

INVESTORS HOUSE H1 2025 – vahva tulos ja jako kolmeen

YHTEENVETO Q2 2025 (VERTAILUKAUSI Q2 2024)

Toisen kvartaalin tulos oli 3,5 M€ (5,8 M€) mikä on historian toiseksi paras poikkeuksellisen hyvän vuoden 2024 jälkeen.

Katsauskaudella myytiin 2/3 omistusosuus Apitare Oy:stä. Vuona 2021 tehty alkuperäinen ja vuonna 2024 tehty lisäinvestointi Apitareen osoittautuivat kannattaviksi.

Apitare -kaupan myötä konsernin omavaraisuusaste vahvistui 65 %:iin (46 %). Kaupan jälkeen yhtiön käteisvarat ja saatavat olivat yhteensä noin $\frac{3}{4}$ yhtiön markkina-arvosta.

Selvitystä palveluliiketoiminnan eriyttämisestä omaksi yhtiökseen jatkettiin. Palveluliiketoiminnan tulostaso ei ole tyydyttävä olkoonkin että tulosta heikensivät yhdentämiskulut sekä yhden tytäryhtiön saneerausculut.

Katsauskaudella pidetty varsinainen yhtiökokous 10.4.2025 päätti kymmenettä peräkkäistä kertaa kasvaneesta osakekohtaisesta osingosta. Investors Housesta tuli näin osinkoaristokraatti.

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.

Katsauskauden jälkeen hallitus päätti valmistella Investors Housen jakautumista kolmeen: kiinteistöt- segmentin mukaiseen kiinteistöliiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön, palvelut-segmentin mukaiseen palveluyhtiöön sekä varojen jakoon osakkeenomistajille. Kaikista näistä päätetään erikseen yhtiökokouksissa valmistelun perusteella. Hallitus katsoo, että omistaja-arvon kannalta eriytyminen kolmeen on perusteltua ja on ryhtynyt asiaa valmistelemaan.

Yhteenveto H1 2025 (vertailukausi H1 2024)

Ensimmäisen vuosipuoliskon tulos oli 3,8 M€ (6,6 M€). Konsernin oman pääoman tuotto 1-6/2025 oli vuositasolle skaalattuna 17,6 % (33,1 %). Sekä nyt saavutettu että edellisvuoden taso ovat kiinteistösijoitusyhtiölle poikkeuksellisen hyvät.

Ensimmäinen vuosipuolisko oli kokonaisuutena yhtiölle erinomainen ja samalla myös historiallinen kun pitkään päämääränä ollut osinkoaristokraatti-asema saavutettiin.

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

Kesäkuun lopun tilanteessa yhtiön omavaraisuusaste oli 65 % (46 %) ja likviditeetti tilanne vahva.

TOIMITUSJOHTAJA JA HALLITUKSEN JÄSEN PETRI ROININEN:

”Toisella kvartaalilla Investors Housesta tuli osinkoaristokraatti. Sen kannattavuus oli erinomainen. Käteisvarat ja saatavat muodostivat lähes 3/4 markkina-arvosta. Tästä kaikesta lämmin kiitos asiakkaille, henkilökunnalle, rahoittajille ja yhteistyökumppaneille.

Parannettavaa puolivuositulos jätti erityisesti palveluliiketoiminnan tuloksellisuuteen.

Investors House on puolivuosituloskatsauskautella käteisvaroja, kiinteistösijoituksia ja palveluliiketoimintaa ilmaistuna arvon mukaisessa järjestyksessä. Jatkon osalta valmistelemme jakoa kolmeen tämän mukaisesti. Katsomme että erikseen kolme osaa ovat osakkeenomistajille arvokkaammat kuin yhdessä.

Investors house oli 2015-2019 pörssin nopeimmin kasvanut yhtiö. Tämän vuoden keväällä siitä tuli 10 vuotta peräkkäin osakekohtaista osinkoaan kasvattanut osinkoaristokraatti.

Nyt tarkoituksenamme on 10 vuoden kasvun ja osinkoaristokraattityön jälkeen luoda kolme uutta kasvun mahdollisuutta: yhden nykyiseen palveluliiketoimintaan keskittyvän yhtiön ja toisen nykyiseen kiinteistöliiketoimintaan keskittyvän yhtiön. Kolmantena pääoman, jota nämä yhtiöt eivät tarvitse, jaamme osakkeenomistajille omiin tarpeisiinsa käytettäväksi.

Näiden toimien seurauksena siis tähtäämme seuraavaan 10 vuoteen ajatuksella jaosta kolmeen: varojen jakamiseen osakkeenomistajille sekä kahden tulevan kannattavan kasvun yhtiön luomisella.

Kun Investors House 2014 lopussa aloitti nyt keväällä 2025 osinkoaristokraatiksi johtaneen polkunsuun sen oma pääoma oli noin 3,6 M€ ja tulostaso noin 0,5 M€. Reilussa 10 vuodessa se nosti tuloksensa 8,6 M€:oon vuonna 2024. Viimeisen reilun 10 vuoden aikana yhtiö on nyt esitetty varojen jako huomioiden jakanut osakkeenomistajille osinkoja ja varoja yhteensä 46 M€.

Jatkossa tavoittelemme kahta samanlaista kasvutarinaa kuin Investors House 2015-2025 – toista kiinteistöliiketoiminnassa ja toista palveluliiketoiminnassa. Molemmilla on hyvät lähtökohdat, kokemus sekä esimerkki taustalla. Yhtiöiden jakautuminen toteutuessaan voisi olla ajankohtaista 2026.

Varojen jaon osalta esitämme piin suuruista eli 3,14 €/ osake varojen jakoa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, joka kutsutaan koolle syyskuussa 2025.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2025	4-6/2024	Muutos	1-6/2025	1-6/2024	Muutos
Liikevaihto, t eur	2 399	3 082	-22 %	5 121	4 717	9 %
Nettotuotto, t eur	1 393	1 905	-27 %	2 502	2 074	21 %
Katsauskauden tulos, t eur	3 480	5 788	-40 %	3 841	6 595	-42 %
Omavaraisuusaste, %				65,4	46,4	

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.

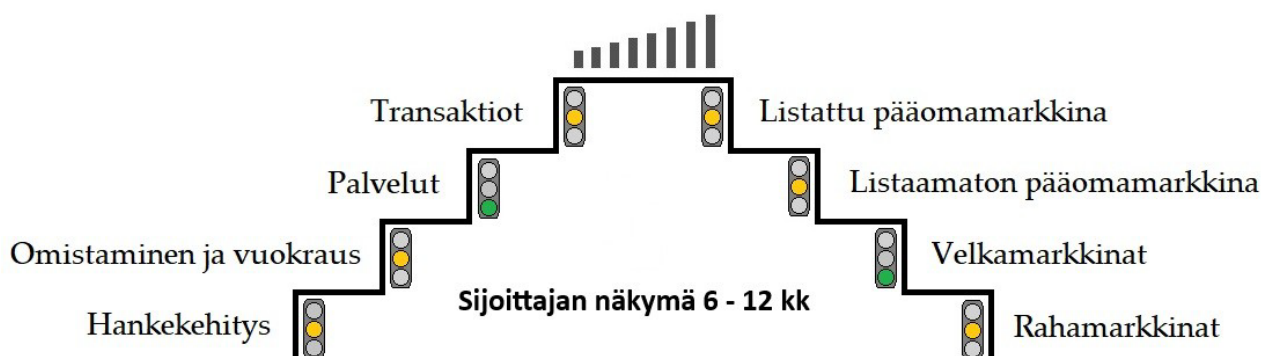
Investors House arvio, että vuoden 2025 tulos on merkittävästi heikompi kuin vuoden 2024 poikkeuksellisen hyvä tulos.

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 vuosipuoliskon ajan oman pääoman tuotto oli myös poikkeuksellisen korkea 17,6 %. Toteutettujen myyntien johdosta loppuvuoden 2025 kannattavuustaso on oleellisesti heikompi. Arvioime, 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.

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 aikasemmilta poikkeuksellisen matalilta tasoilta. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristytminen, 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 määrän 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: vilkkaat transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähtyi ellei peräti jätynyt. 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.

Listaamattomalla 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 listaamattomien kiinteistösijoitusten arvomuutos. 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 H1 2025 TULOS (VERTAILUKAUSI H1 2024)

Konsernin vuoden 2025 ensimmäisen puolen vuoden tulos oli 3,8 M€ (6,6 M€). Q2 2025 on yhtiön historian toiseksi paras kakkoskvartaali tällä vuosikymmenellä.

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.

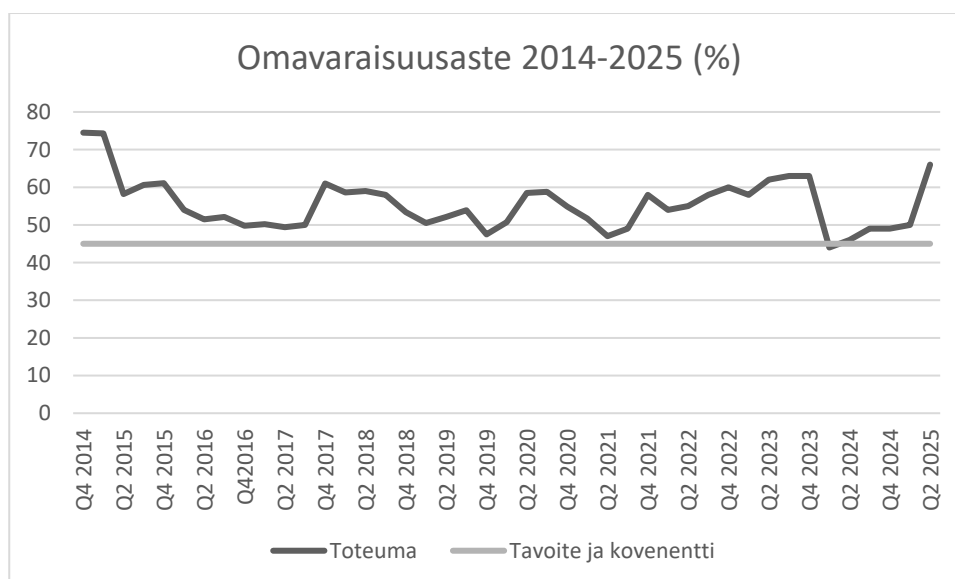
Katsauskaudella varsinainen yhtiökokous 10.4.2025 vahvisti kymmenettä peräkkäistä kertaa kasvaneen osakekohtaisen osingon. Investors Housesta tuli näin Suomen 113-vuotisen pörssihistorian ilmeisesti kuudes osinkoaristokraatti.

Hyvän tuloskehityksen ja lainojen ylimääräisen lyhennyksen johdosta omavaraisuusaste parani 65,4 %:iin (46,4).

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. Tämän myötä konsernin omavaraisuusaste oli 65 % (46 %). 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 taseen loppusumma supistui myyntien myötä merkittävästi ollen 60,6 M€ (98,6 M€)

Konsernin oma pääoma oli 39,7 M€ (45,7 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 omistettut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma supistui merkittävästi ollen 21,0 M€ (52,9 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.

Kiinteistöjen käypä arvo perustuu 12/2024 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 6/2025.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Katsauskaudella myytiin Investors Housen 2/3 omistama Apitare Oy velattomaan noin 60 M€ hintaan.

Uusia investointeja ei tehty.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokrakassavirta. 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 ollessa 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.

Samoin katsauskaudella aikaisempaa suurempi osuus vuokrasopimuksista on ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä Juhola Asset Managementistä, kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä ja kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä 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.

HANKEKEHITYS

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

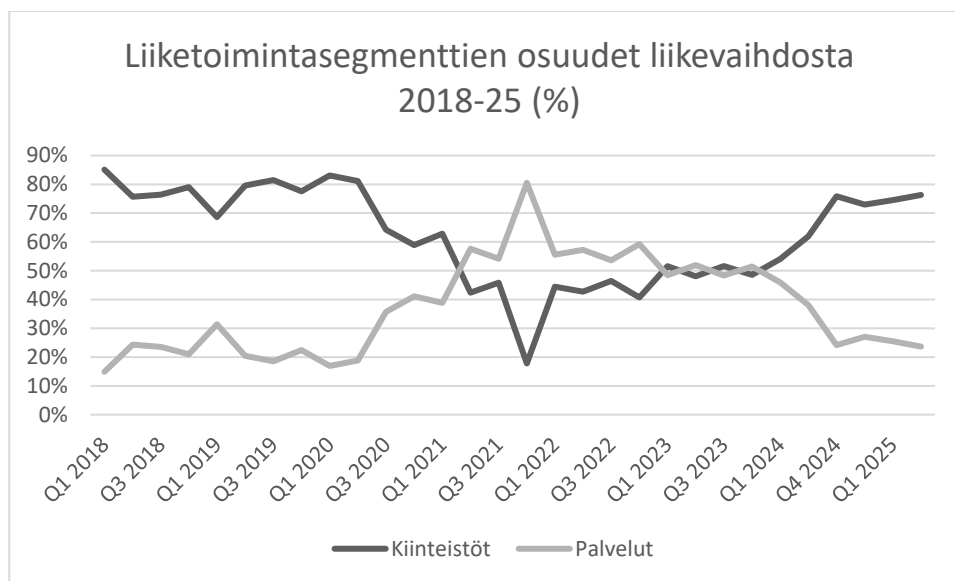
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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.

Toisella kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 24 % muodostui palveluista ja 76 % vuokratuotoista.

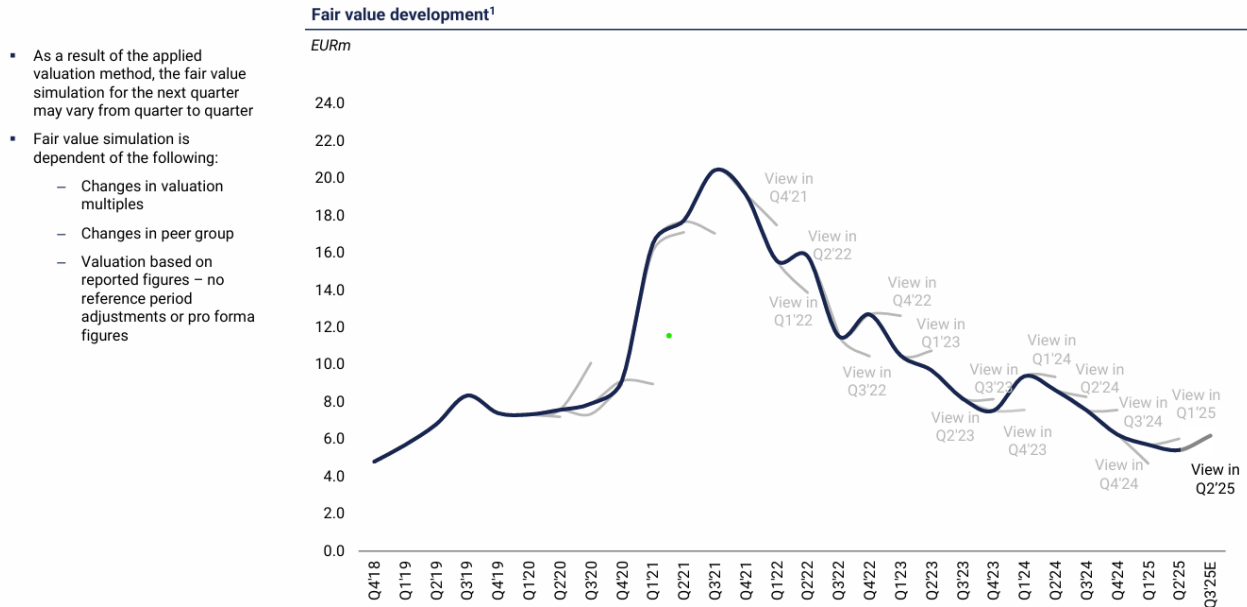


Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimus pohjaisia tuottoja.

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

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 6/2025. Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Business' fair value development and simulation for the next quarter



Note: 1) Previously reported in Valuation Opinion. Fair values prior Q1 2020 are not fully comparable. | Sources: Company management, S&P Capital IQ 11.08.2025

TRANSLINK
CORPORATE FINANCE

Strictly private and confidential

13

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 hyvä. Palvelut -segmentin liike-tulos heikkeni eikä ollut tyydyttävä.

Kiinteistöt	4-6/2025	4-6/2024	Muutos-%	1-6/2025	1-6/2024	Muutos-%
Liikevaihto	1 831	1 910	-4 %	3 859	2 794	38 %
Liiketulos	3 737	7 399	-49 %	4 698	8 601	-45 %
Palvelut						
Liikevaihto	568	1 172	-52 %	1 262	1 923	-34 %
Liiketulos	-95	509	-119 %	-42	540	-108 %

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 vuokratyöntä 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 1,0 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 kiinteistötyyppeihin 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 30.6.2025 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.799 osakasta (2.748). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 51 osakkaalla eli 1,9 %:lla.

Suurimmat osakkaat 30.6.2025 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
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,27
GODOINVEST OY	222 602	3,48
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
JAM HOLDING OY	73 808	1,16
SKOGMAN GUNVOR	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
NORRGÅRD NILS EMIL	33 500	0,52
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	29 399	0,46
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
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,31
NIEMINEN JORMA	20 000	0,31
RÄISÄNEN TIMO OLAVI	20 000	0,31

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

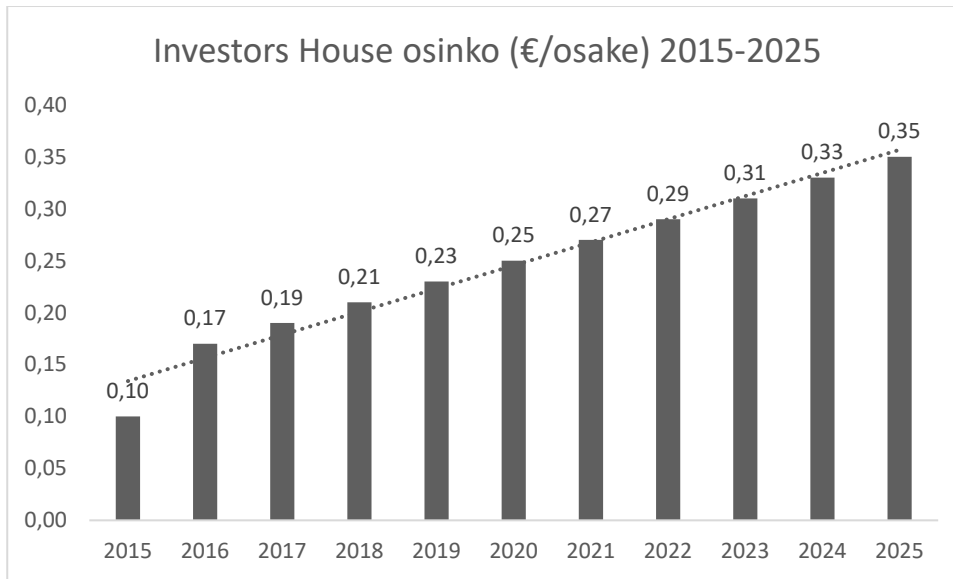
Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

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

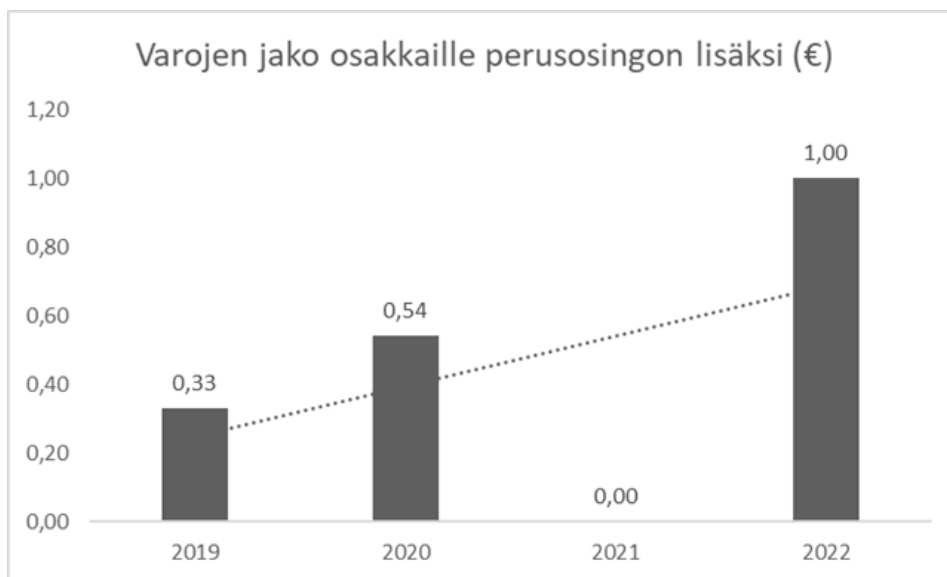
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

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 osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 rahan muodossa.



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

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiö on tiedottanut 20.8.2025 suunnittelevansa nykyisen liiketoiminnan jakamista kolmeen: varojen palauttamiseen osakkeenomistajille, nykyistä kiinteistöliiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön sekä nykyistä palveluliiketoimintaa harjoittavaan yhtiöön.

Yhtiö on 20.8.2025 kutsunut koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään varojen jakamisesta osakkeenomistajille.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	4-6/2025	1-6/2025	4-6/2024	1-6/2024
LIKEVAIHTO	2 399	5 121	3 082	4 717
Ylläpitokulut	-1 006	-2 619	-1 177	-2 643
NETTOTUOTTO	1 393	2 502	1 905	2 074
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2 537	2 537	5 999	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-288	-383	-159	-175
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-282	-545	-254	-517
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	969
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0	0	163	274
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 360	4 111	7 654	8 624
Rahoitustuotot yhteensä	55	145	12	56
Rahoituskulut yhteensä	-440	-826	-518	-701
TULOS ENNEN VEROJA	2 975	3 430	7 148	7 979
Verot yhteensä	505	411	-1 360	-1 384
KATSAUSKAUDEN TULOS	3 480	3 841	5 788	6 595
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	3 480	3 841	5 788	6 595

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	3 357	3 564	5 618	6 432
Määräysvallattomille omistajille	123	277	170	163

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,53	0,56	0,88	1,01
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,53	0,56	0,88	1,01

KONSERNITASE

(t EUR)

6/2025

6/2024

12/2024

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	4 189	5 689	4 189
Aineettomat hyödykkeet	202	393	297
Aineelliset hyödykkeet	250	250	318
Sijoituskiinteistöt	27 767	77 858	80 788
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	278	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	0	0
Muut sijoitukset	278	0	278
Laskennalliset verosaamiset	373	316	353
Pitkäaikaiset saamiset	2 000	4 210	2 210
Pitkäaikaiset varat yhteensä	35 059	88 994	88 433
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 875	4 530	5 196
Lyhytaikaiset sijoitukset	79	89	87
Rahavarat	22 617	4 983	2 184
Lyhytaikaiset varat yhteensä	25 571	9 602	7 467
VASTAAVAA YHTEENSÄ	60 630	98 596	95 900

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	37 106	43 187	44 841
Oma pääoma yhteensä	39 662	45 743	47 397
Määräysvallattomien osuus	0	7 854	9 069
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	39 662	37 889	38 328
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	13 846	32 169	14 347
Laskennalliset verovelat	1 146	5 972	6 730
Muut velat	0	353	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	14 992	38 494	21 077
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	1 192	8 520	24 644
Ostovelat ja muut velat	4 784	5 839	2 782
Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 976	14 359	27 426
Velat yhteensä	20 968	52 853	48 503
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	60 630	98 596	95 900

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.3.2024	2 556	7	19 734	12 074	34 371
Määräysvallattomien osuus					7 683
Oma pääoma 31.3.2024 yhteensä					42 054
Tilikauden tulos 4-6/2024				5 618	5 618
Tilikauden laaja tulos				5 788	5 788
Osingonjako				-2 100	-2 100
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
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	0
Osakeperusteiset liiketoimet				22	22
Liiketoimet määräysvall. kanssa				0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.12.2024	2 556	7	19 734	16 031	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	0
Osakeperusteiset liiketoimet				0	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.3.2025	2 556	7	19 734	16 238	38 535
Määräysvallattomien osuus					8 897
Oma pääoma 31.3.2025 yhteensä					47 432
Tilikauden tulos 4-6/2025				3 358	3 358
Tilikauden laaja tulos				3 501	3 501
Osingonjako				-2 229	-2 229
Osakeperusteiset liiketoimet				-2	-2
Liiketoimet määräysvall. kanssa				0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.6.2025	2 556	7	19 734	17 365	39 662
Määräysvallattomien osuus					0
Oma pääoma 30.6.2025 yhteensä					39 662

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

4-6/2025

1-6/2025

4-6/2024

1-6/2024

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	21 811	22 190	1 123	999
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	23 755	25 055	4	-7
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-300	-300	-265	-1 262
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	0	0
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	-295
<i>Investointien nettorahavirta</i>	23 455	24 755	-262	-1 564
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	0	0
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-23 066	-23 689	-658	-811
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-2 170	-2 170	-2 100	-2 100
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-327	-653	0	0
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-57
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-25 563	-26 512	-2 758	-2 968
<i>Rahavarojen muutos</i>	19 703	20 433	-1 897	-3 533

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	4-6/2025	1-6/2025	4-6/2024	1-6/2024	1-3/2025
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	-132	-132	0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-8	-8	0	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-15	-7	-15	-8
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-273	-360	-20	-28	-87
Konserni yhteensä	-288	-383	-159	-175	-95

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	6/2025	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	12/2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	80 777	80 788	77 848	77 858	77 869	27 879	28 840
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	0	0	0	0	50 000	0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-53 000	0	0	0	0	0	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	2 950	0	0	0	-950
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	0	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-10	-11	-10	-10	-11	-10	-11
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	27 767	80 777	80 788	77 848	77 858	77 869	27 879
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	27 767	80 777	80 788	77 848	77 858	77 869	27 879

Sijoituskiinteistöt 30.6.2025:

	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

	4-6/2025	1-6/2025	4-6/2024	1-6/2024
LIKEVAIHTO	1 831	3 859	1 910	2 794
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-343	-1 315	-514	-1 260
NETTOTUOTTO	1 488	2 544	1 396	1 534
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2 537	2 537	5 999	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-288	-383	-159	-175
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0	163	274
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	969
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 737	4 698	7 399	8 601

Palvelut-segmentti

	4-6/2025	1-6/2025	4-6/2024	1-6/2024
LIKEVAIHTO	568	1 262	1 172	1 923
Segmentin välittömät kulut	-663	-1 304	-663	-1 383
NETTOTUOTTO	-95	-42	509	540
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-95	-42	509	540

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2025	1-6/2025	4-6/2024	1-6/2024
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	3 737	4 698	7 399	8 601
Palvelut-segmentin liikevoitto	-95	-42	509	540
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-282	-545	-254	-517
Rahoitustuotot ja -kulut	-385	-681	-506	-645
TULOS ENNEN VEROJA	2 975	3 430	7 148	7 979

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6 2025	1-6/2025	4-6/2024	1-6/2024
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,53	0,56	0,88	1,01
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,23	-	5,95
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	65,4	-	46,4
Oman pääoman tuotto %, p.a.	32,0	17,6	52,7	33,1
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	19,4	12,2	31,1	21,8

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	