät.

Ohjeistusmuutosten taustalla on strategian mukainen pääoman kierrättäminen sekä sitä vastaavat H1/2019 aikana tehdyt merkittävät kiinteistömyynnit, joista viimeisin ja merkittävin on tehty tänään.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

”Olemme tänään myyneet Porissa sijaitsevan liiketilakohteen, joka on tuonut noin 15 % operatiivisesta tuloksestamme. Lisäksi alkuvuoden aikana olemme myyneet yhteensä noin 100 Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevaa asuntoa. Olemme myynteihin tyytyväisiä. Kaikki myynnit ovat toteutuneet vähintään tavoittelemiimme hintoihin.

Lyhyellä aikavälillä kiinteistömyynnit kuitenkin pienentävät vuokrauksen nettotuottoa ja sitä kautta operatiivista tulosta. Myyntituottoja ei lasketa operatiiviseen tulokseen, joka kuvaa jatkuvien toimintoja kassavirrallista tulosta. Vaikka rullaava 12 kuukauden operatiivinen tuloksemme on parantunut peräti 17 kvartaalia peräkkäin, olemme alkuvuoden kiinteistömyyntien johdosta tänään täsmentäneet ohjeistustamme kuluvalle vuodelle alaspäin.

Pääoman aktiivinen kierrättäminen on yksi Investors Housen strategian kulmakivistä. Tässä tarkoituksessa etsimme jatkuvasti uusia investointikohteita ja sitä kautta myös operatiivisen tuloksen parantamismahdollisuuksia. Investoimme kuitenkin ainoastaan sellaisiin kohteisiin, joissa voimme luoda tavoittelemaamme omistaja-arvoa. Primääritavoitteena on tuottaa osakkeenomistajalle vuosittaista 10 %:n kokonaistuottoa. Tässä olemme onnistuneet neljänä vuotena viimeisestä viidestä.

Alkuvuoden aikana olemme uudelleenallokoineet myynneistä saatuja varoja mm kiinteistörahastojen ja kiinteistövarallisuudenhoidon palveluiden kehittämiseen sekä omistusosuuksiin konsernin hallinnoimissa kiinteistörahastoissa. Olemme myös lisänneet likvidien varojen osuutta ja ostaneet yhtiön omia osakkeita pörssistä.”

Helsinki 27.6.2019

Investors House Oyj

Lisätiedot: Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 761 9669

Jakelu: Nasdaq Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.investorshouse.fi

INVESTORS HOUSE TUKEE OVARON SANEERAUS- JA KEHITYSTOIMIA SEKÄ SUUNNITTELEE OVARO-OSAKKEIDEN JAKAMISTA OSAKKEENOMISTAJILLEEN

Investors House Oyj

Sisäpiiritieto

Julkaistavissa 3.7.2019 klo 8.30

INVESTORS HOUSE TUKEE OVARON SANEERAUS- JA KEHITYSTOIMIA SEKÄ SUUNNITTELEE OVARO-OSAKKEIDEN JAKAMISTA OSAKKEENOMISTAJILLEEN

Investors House Oyj ("Investors House") sai vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen tuloksena 10/2017 omistukseensa 25,2 % Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ("Ovaro") (silloinen Orava Asuntorahasto Oyj) osakkeista. Tällä omistuksella Ovarosta tuli Investors Housen osakkuusyhtiö. Ovaro-sijoitus muodosti Q1/2019 noin 13 prosenttia Investors Housen taseesta. Lokakuussa 2018 asuntorahasto muutettiin kiinteistösijoitusyhtiöksi ja uusi johto aloitti. Tämän jälkeen yhdeksän kuukauden ajan Ovaroa on saneerattu. Ovaron tavoitteeksi on määritelty rakentaa yhtiöstä vuosien 2019-2021 kehitystoimien kautta normaali, hyvin kannattava kiinteistösijoitusyhtiö.

Investors House on arvioinut lukuisia eri vaihtoehtoja osakkuusyhtiönsä Ovaron omistuksen suhteen tavoitteena paras mahdollinen lisäarvo osakkeenomistajille. Parhaina keinoina Investors House näkee ensinnä sen, että se tukee osakkuusyhtiönsä strategiaa kaikin keinoin. Toiseksi, Investors Housen hallitus esittää ylimääräiselle yhtiökokoukselle valtuutusta hallitukselle päättää enintään 2.414.582 omistetun Ovaro-osakkeen jakamisesta Investors Housen osakkeenomistajille.

Investors Housen ylimääräinen yhtiökokous on kutsuttu koolle 19.8.2019. Mikäli yhtiökokous myöntää Investors Housen hallitukselle valtuuden osakkuusyhtiö Ovaron osakkeiden jakamiseen osakkeenomistajille, suunnittelee hallitus päättävänsä valtuuden puitteissa enintään 485.201 osakkeen jakamisesta osakkeenomistajille vuoden 2019 aikana. Näiden osakkeiden jakamisen jälkeen Investors House omistaisi 20,1 % Ovaron osakkeista eli Ovaro olisi edelleen Investors Housen osakkuusyhtiö.

Osakkeina tapahtuvan varojenjaon arvo tulisi vastaamaan jaettavien Ovaron osakkeiden markkina-arvoa Nasdaq Helsinki Oy:ssä jakohetkellä. Esimerkinomaisesti, mikäli hallituksen suunnittelema määrä 485.201 osaketta jaettaisiin osakkeenomistajille, jaettavat osakkeet edustaisivat Ovaron osakkeesta 1.7.2019 maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotetulla keskiarvolla 4,43 euroa laskettuna osakekohtaisesti noin 0,36 euron eli 5,7 %:n suuruista lisäosinkoa Investors Housen osakkeenomistajille ja osakkeina tapahtuvan varojenjaon yhteismäärä olisi siten noin 2,15 miljoonaa euroa. Lisäksi Investors House maksaisi osakkeina maksettavasta varojenjaosta aiheutuvan varainsiirtoveron osakkeenomistajien puolesta. Varainsiirtovero on 2,0 % osakkeina maksettavan varojenjaon arvosta.

Muun Ovaro-omistuksensa osakkeenomistajille jakamisen ajankohtaa yhtiön hallitus arvioisi myöhemmin.

Mahdollisella Ovaro-omistuksen jakamisella osakkeenomistajille ei olisi merkittävää vaikutusta Investors Housen operatiiviseen tulokseen (Epra), jota yhtiö ohjeistaa.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

"Olemme pohtineet kuinka osakkuusyhtiötasoisien Ovaro-omistuksen avulla tuottaisimme parhaiten lisäarvoa Investors Housen osakkeenomistajille. Olemme päätyneet siihen, että keskittymällä kahteen asiaan – toisaalta tukemaan Ovaron saneeraus- ja kehitystyötä sekä toisaalta jakamaan kehittyvän Ovaron osakkeet Investors Housen osakkeenomistajille - saavutamme osakkeenomistajan kannalta parhaan lopputuloksen. Molemmat toimet ovat tärkeitä omistaja-arvon luomiseksi.

Näillä toimilla tavoittelemme viittä omistaja-arvoa luovaa vaikutusta:

Ensiksi, Investors House uskoo vahvasti Ovaron saneeraus- ja kehityssuunnitelmaan vuosille 2019-2021 ja osaltaan tukee sitä. Saneeraus- ja kehitystyö on käynnistynyt loppuvuodesta 2018. Sen etenemisestä on saatu säännöllisesti tietoja Ovaron kertoessa strategian etenemisestä kuukausittain. Saneeraus- ja kehitysohjelman 2019-2021 toteuttamisen kautta Ovaro pyrkii parantamaan kannattavuuttaan ja omistaja-arvoaan merkittävästi.

Toiseksi, mikäli yhtiökokous hyväksyy valtuutusesityksen, suunnittelee hallitus 2019 aikana jakavansa noin 485.210 Ovaron osaketta Investors Housen osakkeenomistajille. Tämä edustaa 1.7.2019 kurseilla noin 5,7 %

suuruista jaettavaa lisätuottoa. Mahdolliset myöhemmät varojen jakamiset Ovaro-osakkeina kasvattavat jaettavaa tuottoa. Vaiheistamalla osakkeiden jako saadaan aikaan tuoton lisäksi myös ajallinen hajautus.”

Kolmanneksi, Investors Housen sijoittajaprofiili kirkastuu: Ovaro-omistus, joka muodosti Q1 2019 noin 13 % Investors Housen taseesta, on hallinnut Investors Housen osakkeesta käytävää keskustelua. Siksi se, että rullaava 12 kuukauden operatiivinen tuloksemme on parantunut 17 kvartaalia peräkkäin tai se, että liikevaihtomme on yli 10-kertaistunut viimeisen neljän vuoden aikana samoin kuin se, että useita vuosia systemaattisesti kehitetyn palveluliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 21 %:iin vuonna 2018, eivät ole saaneet sitä huomiota, jota olisimme toivoneet. Sen sijaan sijoitus osakkuusyhtiöön, joka on muodostanut rajallisen osuuden taseestamme ja toiminnastamme, on vienyt paljon huomiota yhtiötä seuraavilta tahoilta.

Toivon, että jatkossa osaisimme avata Investors Housen strategian sijoittajille nykyistä paremmin. Ovaro-omistuksesta arvonkehityksen tukeminen ja osakkeiden jakaminen Investors Housen osakkeenomistajille luo siihen entistä parempia mahdollisuuksia.

Neljänneksi, Investors Housen strategia fokusoituu: Investors Housen strategian kulmakiviä ovat toimiminen koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa kahdella segmentillä (kiinteistöt ja palvelut), pääomien jatkuva allokoiminen kulloinkin parhaiten kannattaviin kohteisiin sekä palveluliiketoiminnan vahvistaminen. Ovaro-osakkeiden osakkeenomistajille jakamisen myötä Investors Housen strategia fokusoituu kun Ovaro-omistus supistuu.

Viidenneksi, Investors Housen oman pääoman tuotto tehostuu: Investors Housen strategisena tavoitteena on tuottaa osakkeenomistajalle vähintään 10 % vuotuinen kokonaistuotto muodostuen osakkeen arvonkehityksestä ja osingoista. Tavoite tarkoittaa sitä, että yhtiön oman pääoman tuoton pitäisi olla pitkällä aikavälillä vähintään 10 % vuosittain. Näissä olemme onnistuneet neljänä vuotena viimeisestä viidestä. Ovaro-omistuksen tuotto vuonna 2018 omistukseen sitoutuneelle omalle pääomalla oli selvästi alhaisempi kuin Investors Housen ydinliiketoiminnan. Nyt esitettävällä toimenpiteellä tehostamme yhtiön oman pääoman käyttöä.

Kokonaisuutena uskon, että tukemalla Ovaron saneeraus- ja kehitysohjelmaa sekä toisaalta jakamalla sen hedelmät osakkeenomistajille osakkeina, pystymme tuottamaan osakkuusyhtiöllämme parasta mahdollista omistaja-arvoa Investors Housen osakkaille.”

Helsinki 3.7.2019

Investors House Oyj

Lisätiedot: Toimitusjohtaja Petri Roininen, puh 040 761 96 69

Jakelu: Nasdaq Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.investorshouse.fi