Q4 2022 julkistus 13.2.2023

Kiinteistöalan hullu vuosi 2022

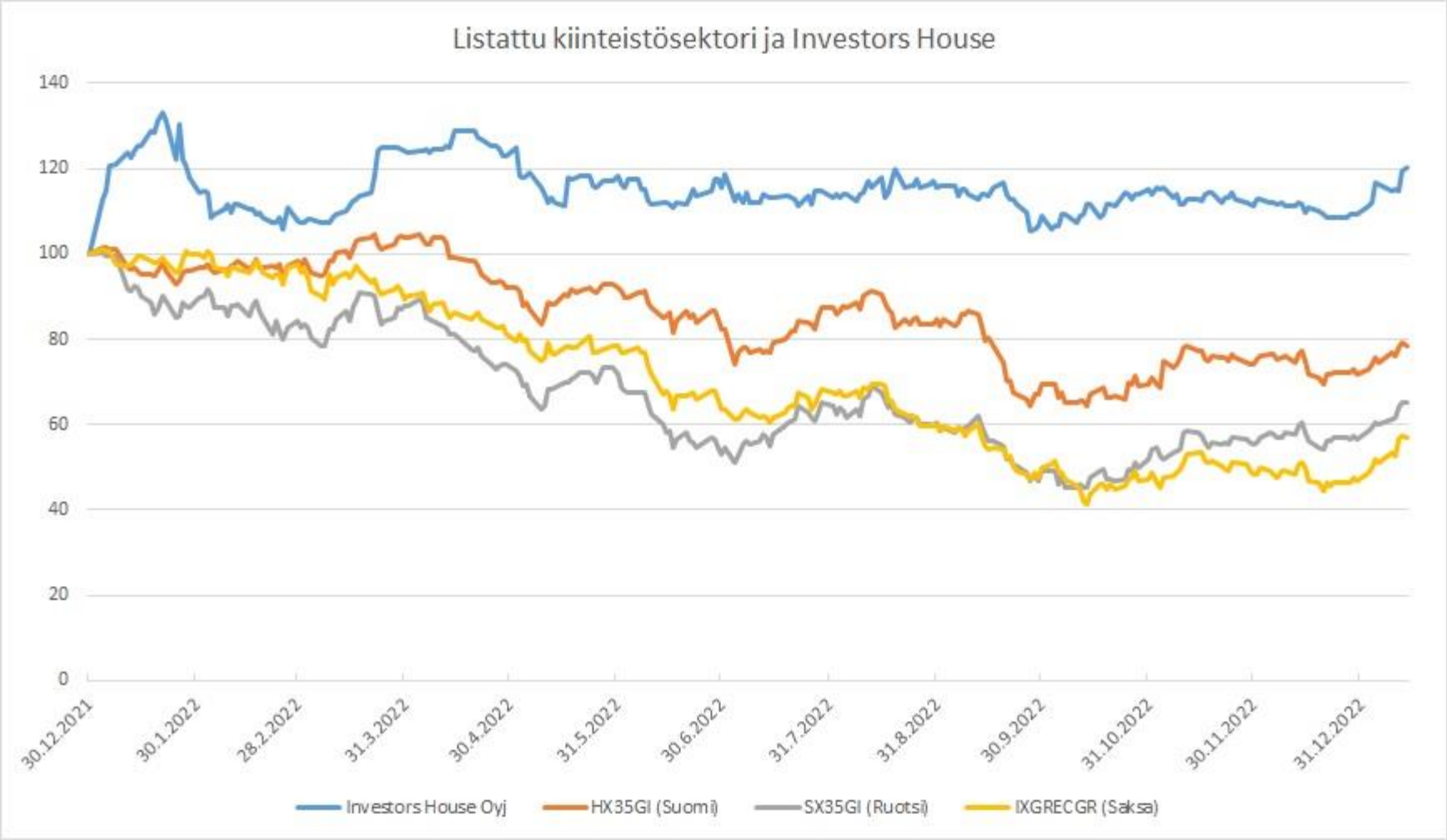
Kuinka Investors House luo ja puolustaa osakkeenomistajan arvoa?

Q4 2022 tulokset ja näkymät 2023

Palveluliiketoiminta

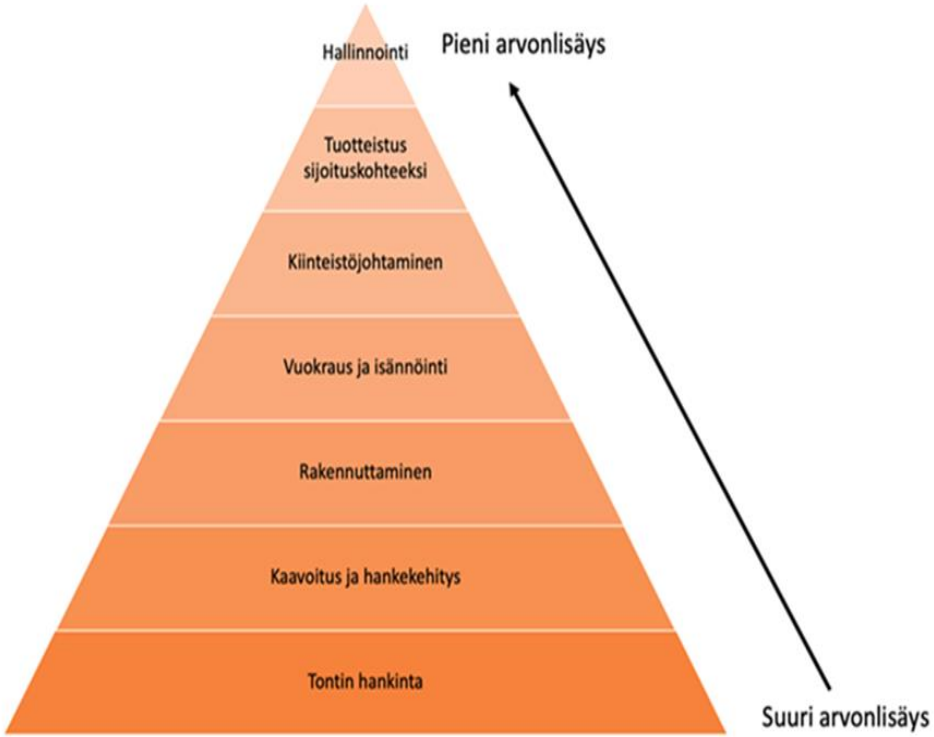
Investors House

Kiinteistösektorin hullu vuosi 2022 - osakkeenomistajan kokonaistuotto



Miten Investors House puolustaa ja luo omistaja-arvoa tässä epäjatkuvuuskohdassa?

- Myynyt energiasyöppöjä kiinteistöjä
- Investoinut palveluliiketoimintaan
- Parantanut likviditeettiä
- Vähentänyt lainoja
- Suojannut korkoja
- Nostanut vuokria
- Lisännyt pääomavuokrien osuutta
- Keventänyt kiinteitä kuluja
- Etsii kiinnostavia investointikohteita



Käyty aktiivisesti kauppaa ja allokoitu pääomaa – esimerkkejä 2021-2022

Vuosi sitten myytiin

- 56 M€ toimistosalkku ja
- 15 M€ asuntosalkku

Sen jälkeen lyhennetty lainoja ja ‘maltettu’

Vuokrasalkun muokkaus onnistunut

Vuokrausaste 99 %

Vuokrankorotukset 0-10 % menneet läpi

Pääomavuokrien osuus kasvanut selvästi

Energiasyöppöjen kiinteistöjen määrä vähentynyt

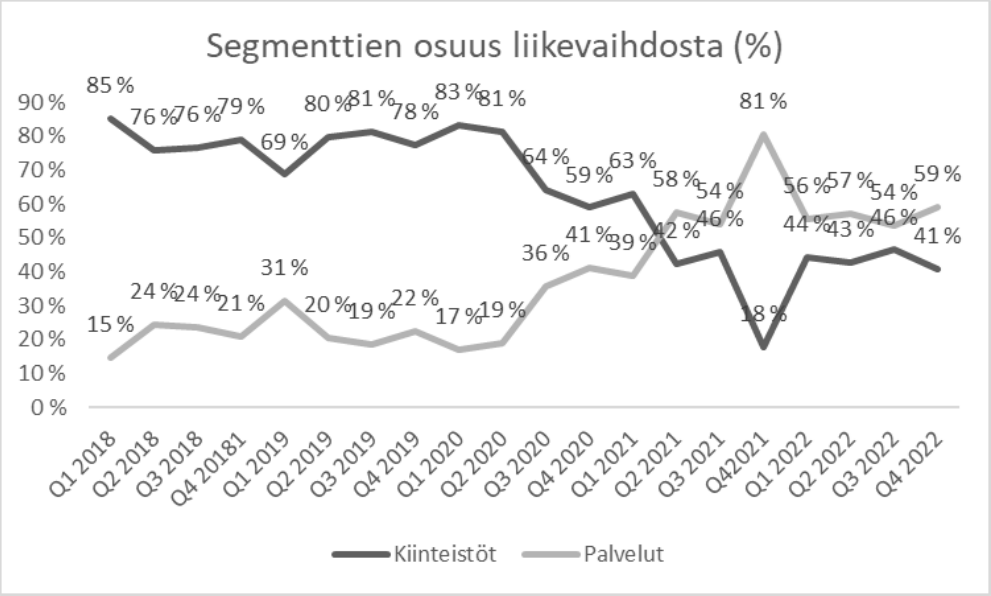
Palveluliiketoiminnasta kasvanut merkittävä tukijalka – liikevaihdosta jo puolet

JUHOLA

INFONIA

OVV.COM
OVV yhdistää

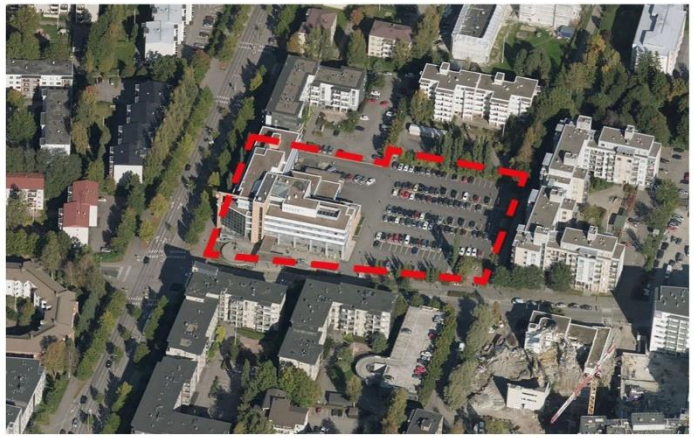
Investors House
Rahastot



Kiinteistökehityshankkeissa edetty

Tikkurilan Neilikatie 17

- Hankinta 10/2019
- Toimiston vuokraus
- Hankekehitys – 10.000 kem2 asuntorak.oik.
- Esisopimus ja myynti H1 2023



Investoitu myös kiinteistöihin - laaja Kukkula –hanke Jyväskylässä

Keski-Suomen uusi keskussairaala 2022

Investors House, Ovaro ja Royal House vanhan alueen hankinta ja kehitys

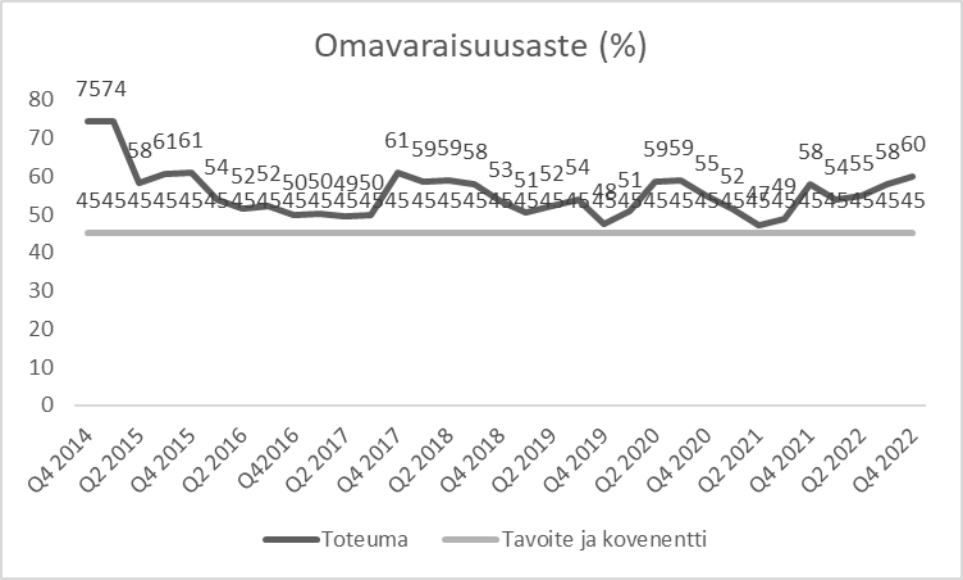
Kiinteistömyyntien myötä vahva kassa ja omavaraisuusaste - investointikapasiteetti

Q4 2022 käteisvarat noin 1/4 markkina-arvosta

+

Omavaraisuus-aste 60 %

= Investointi- ja lainanottokapasi teettia



Tuloskehitys 2022 – kone käy

Tilikauden tulos parani selvästi

- Molemmat segmentit voitolliset
- Sekä operatiivinen tulos että arvonmuutokset voitolliset

Rullaava 12 kk operatiivinen tulos 8 vuodessa

- 16 x
- Osakekohtaisesti 4 x

	10-12/2022	1-12/2022	10-12/2021	1-12/2021
LIIKEVAIHTO	**2 059**	**7 603**	**3 015**	**9 764**
Ylläpitokulut	-1 405	-4 696	-1 740	-5 962
NETTOTUOTTO	**654**	**2 907**	**1 275**	**3 802**
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-184	-1 608	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 603	2 241	-791	-2 483
Poistot ja arvonalentumiset	-61	-61	-700	-700
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-283	-1 046	-340	-1 078
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-16	-162	0	-112
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	143	561	1 057	1 858
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**3 040**	**4 256**	**-1 107**	**-482**
Rahoitustuotot yhteensä	73	246	55	84
Rahoituskulut yhteensä	-209	-485	-213	-699
TULOS ENNEN VEROJA	**2 904**	**4 017**	**-1 265**	**-1 097**
Verot yhteensä	-575	-795	333	328
KATSAUSKAUDEN TULOS	**2 329**	**3 222**	**-932**	**-769**
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	**2 329**	**3 222**	**-932**	**-769**

Tuotto ja kulurakenne ennustettava

Jatkuvat tuotot 88 %

- Vuokrat ja sopimusperusteiset palvelut

Kertapalkkiot 12 %

- onnistumis- ja toimepidepalkkiot

Jatkuvat tuotot ylittävät 20 %:lla operatiiviset ylläpito–rahoitus-, henkilöstö- ja hallintokulut

Näiden tulokseen vaikuttavat lisäksi kehitys- ja myyntituotot/-tappiot

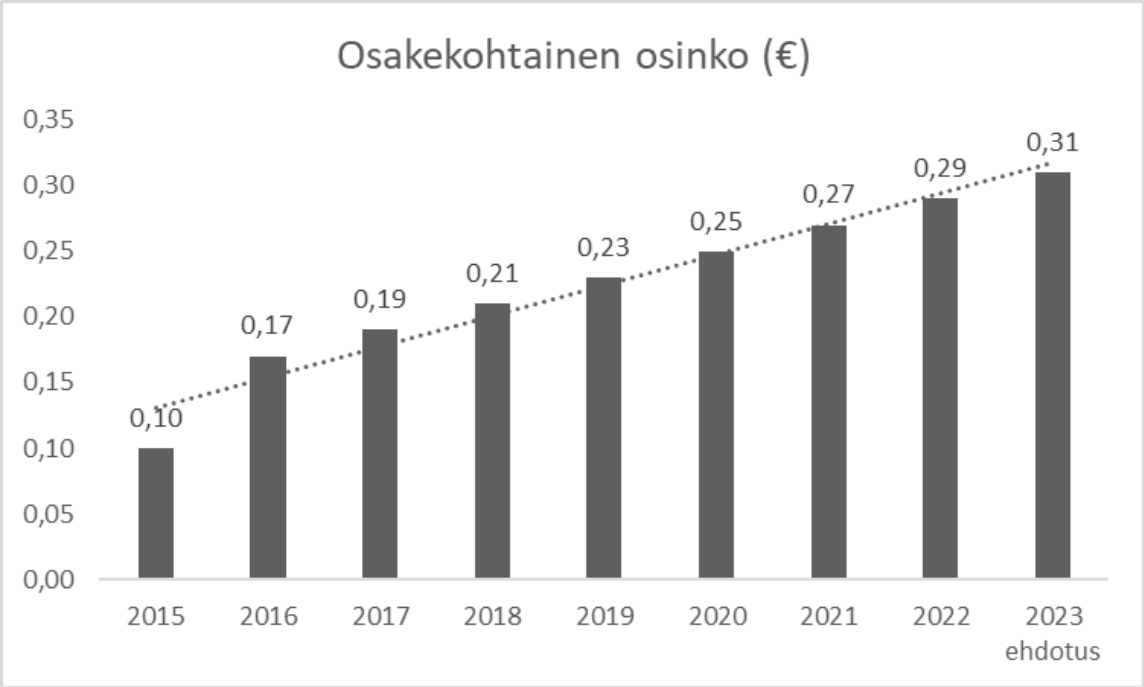
Kasvavat osingot sijoittajalupauksena – nyt kahdeksas osingon kasvuvuosi

Kannattavuus-kehitys, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun - nyt 61 % tuloksesta

Ennustettavat tuotot

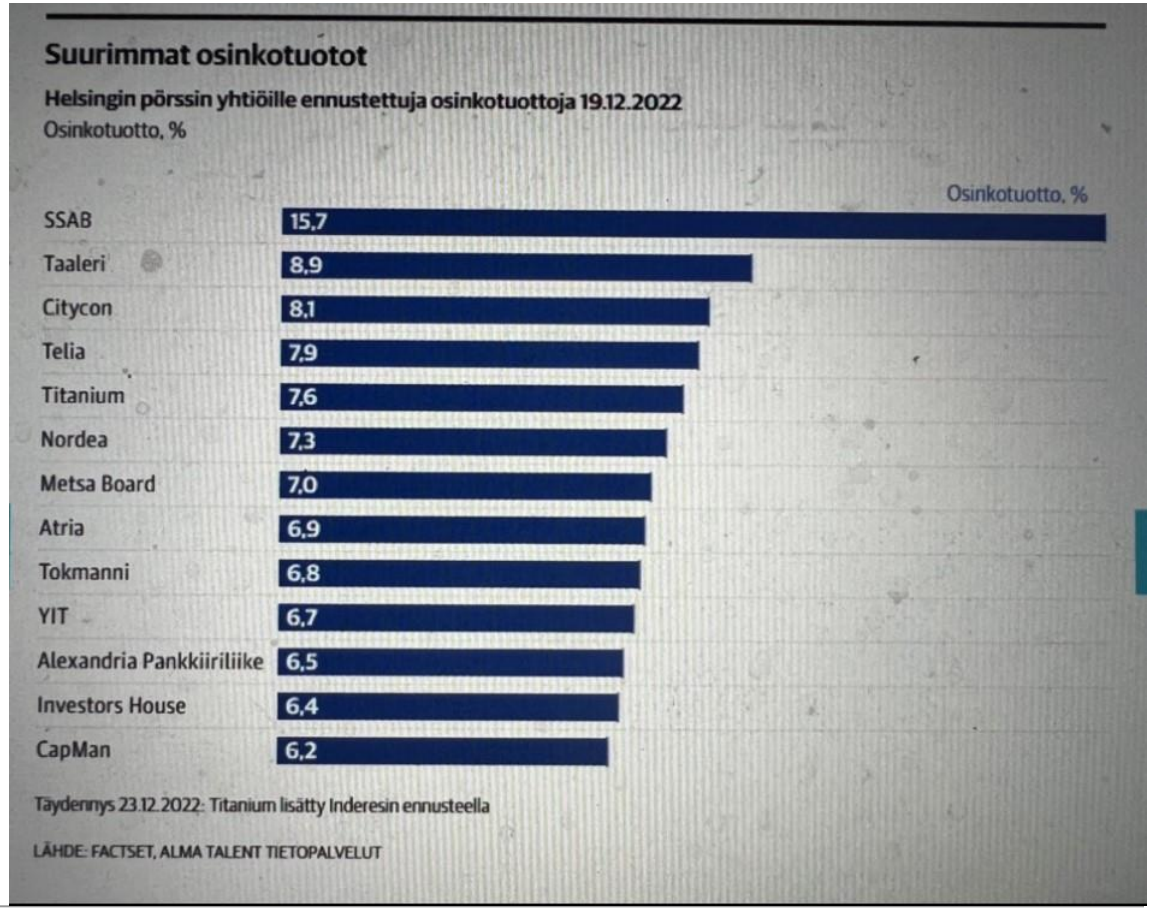
Vahva omavaraisuus

Kannattavuus



Suurimmat osinkotuotot (Kauppalehti 19.12.2022)

Kauppalehden ennuste 6,4 %



Investors House yksi ns luotto-osakkeista (Kauppalehti 3.1.2023)

Investors House oli

- 2015-2019 pörssin nopeiten kasvanut yhtiö
- Nyt KL:n viime vuosikymmenen luotettavampien osakkeiden joukossa
- kalenterivuoden tuotot osingot takaisinsijoitettuna

Viime vuosien luotettavimpien osakkeiden kalenterivuoden tuotot osingot takaisinsijoitettuna, %

Yhtiö	13	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aspocomp Group	1,5	−8,8	7,7	42,9	48,1	60,6	45,8	−22,8	53,1	25,2
Boreo	1,6	6,6	55,1	10,6	45,7	−11,2	50,4	177,4	102,0	−37,0
Elisa	5,3	25,3	62,6	−7,3	10,8	15,2	42,7	−5,8	25,4	−5,2
eQ	9	84,8	76,8	35,8	8,7	−3,1	73,7	41,7	59,4	2,9
Etteplan	2,2	0,4	66,9	23,5	42,7	5,1	32,6	34,4	33,2	−11,5
Fiskars	3	8,2	8,1	−2,3	43,5	−34,9	4,3	40,5	58,7	−30,3
Huhtamäki	0	20,6	56,4	7,3	1,2	−20,8	56,5	4,3	−5,8	−15,4
Ilkka-Yhtymä	7,2	−31,3	10,6	40,1	28,5	9,2	10,7	27,9	20,0	−19,0
Incap	2,1	−45,5	339,6	−30,4	13,4	17,3	132,8	27,5	325,5	8,9
Investors House	7,9	70,0	13,6	13,3	27,6	−16,4	17,0	1,4	2,5	6,1
Kemira	0	−14,7	15,1	17,3	−0,8	−9,8	41,3	2,8	7,5	12,5
Kesko A	5,1	11,6	13,4	51,3	5,3	3,9	41,3	41,0	39,9	−21,2
Kesko B	8	17,8	11,3	57,0	−0,2	9,3	39,7	38,2	43,3	−26,2
KONE	3	19,1	6,7	12,5	9,2	−3,4	45,3	17,7	−1,9	−20,1
Marimekko	3,5	−7,3	−3,6	19,0	10,7	113,1	82,6	27,2	89,1	−45,1
Metsä Board A	0	53,5	49,8	3,0	8,9	−11,6	4,1	46,2	11,5	12,8
Metso Outotec ent. Outotec	3	−40,9	−21,1	46,8	42,2	−56,7	87,3	46,4	16,7	6,0
Metsä Board										

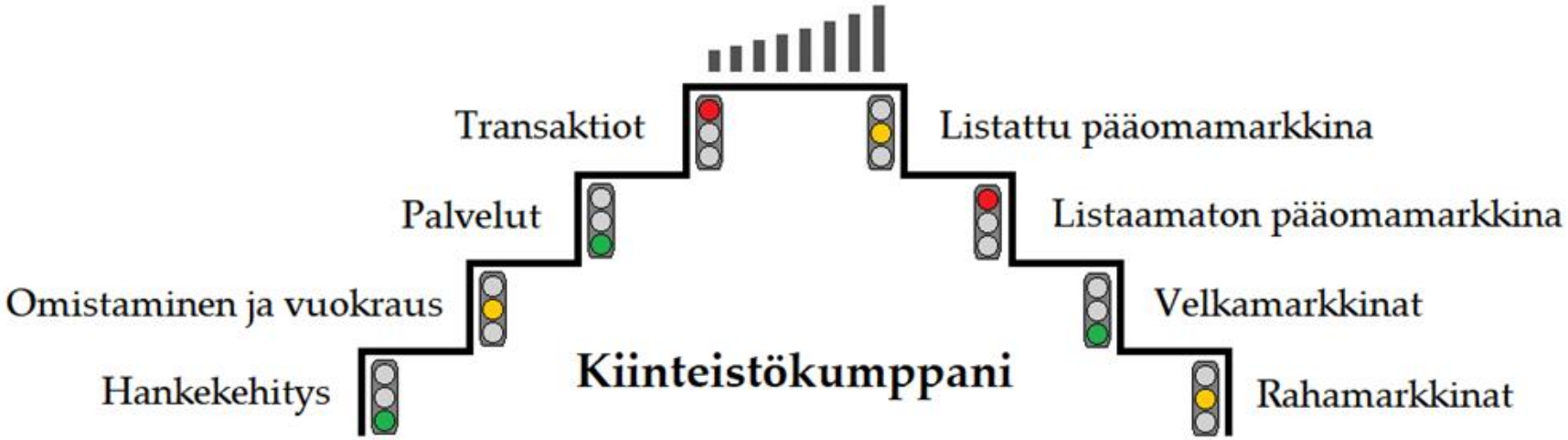
Ohjeistus 2023

Siirtyminen ohjeistamaan tilikauden tulosta

’’Tilikauden tulos 2023 samalla tasalla kuin 2022’’

	10-12/2022	1-12/2022	10-12/2021	1-12/2021
LIIKEVAIHTO	**2 059**	**7 603**	**3 015**	**9 764**
Ylläpitokulut	-1 405	-4 696	-1 740	-5 962
NETTOTUOTTO	**654**	**2 907**	**1 275**	**3 802**
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-184	-1 608	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 603	2 241	-791	-2 483
Poistot ja arvonalentumiset	-61	-61	-700	-700
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-283	-1 046	-340	-1 078
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-16	-162	0	-112
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	143	561	1 057	1 858
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**3 040**	**4 256**	**-1 107**	**-482**
Rahoitustuotot yhteensä	73	246	55	84
Rahoituskulut yhteensä	-209	-485	-213	-699
TULOS ENNEN VEROJA	**2 904**	**4 017**	**-1 265**	**-1 097**
Verot yhteensä	-575	-795	333	328
KATSAUSKAUDEN TULOS	**2 329**	**3 222**	**-932**	**-769**
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	**2 329**	**3 222**	**-932**	**-769**

Markkinanäkemys 6 – 12 kk eteenpäin



Askeleet vuoteen 2025 ja osinkoaristokraatiksi

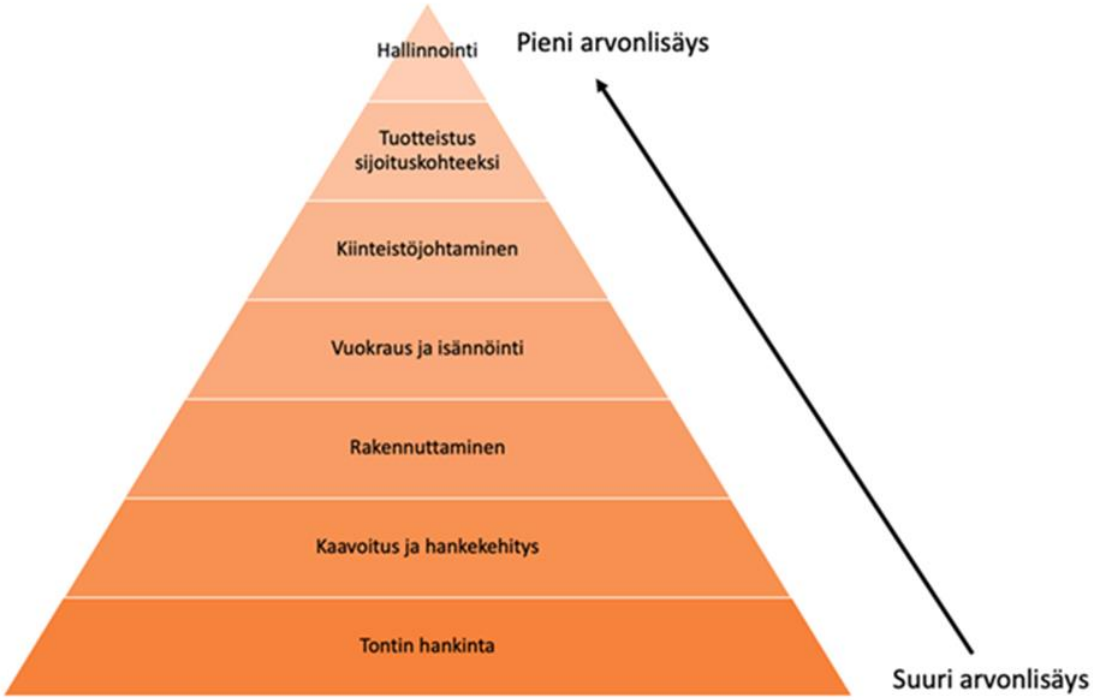
Kone käy - jatkuva toiminta kannattavaa

Tasapainoa - useita tuottolähteitä ja ennustetavauus

Investointikapasiteet tia - oikeaan aikaan

Johdolla omat rahat pelissä – tuoton ja riskin symmetria

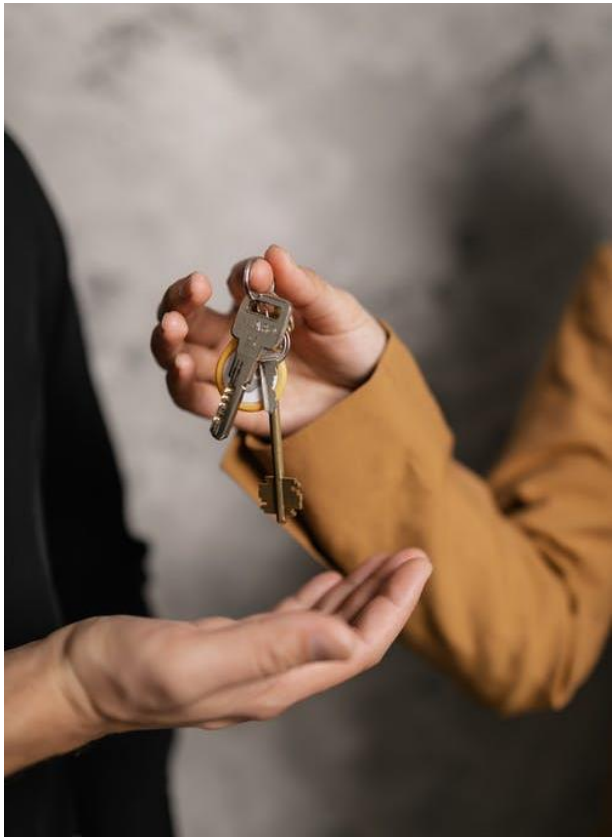
Päämäärä 2025 - alan ensimmäinen osinkoaristokraatti



Palveluliiketoiminta

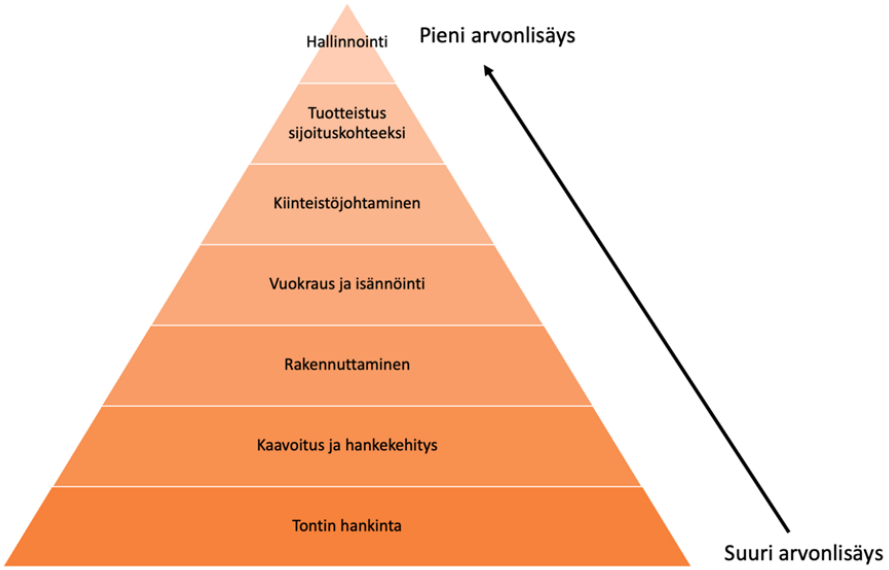
Antti Lahtinen
Johtaja

Investors House
Kiinteistövarallisuudenhoito Oy



Miksi palvelut?

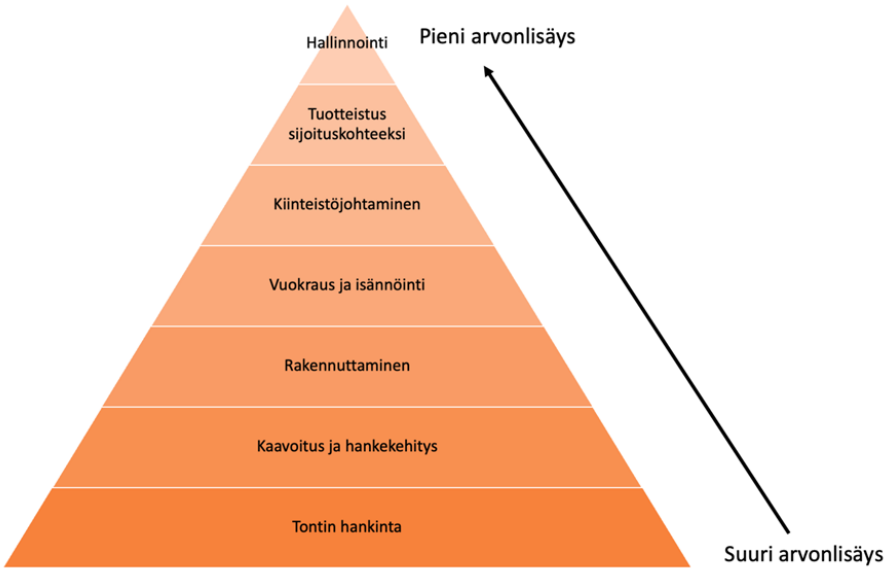
Palvelut sitovat vähemmän pääomaa kuin kiinteistöt



Miksi palvelut?

Palvelut sitovat vähemmän pääomaa kuin kiinteistöt

Erikoistuminen ja kansainvälistyminen lisäävät kiinteistövarallisuudenhoidon palveluiden kysyntää

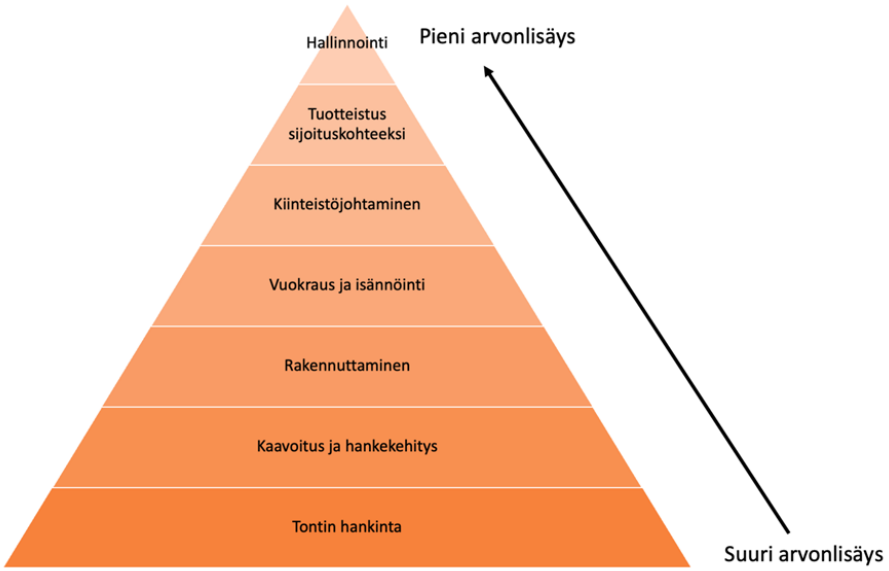


Miksi palvelut?

Palvelut sitovat vähemmän pääomaa kuin kiinteistöt

Erikoistuminen ja kansainvälistyminen lisäävät kiinteistövarallisuudenhoidon palveluiden kysyntää

Vakaa ja ennustettava tulonmuodostus, joka perustuu kuukausittain laskutettaviin jatkuviin sopimuksiin



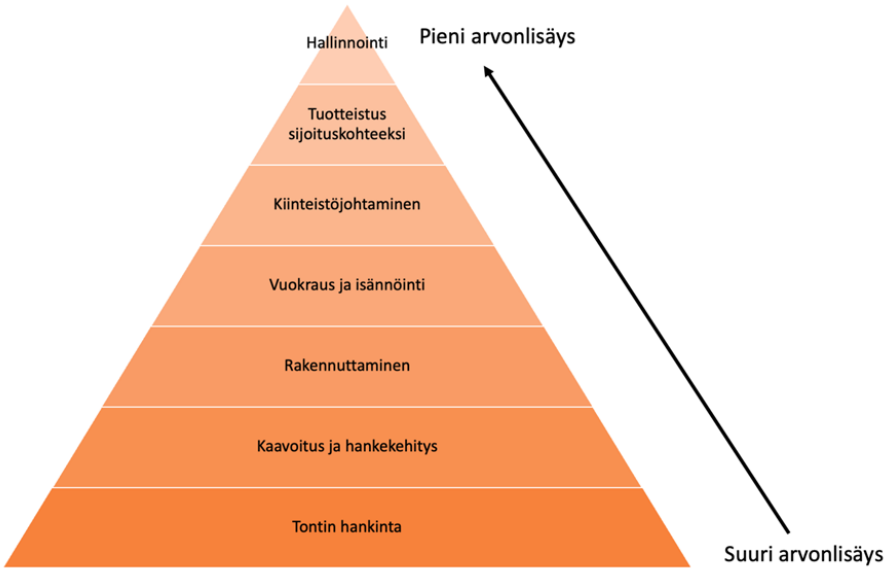
Miksi palvelut?

Palvelut sitovat vähemmän pääomaa kuin kiinteistöt

Erikoistuminen ja kansainvälistyminen lisäävät kiinteistövarallisuudenhoidon palveluiden kysyntää

Vakaa ja ennustettava tulonmuodostus, joka perustuu kuukausittain laskutettaviin jatkuviin sopimuksiin

Tuo vahvan lisän konsernin osingonmaksukykyyn ja arvonmuodostukseen



Monipuolinen palvelutarjoama ja laaja asiakaskunta

Asunnot

- Lähes 10 000 yksityisasiakasta
- 4610 vuokrausta vuodessa, kokonaispalvelussa yli 1600 asuntoa

Monipuolinen palvelutarjoama ja laaja asiakaskunta

Asunnot

- Lähes 10 000 yksityisasiakasta
- 4610 vuokrausta vuodessa, kokonaispalvelussa yli 1600 asuntoa

Toimitilat

- Koti- ja ulkomaiset kiinteistönomistajat
- Palvelujen piirissä noin 1,5 mrd € kiinteistöomaisuus

Monipuolinen palvelutarjoama ja laaja asiakaskunta

Asunnot

- Lähes 10 000 yksityisasiakasta
- 4610 vuokrausta vuodessa, kokonaispalvelussa yli 1600 asuntoa

Toimitilat

- Koti- ja ulkomaiset kiinteistönomistajat
- Palvelujen piirissä noin 1,5 mrd € kiinteistöomaisuus

Palvelut läpi arvoketjun

- Kiinteistökehitys
- Rakennuttamispalvelut
- Vuokravälitys ja myyntivälitys
- Toimitilojen manageeraus
- Asuntojen OVV Kokonaispalvelu
- Business Park Management
- Rahastot

OVV.COM

INFONIA

JUHOLA

Investors House
Rahastot

Palveluliiketoiminnan kehitys

Palvelut-segmentti

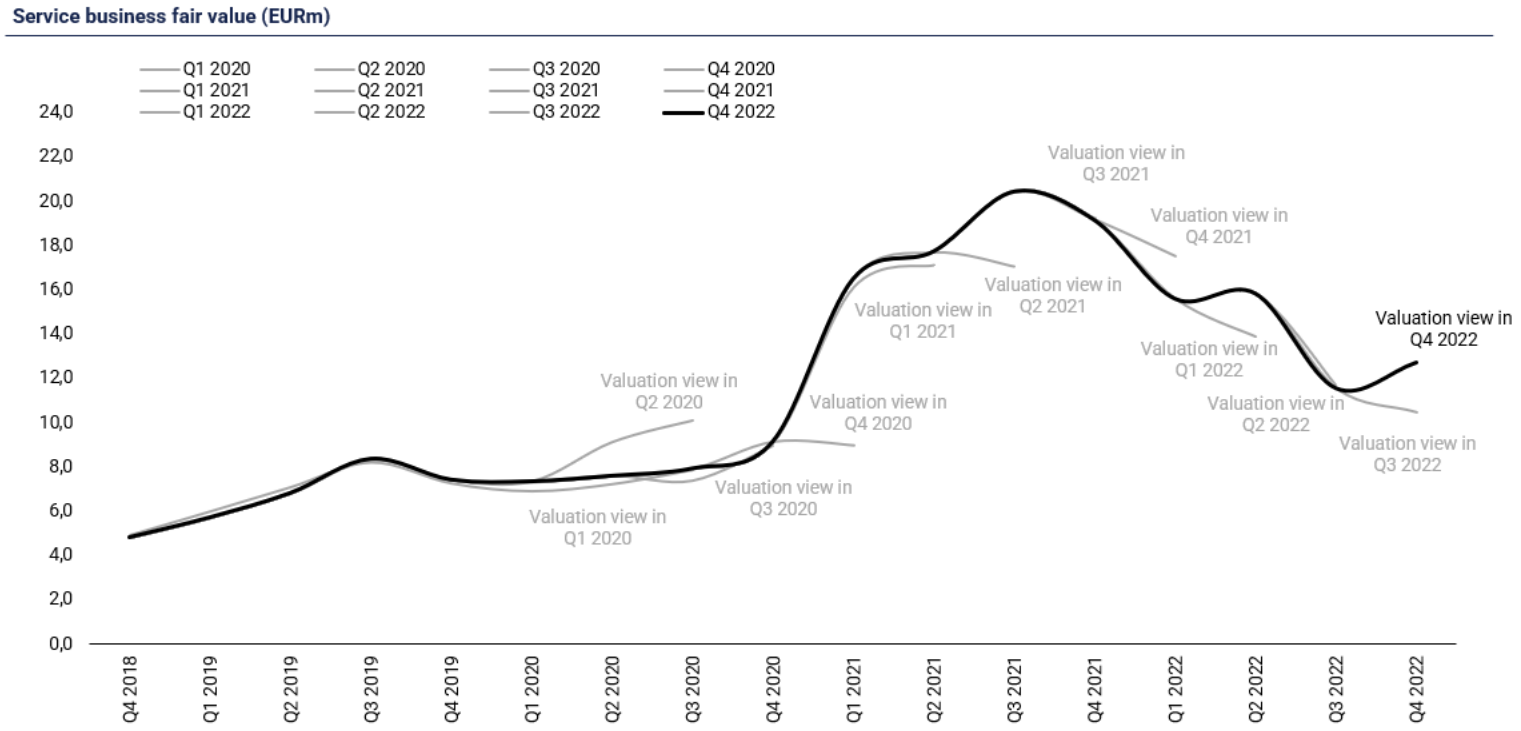
(t EUR)	2018	2019	2020	2021	2022
Liikevaihto	1 794	2 809	2 459	5 887	4 294
Liiketulos	539	1 058	770	1 327	712

Liikevaihto kasvanut yritysostojen myötä

Vuonna 2021 tuloutui huomattavat kertaluonteiset palkkiot, kun IVH Kampus -rahasto myi kaikki kiinteistönsä

Pyrimme kasvattamaan palvelut-segmenttiä sekä orgaanisesti että olemalla avoimia keskustelemaan yritysjärjestelyistä

Palveluliiketoimintaa rakennettu vuodesta 2015



Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations

TRANSLINK CORPORATE FINANCE

Strictly private and confidential

2

Investors House

Laaja verkosto – valtakunnallinen palvelu

Juhola Asset Management Oy
23 henkilöä

Infonia Oy
4 henkilöä

Laaja verkosto – valtakunnallinen palvelu

Juhola Asset Management Oy
23 henkilöä

Infonia Oy
4 henkilöä

Investors House Rahastot Oy
6 henkilöä

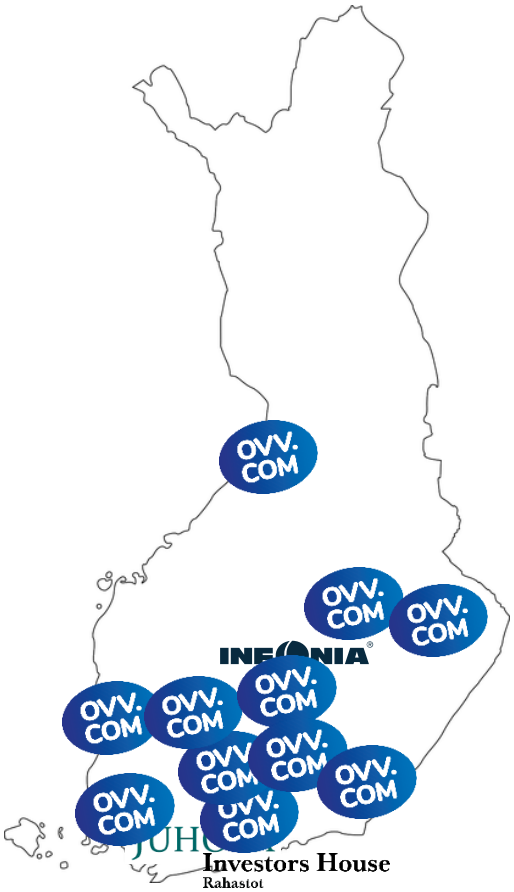
Laaja verkosto – valtakunnallinen palvelu

Juhola Asset Management Oy
23 henkilöä

Infonia Oy
4 henkilöä

Investors House Rahastot Oy
6 henkilöä

OVV Asuntopalvelut -ketju
37 henkilöä

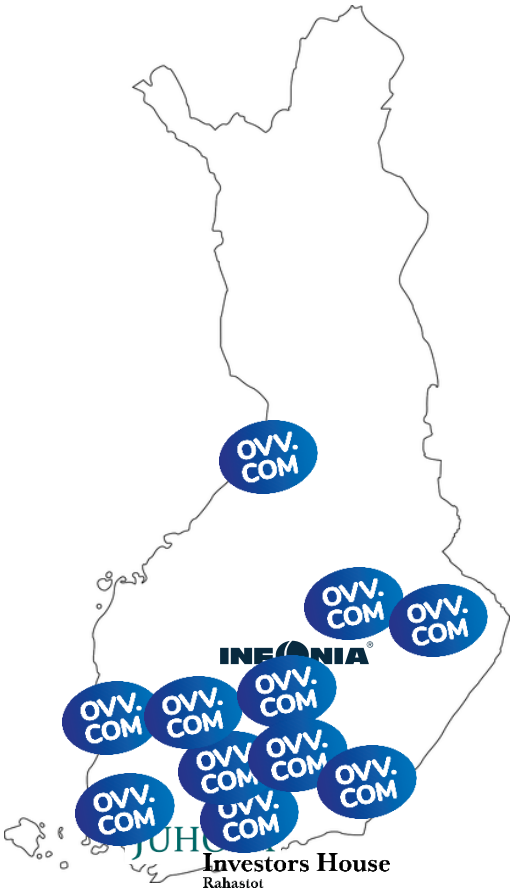


Laaja verkosto – valtakunnallinen palvelu

Juhola Asset Management Oy
23 henkilöä

Infonia Oy
4 henkilöä

Investors House Rahastot Oy
6 henkilöä

OVV Asuntopalvelut -ketju
37 henkilöä

Palveluliiketoiminnan palveluksessa yhteensä 70 henkilöä