

INVESTORS HOUSE Q3 2025 – lisäosinkojen aika

YHTEENVETO Q3 2025 (VERTAILUKAUSI Q3 2024)

Kolmannen kvartaalin tulos oli 0,4 M€ (1,0 M€). Heinä-syyskuun tuloksen muutos edellisvuoden vastaavaan verrattuna aiheutuu kesäkuun lopussa voitollisesti myydyn Apitare Oy:n tuloksen jäämisestä pois.

Katsauskaudella yhtiö käynnisti selvityksen jakautumisesta kolmeen osaan: huomattavaan ylimääräiseen osinkoon, mahdollisesti omaksi yhtiöksi eriytettävään palveluliiketoimintaan sekä kiinteistöliiketoimintaan.

Katsauskaudella pidetty ylimääräinen yhtiökokous 12.9.2025 päätti ylimääräisestä 3,14 euron osakekohtaisesta varojenjaosta osakkaille.

Selvitystä palveluliiketoiminnan eriyttämisestä omaksi yhtiöksi jatkettiin. Katsauskauden jälkeen lokakuussa palvelut-segmentin tytäryhtiöitä fuusioitiin tätä varten.

Yhteenveto tammi-syyskuu 2025 (vertailukausi tammi-syyskuu 2024)

Tulos ajalta 1-9/2025 oli 4,2 M€ (7,6 M€). Konsernin oman pääoman tuotto 1-9/2025 oli vuositasolle skaalattuna 16,6 % (25,3 %). Sekä nyt saavutettu että edellisvuoden taso ovat kiinteistösijoitusyhtiölle poikkeuksellisen hyvät.

Syyskuun lopun tilanteessa yhtiön omavaraisuusaste oli 48 % (49 %) ja likviditeettitilanne hyvä.

Kokonaisuutena tammi-syyskuu oli yhtiölle erinomainen. Samalla alkuvuosi oli historiallinen kun pitkään päämääränä ollut osinkoaristokraatti -asema saavutettiin. Yhtiön vuosittainen osakekohtainen perusosinko kasvoi 10 kertaa peräkkäin. Lisäksi suoritettiin syyskuussa ylimääräinen varojenjakoa osakkaille.

Katsauskaudella Investors House ryhtyi Vantaan Hiihtoseura VHS:n lasten ja nuorten hiihdon pääyhteistyökumppaniksi. VHS tekee arvokasta työtä alkaen lasten hiihdosta aina maailmanmestaruustasolle.

Henkilöstörahastoon maksettiin lähes maksimi palkkio. Henkilöstörahasto on ollut käytössä vuodesta 2018. Alusta saakka mukana olleilla on henkilöstörahastoon kertynyt 25.000 -50.000 euron summa peruspalkasta riippuen.

TOIMITUSJOHTAJA JA HALLITUKSEN JÄSEN PETRI ROININEN:

”Kiitän asiakkaita, henkilöstöä, rahoittajia ja yhteistyökumppaneita historiallisesta alkuvuodesta.

Kuluvan vuoden aikana Investors Housesta tuli osinkoaristokraatti, mikä on perustunut hyvään kannattavuuteen.

Kolmannella kvartaalilla otettiin ensimmäinen askel yhtiön jakautumisessa kolmeen osaan eli jaettiin osakkaille varat, joita ei arvioida tarvittavan tulevissa liiketoiminnoissa. Muilta osin palveluliiketoiminnan eriyttämistä valmisteltiin ja perusliiketoimintoja jatkettiin”.

YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2025	7-9/2024	Muutos	1-9/2025	1-9/2024	Muutos
Liikevaihto, t eur	1 438	2 426	-41%	6 559	7 143	-8%
Nettotuotto, t eur	646	1 311	-51%	3 148	3 385	-7%
Katsauskauden tulos, t eur	358	1 027	-65%	4 199	7 622	-45%
Omavaraisuusaste, %				48,1	48,7	

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen julkisen talouden heikkous, kansantalouden olematon kasvu sekä etuusperusteisen eläkejärjestelmän sijoitusvarojen painopisteen siirtyminen kotimaasta ulkomaille yli 80 %:n painolla muodostavat kenties suurimman pitkävaikutteisen toimintaympäristön riskin.

Markkinaolosuhteilla voi olla vaikutusta kiinteistöjen arvoihin, vuokrauskysyntään ja -tasoon.

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä suoria sidoksia Venäjälle. Mahdolliset Venäjään kohdistuvat taloudelliset pakotteet eivät suoraan vaikuta yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

Muut tekijät ennallaan

Korkokehitys vaikuttaa vakiintuneen. Samoin inflaatio on laskenut merkittävästi. Molemmat tekijät ovat oleellisia kiinteistösektorin toimintaympäristön kannalta.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

OHJEISTUS

Investors House ohjeistaa vuodelle 2025 tilikauden tulosta.

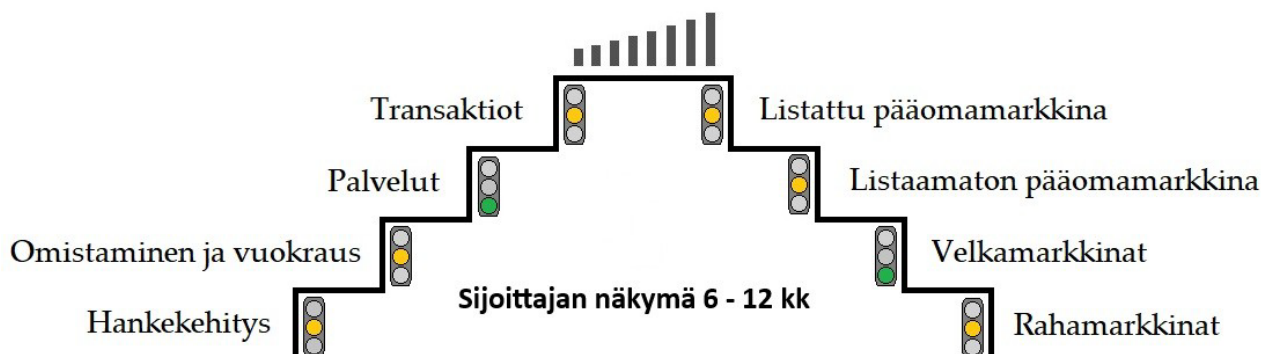
Investors House arvioi, että vuoden 2025 tulos on merkittävästi heikompi kuin vuoden 2024 poikkeuksellisen hyvä tulos.

Yhtiön oman pääoman tuottotavoite strategiakaudella 2024-27 on keskimäärin 10 % p.a. Vuonna 2024 oman pääoman tuotto oli poikkeuksellisen hyvä 21,1 %, mikä antoi strategiakaudelle erinomaisen alun. Nyt vuoden 2025 ensimmäisen yhdeksän kuukauden ajan oman pääoman tuotto oli myös poikkeuksellisen korkea 16,6 %. Toteutettujen myyntien johdosta loppuvuoden 2025 kannattavuustaso on oleellisesti heikompi. Arvioimme, että koko vuoden 2025 tulos jokseenkin vastaa H1 2025 tulosta.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kuvaamme toimintaympäristöä liikennevalomallilla, jossa punainen on sijoittajan kannalta heikko tai epävarma, keltainen neutraali tai polarisoitunut ja vihreä myönteinen tai pääosin myönteinen.

Tällä kertaa keskitymme tarkastelussa asuntosektoriin. Olemme pitäneet näkemyksemme ennallaan. Kokonaisarviomme on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen säilyvän matalana vaikkakin hieman nousevan aikaisemmilta poikkeuksellisen matalilta tasoilta. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän maksukyky. Pankkien halukkuus rahoittaa maaomaisuutta tai tonttivarantoa on vähäinen. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtynyt markkina on merkittävästi laskenut tonttien ja rakennusoikeuksien hintoja. Arvioimme uudisrakentamisen käynnistyvän, mutta pienemmässä määrin ja hitaammin kuin vielä vuosi sitten arvioimme. Syksyn 2024 merkittävä arvonlisäveron korotus hidastaa asuntorakentamisen toipumista. Keltainen.

Omistaminen ja vuokraus: asuntovuokrien korotukset ovat pitkään olleet maltillisia ja jopa negatiivisia. Samalla rahoitus- ja ylläpitokustannusten nousu edellisvuosina on heikentänyt nettotuottoa ja kiinteistöjen arvoa. Vuokrauksen ja kiinteistön kehittämisen keinoin myös näissä oloissa on mahdollista luoda arvoa. Pahin on takana ja käännepiste saatettiin nähdä viime kesänä. Toipuminen on kuitenkin hidasta johtuen siitä että vuokralaisten maksukyky ei kestä suuria vuokrankorotuksia, jotka olisivat välttämättömiä kannattavuuden palaamiselle. Keltainen.

Palvelut: kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavia. Palvelut kohdentuvat ensisijassa olemassa olevaan asuntokantaan eivätkä ole suoraan riippuvaisia uudistuotannosta. Vihreä.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähdyi ellei peräti jäänyt. Markkina on etsinyt uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Vaikuttaisi siltä, että edellytykset sijoitusmarkkinan piristymiselle vahvistuvat. Nyt on kuitenkin edelleen ostajan markkina, mitä ns avoimien rahastojen haasteet lisäävät. Rahoitusmarkkinan ehtojen kiristytminen edelleen jarruttaa kaupankäyntiä. Tahon, jolla on hyvä rahoitettavuus, kannattaa sitä hyödyntää. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohde olkoonkin että korkojen suunta on ollut laskeva. Keltainen.

Lainamarkkinat: asuntorakentamisen ja -sijoittamisen rahoitus on kiristynyt suuresti mm regulaation myötä. Yhden keskeisen pohjoismaisen pankin poistuminen markkinoilta jättää markkinan muutaman toimijan käsiin. Pankkitoiminta on hyvin kannattavaa ja ns vallihaudoin suojattu. Asuntorahoitusmarkkinalla olisi hyvin tilaa uudelle toimijalle. Sellainen voisi syntyä esimerkiksi työeläkeyhtiöiden varojen kautta. Vihreä.

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Kaikki vanhat strategiat eivät ole voittavia, mutta osa voi menestyä hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat edelleen haasteen edessä. Uusille markkinatilannetta hyödyntävälle rahastostoille näemme kuitenkin mahdollisuuksia joissain valikoiduissa segmenteissä. Keltainen.

Listattu pääomamarkkina – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut huomattavastikin nopeampaa kuin raportoitu listamattomien kiinteistösijoitusten arvonnousu. Tällä hetkellä arvostustaso voi kuitenkin edelleen avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ja ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita esimerkiksi rahoituksesta aiheutuen. Hajautumisesta johtuen edelleen keltainen.

KATSAUSKAUDEN 1-9/ 2025 TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9/2024)

Konsernin vuoden 2025 ensimmäisen kolmen kvartaalin tulos oli 4,2 M€ (7,6 M€). Sekä tammi-syyskuu 2024 että tammi-syyskuu 2025 ovat yksiä yhtiön historian parhaimmista.

Tuloksen kannalta oleellista oli jatkuvan toiminnan kannattavuus sekä erityisesti kesäkuussa toteutettu velattomalta hinnaltaan 60 M€ Apitare -kauppa. Myytävä kohde oli Investors Housen tytäryhtiö 2/3 omistusosuudella.

Vahvan tuloskehityksen myötä varsinainen yhtiökokous 10.4.2025 vahvisti kymmenettä peräkkäistä kertaa kasvaneen osakekohtaisen osingon. Investors Housesta tuli näin Suomen 113-vuotisen pörssihistorian ilmeisesti kuudes osinkoaristokraatti.

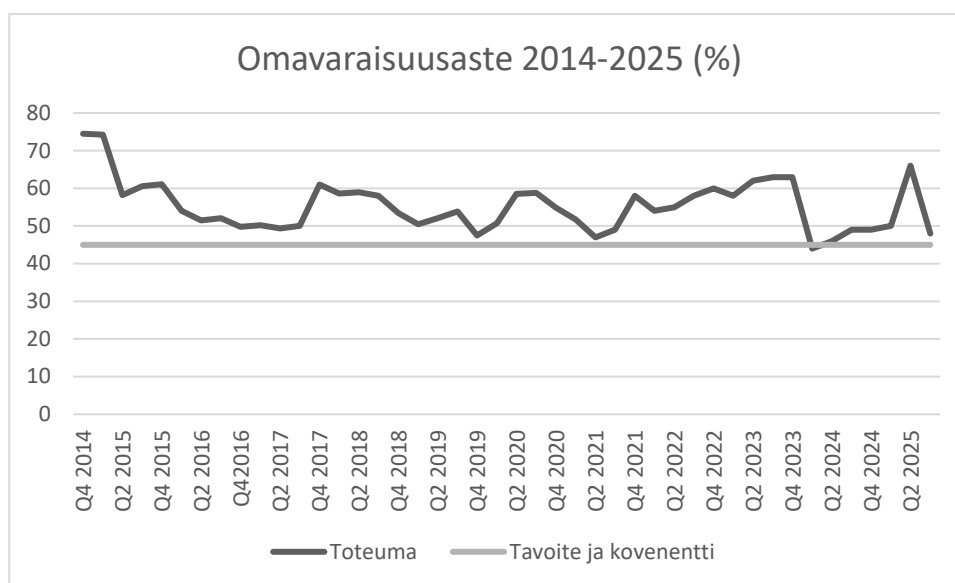
Samoin vahvan tuloskehityksen myötä yhtiö saattoi toteuttaa ylimääräisen 3,14 €/osake varojen jaon syyskuussa.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin taseen loppusumma Apitare -kaupan ja lainojen poismaksun myötä supistui selvästi.

Voitollisten kauppojen, lainojen poismaksun ja toisaalta ylimääräisen osingonjaon myötä konsernin omavaraisuusaste säilyi vuodentakaiseen verrattuna jokseenkin ennallaan 48 %:ssa (49 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa.

Konsernin oma pääoma oli 20,0 M€ (46,4 M€). Vertailukaudella konsernin oma pääoma sisälsi myös vähemmistöosuuden 2/3 omistetussa tytäryhtiössä (Apitare). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistetut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma supistui merkittävästi ollen 21,6 M€ (48,9 M€). Konserni maksoi velkojaan pois viimeisen vuoden aikana sekä lyhennysohjelmien mukaan, oma-aloitteisina ylimääräisinä lyhennyksinä sekä Apitare -kaupan myötä erillissuorituksena.

SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan

sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto-, liiketila- että asuinkiinteistöjä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:set tytäryhtiöt Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy, Infonia Oy, Investors House Rahastot Oy samoin kuin Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy. Katsauskauden jälkeen palvelut -segmentin tytäryhtiöt pl Investors House Rahastot on fuusioitu 31.10.2025 Infonia Oy:öön.

Kiinteistöjen käypä arvo perustuu 12/2024 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 9/2025.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Katsauskauden aikana ei tehty investointeja tai myyntejä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 99 % vain muutamien yksittäisten asuntojen tai tilojen olleessa vapaana.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjaustarpeita ei ollut.

Yhtiö on luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energian hinnan noustua huomattava myönteinen vaikutus.

Katsauskaudella kesäkuun loppuun saakka huomattavan suuri osuus vuokrasopimuksista oli ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastasi vuokralainen.

Kiinteistöjen ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevstä Juhola Asset Managementistä, rahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä ja kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevstä Infonia Oy:stä.

Katsauskauden aikana jatkettiin selvitystä palveluliiketoimintojen yhdentämisestä. Samalla Palvelut -segmentti kokonaisuutena tuli yhden johdon alle kun Jukka Akselin otti segmentistä vastuun tammikuun alusta.

Katsauskauden jälkeen Juhola Asset Management ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito fuusioitiin Infonia Oy:öön.

HANKEKEHITYS

Yhtiön omassa taseessa tytäryhtiöinä olevien kiinteistöjen kehittämistä jatkettiin yhdessä vuokralaisten kanssa.

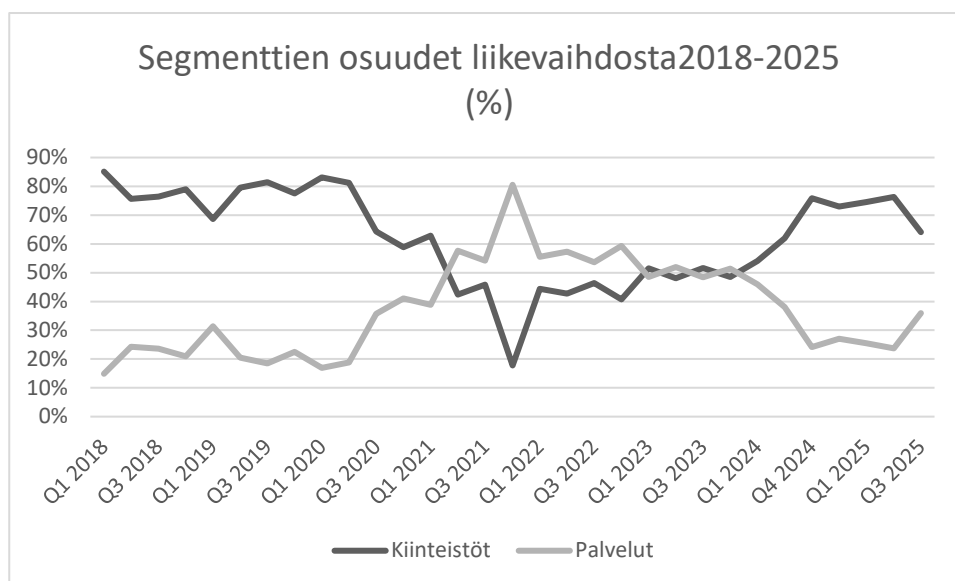
SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

Segmentti ’Kiinteistöt’ muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista sekä kiinteistökehityshankkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

Segmentti ’Palvelut’ muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista sekä toimitilapalveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin, kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

Kolmannella kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 36 % muodostui palveluista ja 64 % vuokratuotoista.



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2024 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittelyyn.

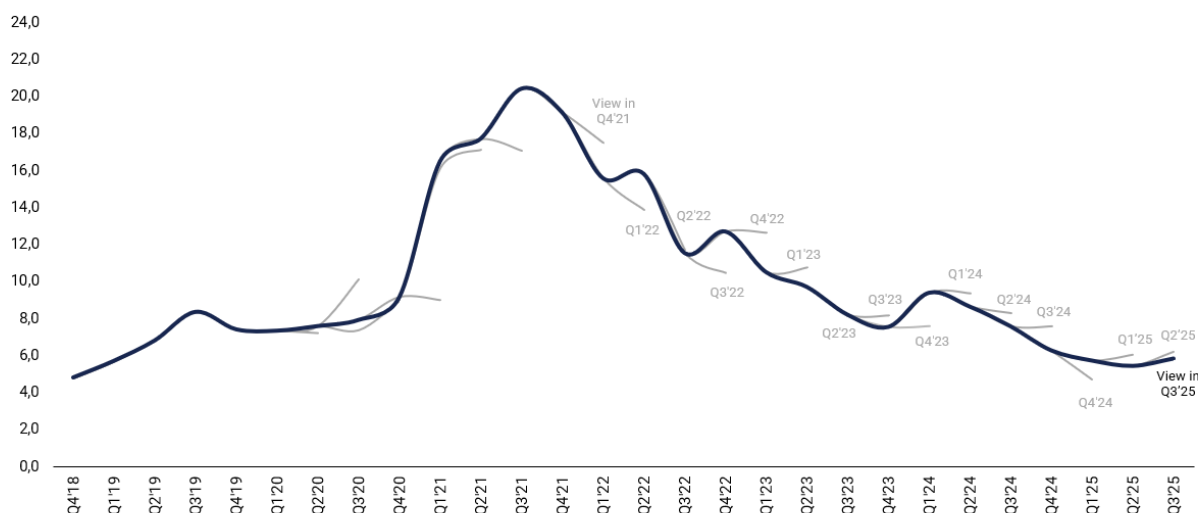
Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 9/2025. Palveluliiketoiminnan arvonmäärittely perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development

Investors House service business' fair value development

Service business fair value¹

EURm



Note: 1) Translink Corporate Finance assignment began in Q1'20. Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations

TRANS LINK
CORPORATE FINANCE

Strictly private and confidential

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitys perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2022 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen. Q4 2021 myyty huomattavan suuri kiinteistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa merkittävästi.

Kiinteistöt -segmentin tulos oli hyvällä tasolla. Palvelut -segmentin liike-tulos kolmannella kvartaalilla kääntyi voitolliseksi muttei ole tyydyttävä.

Kiinteistöt	7-9/2025	7-9/2024	Muutos%	1-9/2025	1-9/2024	Muutos%
Liikevaihto	921	1 840	-50 %	4 780	4 634	3 %
Liike-tulos	580	1 334	-57 %	5 278	9 935	-47 %
Palvelut						
Liikevaihto	517	586	-12 %	1 779	2 509	-29 %
Liike-tulos	43	-52	N/A	1	488	-100 %

RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntekijä on ennustettavaa.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Palvelut-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 0,9 M€ korollista lainaa. Kun yhtiö tekee uusia investointeja, suojaa se lainansa suojauspolitiikan mukaisesti.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppisiin sekä toisaalta Palvelu-liiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään

investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

STRATEGISET TAVOITTEET 2024-2027

Yhtiön hallitus on vahvistanut jaksolle 2024-27 seuraavat strategiset tavoitteet.

Yhtiö tavoittelee sellaista kannattavuutta, että vuosittainen osakekohtainen osinko voi kasvaa kuten se on tehnyt vuodesta 2015 alkaen.

Yhtiö pyrkii yli ajan ja suhdanteiden tuottamaan 10 % vuotuisen tuoton omalle pääomalle. Tässä on onnistuttu mm. toimialan haastavina vuosina 2022-23.

Yhtiö on vakavarainen, millä varaudutaan odottamattomiin markkina- tai muihin häiriöihin sekä niiden hyödyntämiseen. Tavoitteena on vähintään 45 %:n omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste on ollut vuodesta 2015 alkaen tämän tason yläpuolella.

Yhtiön toimialuetta on koko Suomi sekä kaikki kiinteistötyypit ja kiinteistövarallisuudenhoidon palvelut. Yhtiö toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa hankekehityksestä kiinteistöjen omistamisen kautta kiinteistövarainhoidon palvelutuotantoon. Yhtiö sijoittaa varansa arvoketjun kulloinkin kiinnostavimmille alueille.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Yhtiön hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen. Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2024 sekä uudelleen yhtiökokouksessa huhtikuussa 2025.

Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana.

Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajaksi valittiin 2014 lopussa diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Palvelut -segmentistä vastaava Jukka Akselin sekä talousjohtaja Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Kylliäinen.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.369.841 osaketta ja yhtiön hallussa 19.255 osaketta.

Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen. Katsauskaudella yhtiö ei hankkinut omia osakkeita markkinoilta.

Yhtiöllä oli 30.9.2025 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 3.426 osakasta (2.767). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 659 osakkaalla eli 24 %:lla.

Suurimmat osakkaat 30.9.2025 olivat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
GODOINVEST OY	222 602	3,48
OWH-YHTIÖT OY	141 692	2,22
NORDEA LIFE ASSURANCE FINLAND LIMITED	100 150	1,57
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
HEKHOLM OY	70 000	1,10
NORRGÅRD NILS EMIL	62 500	0,98
SKOGMAN GUNVOR	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	29 052	0,45
RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
RÄISÄNEN TIMO OLAVI	23 000	0,36
CLIFFHILL OY	21 908	0,34
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,31
NIEMINEN JORMA	20 000	0,31

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

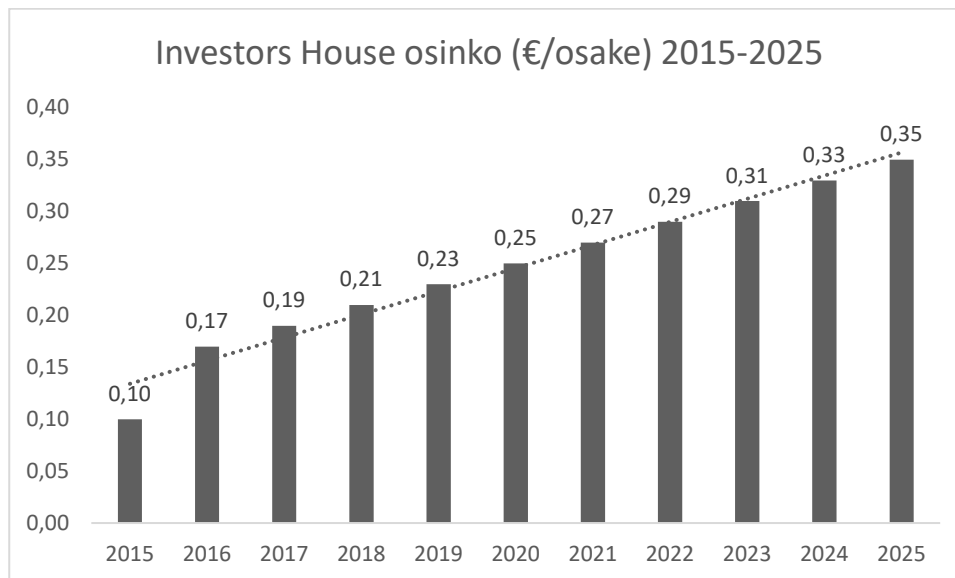
Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

Janercon on johtoryhmän jäsen Jukka Akselinin määräysvaltayhteisö

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

Yhtiökokous huhtikuussa 2025 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Hallituksen esitys 10.4.2025 kokoontuvalle yhtiökokoukselle oli 0,35 €/osake osinko kahdessa erässä, minkä yhtiökokous hyväksyi. Osinko oli 26 % vuoden 2024 osakekohtaisesta tuloksesta 1,33 €/osake. Osinko on kokonaisuudessaan maksettu toisen kvartaalin aikana.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkaille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 ja vuonna 2025 rahan muodossa.

Syyskuussa 2025 yhtiö toteutti ylimääräisen varojen jaon 3,14 €/osake, mistä ylimääräinen yhtiökokous 12.9.2025 päätti.



Toimitusjohtaja Petri Roinisella on optio-ohjelma, jonka sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Kolme kiinteistövarallisuudenhoidon palveluliiketoimintaa harjoittavaa yhtiötä fuusioituivat uudeksi Infonia Oy:ksi 31.10.2025.

Investors House kertoi tytäryhtiönsä Investors House Rahastot Oy:n valmistelevan uuden kiinteistörahaston perustamista sekä valmistelevansa hakeutumista toimiluvallisen vaihtoehtorahaston hoitajan sijaan rekisteröidyksi vaihtoehtoistarahaston hoitajaksi.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuosittain päätöksessä huomioiden tilikaudella käyttöön otetut uudet IFRS-standardit. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	7-9/2025	1-9/2025	7-9/2024	1-9/2024
LIKEVAIHTO	1 438	6 559	2 426	7 143
Ylläpitokulut	-792	-3 411	-1 115	-3 758
NETTOTUOTTO	646	3 148	1 311	3 385
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	20	2 557	0	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-43	-426	-6	-181
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-210	-755	-235	-752
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-23	946
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0	0	0	274
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	413	4 524	1 047	9 671
Rahoitustuotot yhteensä	129	274	126	182
Rahoituskulut yhteensä	-123	-949	-510	-1 211
TULOS ENNEN VEROJA	419	3 849	663	8 642
Verot yhteensä	-61	350	364	-1 020
KATSAUSKAUDEN TULOS	358	4 199	1 027	7 622
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	358	4 199	1 027	7 622

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	358	3 922	918	7 350
Määräysvallattomille omistajille	0	277	109	272

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,06	0,62	0,14	1,15
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,06	0,62	0,14	1,15

KONSERNITASE

(t EUR)

9/2025

9/2024

12/2024

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	4 189	5 689	4 189
Aineettomat hyödykkeet	155	345	297
Aineelliset hyödykkeet	214	352	318
Sijoituskiinteistöt	27 756	77 848	80 788
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	0	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	0	0
Muut sijoitukset	278	278	278
Laskennalliset verosaamiset	367	330	353
Pitkäaikaiset saamiset	2 000	4 210	2 210
Pitkäaikaiset varat yhteensä	34 959	89 052	88 433
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 834	4 415	5 196
Lyhytaikaiset sijoitukset	84	100	87
Rahavarat	3 739	1 753	2 184
Lyhytaikaiset varat yhteensä	6 657	6 268	7 467
VASTAAVAA YHTEENSÄ	41 616	95 320	95 900

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	17 470	43 845	44 841
Oma pääoma yhteensä	20 026	46 401	47 397
Määräysvallattomien osuus	0	7 595	9 069
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	20 026	38 806	38 328
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	13 708	37 293	14 347
Laskennalliset verovelat	1 139	5 913	6 730
Muut velat	0	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	14 847	43 206	21 077
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	1 135	2 031	24 644
Ostovelat ja muut velat	5 608	3 682	2 782
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 743	5 713	27 426
Velat yhteensä	21 590	48 919	48 503
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	41 616	95 320	95 900

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.6.2024	2 556	7	19 734	15 592	37 889
Määräysvallattomien osuus					7 854
Oma pääoma 30.6.2024 yhteensä					45 743
Tilikauden tulos 7-9/2024				918	918
Tilikauden laaja tulos				1 027	1 027
Osingonjako				0	0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-1	-1
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.9.2024	2 556	7	19 734	16 509	38 806
Määräysvallattomien osuus					7 595
Oma pääoma 30.9.2024 yhteensä					46 401
Tilikauden tulos 10-12/2024				-500	-500
Tilikauden laaja tulos				974	974
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			22		22
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.12.2024	2 556	7	19 756	16 009	38 328
Määräysvallattomien osuus					9 069
Oma pääoma 31.12.2024 yhteensä					47 397
Tilikauden tulos 1-3/2025				207	207
Tilikauden laaja tulos				361	361
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.3.2025	2 556	7	19 756	16 216	38 535
Määräysvallattomien osuus					8 897
Oma pääoma 31.3.2025 yhteensä					47 432
Tilikauden tulos 4-6/2025				3 357	3 357
Tilikauden laaja tulos				3 480	3 480
Osingonjako				-2 229	-2 229
Osakeperusteiset liiketoimet				-1	-1
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.6.2025	2 556	7	19 756	17 343	39 662
Määräysvallattomien osuus					0
Oma pääoma 30.6.2025 yhteensä					39 662
Tilikauden tulos 7-9/2025				358	358
Tilikauden laaja tulos				358	358
Osingonjako			-19 173	-828	-20 001
Osakeperusteiset liiketoimet			5	2	7
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.9.2025	2 556	7	588	16 875	20 026
Määräysvallattomien osuus					0
Oma pääoma 30.9.2025 yhteensä					20 026

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

7-9/2025

1-9/2025

7-9 2024

1-9/2024

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta *</i>	131	448	274	1 273
<i>Investointien rahavirat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	0	26 392	-100	-107
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-30	-2 335	-1 575	-2 837
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	0	0
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	-295
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-30	24 057	-1 675	-3 239
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	434	434
Korollisten lainojen takaisinmaksut *	-150	-1 298	-1 899	-2 709
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-18 829	-20 999	0	-2 100
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	-653	-363	-363
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-57
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-18 979	-22 950	-1 827	-4 795
<i>Rahavarojen muutos</i>	-18 878	1 555	-3 228	-6 761

*) Korollisten lainojen takaisinmaksun esittämistapaa on muutettu kaudesta 1-6/2025 vastaamaan nykyistä esittämistapaa.

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
 (t EUR)

	7-9/2025	1-9/2025	7-9/2024	1-9/2024
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	0	-132
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	5	-3	10	10
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-8	-23	-6	-21
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-40	-400	-10	-38
Konserni yhteensä	-43	-426	-6	-181

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	9/2025	6/2025	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	27 767	80 777	80 788	77 848	77 858	77 869
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	0	0	0	0	0
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	-53 000	0	0	0	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	2 950	0	0
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-11	-10	-11	-10	-10	-11
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	27 756	27 767	80 777	80 788	77 848	77 858
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	27 756	27 767	80 777	80 788	77 848	77 858

Sijoituskiinteistöt 30.9.2025:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	56 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Helsinki	100 %
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Lappeenranta	100 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2025	1-9/2025	7-9/2024	1-9/2024
LIKEVAIHTO	921	4 780	1 840	4 634
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-318	-1 633	-477	-1 737
NETTOTUOTTO	603	3 147	1 363	2 897
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	20	2 557	0	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-43	-426	-6	-181
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0	0	274
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-23	946
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	580	5 278	1 334	9 935

Palvelut-segmentti

	7-9/2025	1-9/2025	7-9/2024	1-9/2024
LIKEVAIHTO	517	1 779	586	2 509
Segmentin välittömät kulut	-474	-1 778	-638	-2 021
NETTOTUOTTO	43	1	-52	488
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	43	1	-52	488

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2025	1-9/2025	7-9/2024	1-9/2024
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	580	5 278	1 334	9 935
Palvelut-segmentin liikevoitto	43	1	-52	488
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-210	-755	-235	-752
Rahoitustuotot ja -kulut	6	-675	-384	-1 029
TULOS ENNEN VEROJA	419	3 849	663	8 642

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9 2025	1-9/2025	7-9/2024	1-9/2024
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,06	0,62	0,14	1,15
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	3,14	-	6,10
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	48,1	-	48,7
Oman pääoman tuotto %, p.a.	4,8	16,6	8,9	25,3
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	4,8	16,0	5,5	19,3

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto % =	Tulos ----- Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + vähemmistöosuus	* 100
Sijoitetun pääoman tuotto % =	Tulos ennen veroja + rahoituskulut ----- * 100 Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)	
Omavaraisuusaste % =	Oma pääoma + vähemmistöosuus ----- * 100 Taseen loppusumma - saadut ennakot	
Osakekohtainen tulos =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos ----- Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo	
Osakekohtainen oma pääoma =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	