

INVESTORS HOUSE 2025 – vahva tulos ja 11. kasvavien osinkojen vuosi

Yhteenveto 2025 (vertailukausi 2024)

Kokonaisuutena vuosi 2025 oli yhtiölle tuloksellisesti erinomainen. Samalla se oli historiallinen kun pitkään päämääränä ollut osinkoaristokraatti -asema saavutettiin. Yhtiön vuosittainen osakekohtainen perusosinko kasvoi kymmenettä kertaa peräkkäin.

Merkittävin yksittäinen tapahtuma oli kesäkuussa toteutettu Apitare Oy:n myynti velattomaan 60 M€ hintaan.

Vuoden 2025 tulos oli 4,6 M€ (8,6 M€). Konsernin oman pääoman tuotto 2025 oli 13,6 % (21,1 %). Sekä nyt saavutettu että edellisvuoden oman pääoman tuotto ovat kiinteistösijoitusyhtiölle poikkeuksellisen hyvät.

Investors Housen oman pääoman tuotto on viimeisen neljän vuoden ajan ollut keskimäärin 13,7 %.

Yhtiön omavaraisuusaste oli 51 % (49 %) ja likviditeettitilanne kohtuullinen.

Puolivuosikatsauksen H1 2025 yhteydessä yhtiö kertoi suunnitelmastaan jakautua kolmeen osaan: ylimääräiseen osinkoon osakkeenomistajille sekä palvelu- ja kiinteistöyhtiöön. Näistä ensimmäinen eli ylimääräinen 3,14 €/osake varojen jako osakkeenomistajille toteutettiin syyskuussa. Kahta muuta eli yhtiön jakautumista palvelu- ja kiinteistöyhtiöihin valmisteltiin loppuvuonna.

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.

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

Yhteenveto Q4 2025 (vertailukausi Q4 2024)

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

Vuositasolle skaalattu oman pääoman tuotto neljännellä kvartaalilla oli 8,3 % (8,3%). Vahvasta neljännestä kvartaalista kertoo se, että oman pääoman tuotto säilyi edellisvuoden tasolla huolimatta isosta Apitare myynnistä Q2 2025 sekä ylimääräisestä suuresta osingonjaosta Q3 2025.

Neljännellä kvartaalilla palveluliiketoiminnan liike-tulos oli 0,3 M€ (-1,4 M€). Tulospärrannukseen vaikuttivat sekä tuottojen kasvu että kulujen hallinta että vertailukaudella tehty arvonalennus.

Kiinteistösegmentillä kiinteistöjen arvonnääritys heikensi kvartaalin tulosta ennen veroja noin 0,15 M€. Vastaavasti yksi Apitare -kauppaan liittyvä alv-palautus paransi tulosta ennen veroja noin 0,13 M€. Kiinteistösegmentin liike-tulos oli 0,5 M€ (4,0 M€)

Katsauskaudella yhtiö valmisti mahdollista jakautumista kahteen yhtiöön. Lokakuussa kolme palvelut-segmentin tytäryhtiötä fuusioitiin tätä varten.

Katsauskaudella valmisteltiin uutta asuntorahastoa ja samalla toimiluvallisesta rahastonhoitajasta siirtymistä rekisteröityneeksi. Oletamme uudelle rahastolle saatavan markkinointiluvan Q1 2026 ja viimeistään Q2 2026 aikana.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Kiitän asiakkaita, henkilöstöä, rahoittajia ja yhteistyökumppaneita Investors Houselle historiallisesta vuodesta.

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

Loppuvuodesta otettiin ensimmäinen askel yhtiön jakautumisessa kolmeen osaan eli jaettiin osakkaille varat, joita ei arvioida tarvottavat tulevissa liiketoiminnoissa. Muilta osin palveluliiketoiminnan tytäryhtiöitä fuusioitiin ja perusliiketoimintoja jatkettiin.

Vuodesta 2026 on tulossa rakennemuutoksen vuosi. Yhtiö suunnittelee jakautumista kahteen kasvuyhtiöön. Molemmille rakennetaan omat kasvusuunnitelmat. Kahden yhtiön tulevan kannattavuuden ja kasvun tekemisen suhteen olemme valmistautuneet myös yrityskauppoihin ja yhteenliittymiin.

Tätä taustaa vasten vuoden 2026 tulospärrymä on mennyttä vuotta rajallisempi. Vuodesta 2026 tulee rakennejärjestelyjen vuosi. Jakautumisen synnyttämien kahden yhtiön kasvumahdollisuudet ja tulospärritys nähdään vuosina 2027-28.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2025	10-12/2024	Muutos	1-12/2025	1-12/2024	Muutos
Liikevaihto, t eur	1 827	2 833	-36%	8 386	9 976	-16%
Nettotuotto, t eur	844	1 633	-48%	3 992	5 018	-20%
Katsauskauden tulos, t eur	422	974	-57%	4 621	8 596	-46%
Omavaraisuusaste, %				50,6	49,4	

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.

OSINKOESITYS

Yhtiön hallitus esittää 14.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle kahdessa erässä maksettavaksi 0,37 €/osake osinkoa.

Osinkoesitys on 11. kertaa peräkkäin kasvava osakekohtainen osinko. Osinko edustaa noin 51 % osuutta vuoden 2025 tuloksesta ja 10,2 %:n tuottoa vuodenvaihteen osakekurssille.

OHJEISTUS

Investors House ohjeistaa vuodelle 2026 tilikauden tulosta.

Investors House arvio, että vuoden 2026 tulos on merkittävästi heikompi kuin vuoden 2025 vahva tulos.

Yhtiön oman pääoman tuottotavoite strategiakaudella 2024-27 on keskimäärin 10 % p.a.. Vuonna 2024 oman pääoman tuotto oli 21,1 % ja 2025 vuonna 13,6 %. Nämä antoivat strategiakaudelle erinomaisen alun.

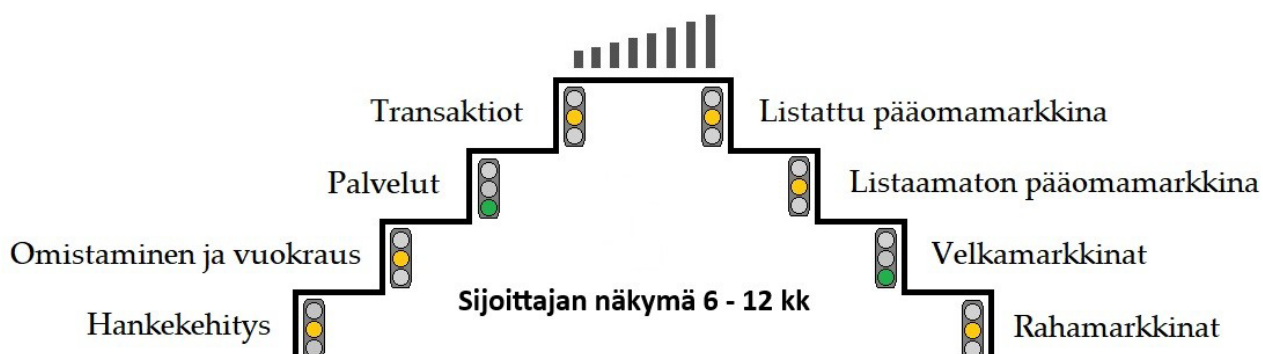
Vuodesta 2026 tulee arviomme mukaan rakennemuutoksen vuosi. Yhtiö suunnittelee jakautumista ja kahden kasvavan yhtiön luomista.

Vuoden 2026 painopisteenä on uuden rakenteen luominen. Arvioimme, että jakautumisen jälkeen vuosi 2027 on uuden kasvun vuosi ja tulokset näyttäytyvät arvioimme mukaan vuonna 2028.

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 aikasemmilta 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. Omistusasuntojen rakentaminen elpynee nopeammin kuin vuokra-asuntojen. 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 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 kiristyminen edelleen jarruttaa kaupankäyntiä. Tahon, jolla on hyvä rahoitettavuus, kannattaa sitä edelleen hyödyntää. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohde olkoonkin että korkojen taso on vakiintunut. 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. Helsingin pörssille on ollut leimallista suurten, institutionaalisomisteisten kiinteistöyhtiöiden poistumien pörssistä. Niiden sijaan uudet listautuneet yhtiöt ovat olleet pieni, usein yrittäjävetoisia toimijoita. Hajautumisesta johtuen edelleen keltainen.

KATSAUSKAUDEN 1-12/ 2025 TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2024)

Konsernin vuoden 2025 tulos oli 4,6 M€ (8,6 M€). Molemmat ovat yksiä yhtiön historian parhaita tuloksia. Oman pääoman tuotto sekä raportointikaudella (13,6 %) että vertailukaudella (21,1 %) ylittävät strategiakauden 2024-2027 keskeisen tavoitteen.

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.

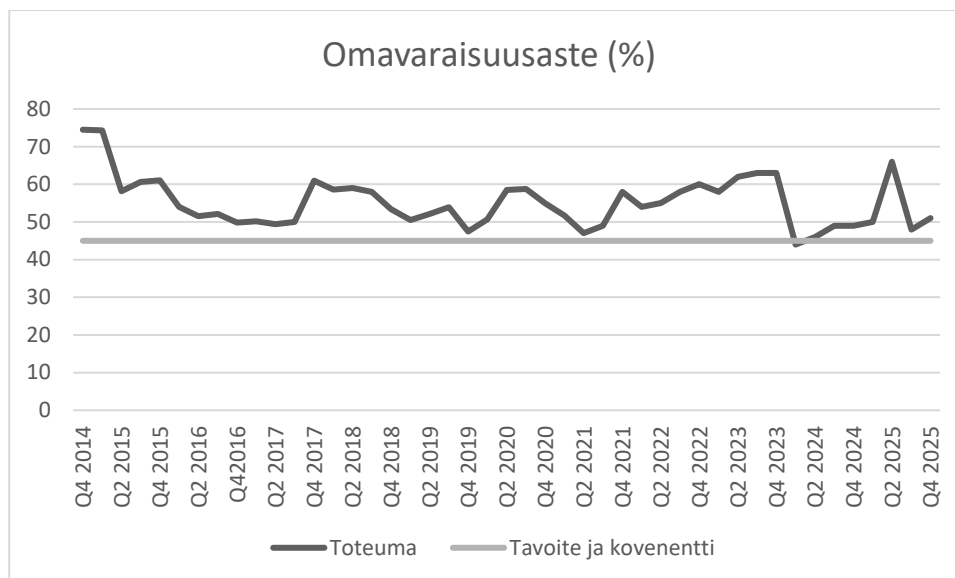
Samoin vahvan tuloskehityksen myötä yhtiö saattoi toteuttaa ylimääräisen 3,14 €/osake varojen jaon syyskuussa.

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 51 %: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 20,4 M€ (47,4 M€). Vertailukaudella konsernin oma pääoma sisälsi myös vähemmistöosuuden 2/3 omistetuissa tytäryhtiöissä (Apitare). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistettut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma supistui merkittävästi ollen 20,0 M€ (48,5 M€). Konserni maksoi velkojaan pois viimeisen vuoden aikana sekä lyhennysohjelmien mukaan, oma-aloitteisinä 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 Infonia Oy ja Investors House Rahastot Oy. Katsauskaudella Palvelut -segmentin tytäryhtiöt pl Investors House Rahastot on fuusioitu 31.10.2025 Infonia Oy:öön.

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

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Katsauskaudella myytiin tytäryhtiö Apitare Oy:n osakekanta velattomaan hintaan 60 M€. Uusia investointeja ei tehty.

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 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.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostuu kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä Infonia Oy:stä sekä Investors House Rahastot 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 lopulla Juhola Asset Management ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito fuusioitiin Infonia Oy:öön.

HANKEKEHITYS

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

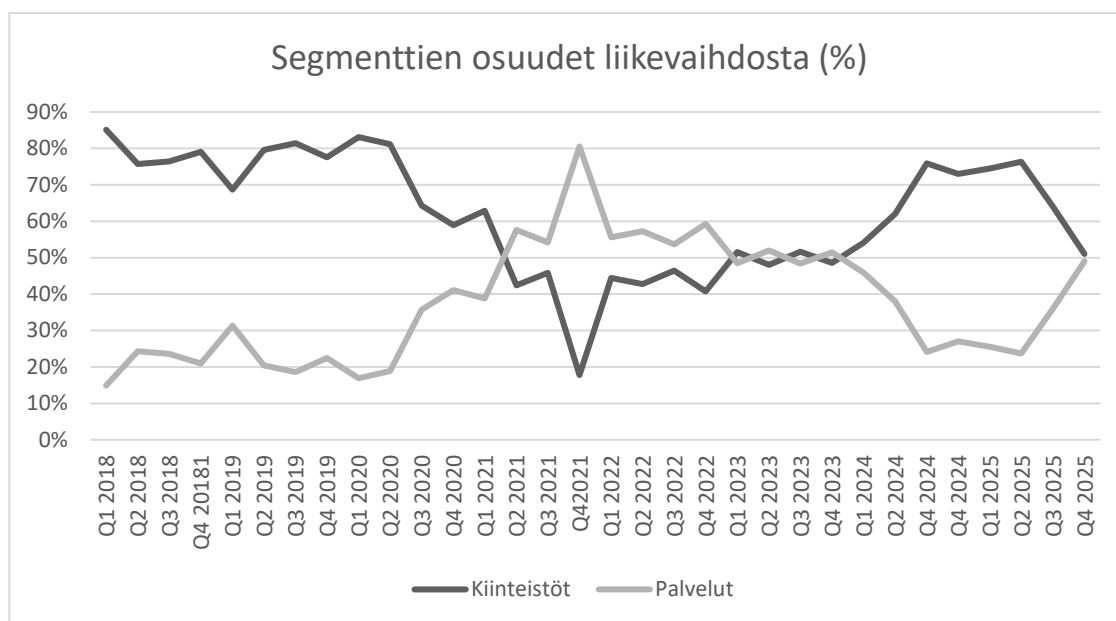
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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.

Neljännellä kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 49 % muodostui palveluista ja 51 % kiinteistöjen vuokratuotoista.



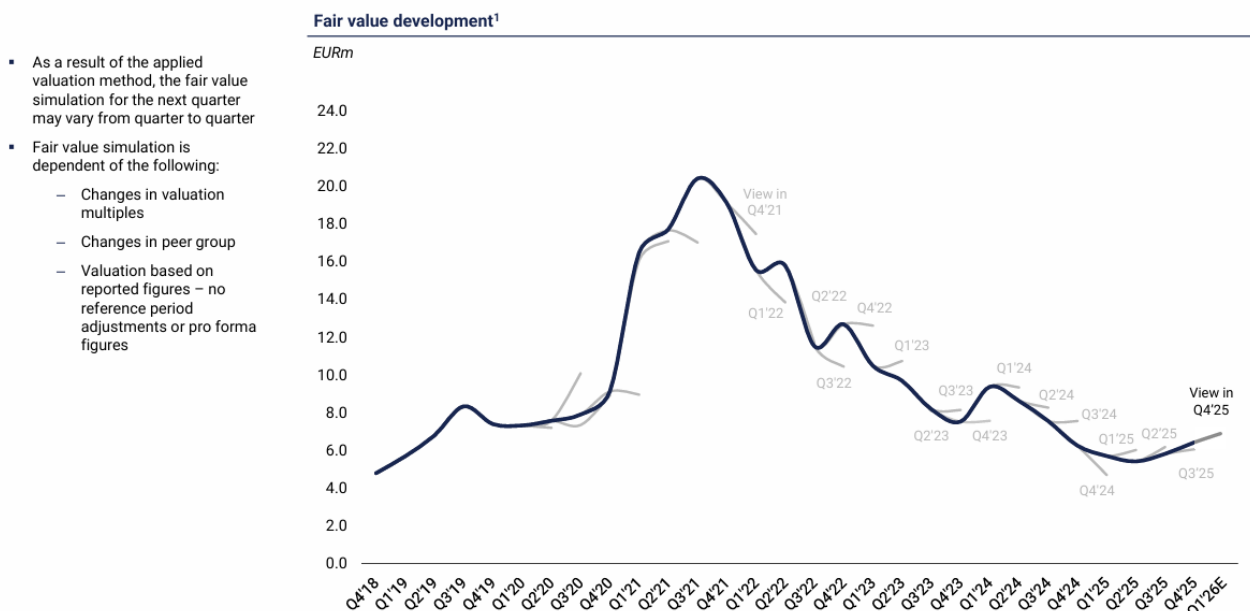
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2025 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittämiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 12/2025. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development (II/II)

Business' fair value development and simulation for the next quarter



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 2025 oli hyvällä tasolla. Palvelut -segmentin liiketulos neljännellä kvartaalilla oli selkeän positiivinen, muttei vielä riittävä. Oleellista on suunnanmuutos. Palveluliiketoiminnan alkuvuoden negatiivinen tulos on kääntynyt loppuvuonna selvästi positiiviseksi.

Kiinteistöt	10-12/2025	10-12/2024	Muutos-%	1-12/2025	1-12/2024	Muutos-%
Liikevaihto	932	2 067	-55%	5 712	6 701	-15%
Liiketulos	476	4 023	-88%	5 754	13 958	-59%
Palvelut						
Liikevaihto	894	766	17%	2 673	3 275	-18%
Liiketulos	325	-1 443	N/A	326	- 955	N/A

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 0,8 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 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 31.12.2025 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 3.350 osakasta (2.760). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 590 osakkaalla eli 21 %:lla.

Suurimmat osakkaat 31.12.2025 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	118 364	1,85
NORDEA LIFE ASSURANCE FINLAND LIMITED	100 150	1,57
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
NORRGÅRD NILS EMIL	70 500	1,10
HEKHOLM OY	70 000	1,10
SKOGMAN GUNVOR	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
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
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	24 452	0,38
RÄISÄNEN TIMO OLAVI	23 000	0,36
CLIFFHILL OY	21 908	0,34
PELTOLA MIKA JUHANI	21 400	0,33
NIEMINEN JORMA	21 000	0,33

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

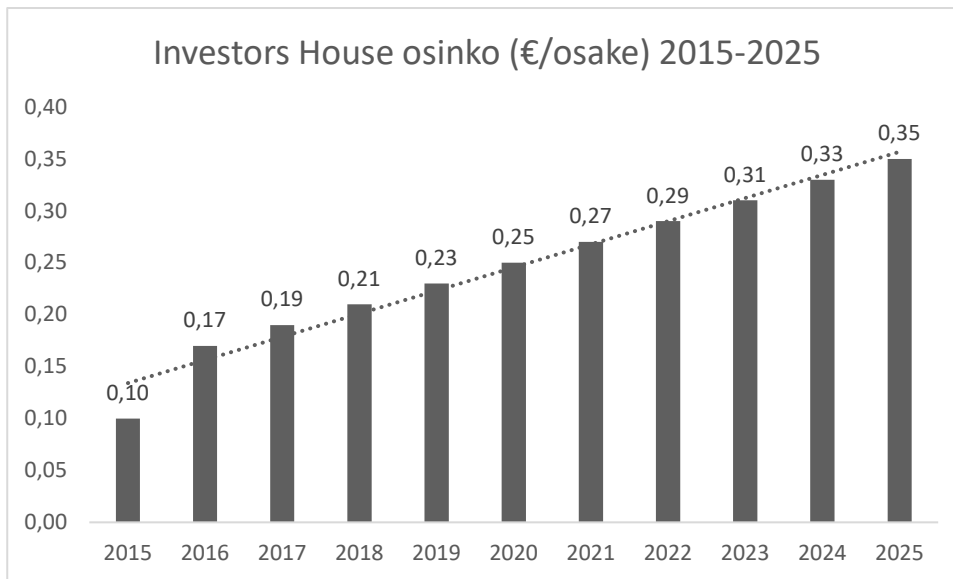
Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltaisyhteisö.

Janercon on johtoryhmän jäsen Jukka Akselinin 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 kokoontuneelle 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 ja vuonna 2025 rahan muodossa.

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



Hallituksen esitys 14.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle on 0,37 €/osake suuruinen osinko. Tämä olisi yhtiökokouksen niin päättäessä 11. peräkkäinen kasvavan osakekohtaisen osingon vuosi. Osinkoehdotus edustaa 10,2 % tuottoa vuodenvaihteen osakekurssille.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiön hallitukseen ehdolla ovat Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala, Vesa Lipsanen, Joonas Rautiainen, Tapani Rautiainen ja Petri Roininen.

Hallitus esittää 14.4.2026 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,37 €/osake osinkoa.

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)

	10-12/2025	1-12/2025	10-12/2024	1-12/2024
LIKEVAIHTO	1 827	8 386	2 833	9 976
Ylläpitokulut	-983	-4 394	-1 200	-4 958
NETTOTUOTTO	844	3 992	1 633	5 018
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	144	2 701	0	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-186	-612	2 461	3 249
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-1 500	-1 500
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-261	-1 016	-275	-1 027
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-14	-37
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0	0	0	274
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	541	5 065	2 305	11 976
Rahoitustuotot yhteensä	70	344	126	308
Rahoituskulut yhteensä	-112	-1 061	-478	-1 689
TULOS ENNEN VEROJA	499	4 348	1 953	10 595
Verot yhteensä	-77	273	-979	-1 999
KATSAUSKAUDEN TULOS	422	4 621	974	8 596
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	422	4 621	974	8 596

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	422	4 344	-500	6 850
Määräysvallattomille omistajille	0	277	1 474	1 746

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,07	0,68	-0,08	1,08
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,07	0,68	-0,08	1,08

KONSERNITASE

(t EUR)

12/2025

12/2024

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	4 189	4 189
Aineettomat hyödykkeet	108	297
Aineelliset hyödykkeet	179	318
Sijoituskiinteistöt	27 644	80 788
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	0
Muut sijoitukset	278	278
Laskennalliset verosaamiset	340	353
Pitkäaikaiset saamiset	0	2 210
Pitkäaikaiset varat yhteensä	32 738	88 433
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 707	5 196
Lyhytaikaiset sijoitukset	82	87
Rahavarat	4 921	2 184
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 710	7 467
VASTAAVAA YHTEENSÄ	40 448	95 900

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	17 891	44 841
Oma pääoma yhteensä	20 447	47 397
Määräysvallattomien osuus	0	9 069
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	20 447	38 328
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	13 688	14 347
Laskennalliset verovelat	1 150	6 730
Muut velat	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	14 838	21 077
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	804	24 644
Ostovelat ja muut velat	4 359	2 782
Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 163	27 426
Velat yhteensä	20 001	48 503
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	40 448	95 900

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
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
Tilikauden tulos 10-12/2025				422	422
Tilikauden laaja tulos				422	422
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet				-1	-1
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.12.2025	2 556	7	588	17 296	20 447
Määräysvallattomien osuus					0
Oma pääoma 31.12.2025 yhteensä					20 447

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

10-12/2025

1-12/2025

10-12 2024

1-12/2024

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta *</i>	587	1 035	749	2 020
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	2 150	28 542	1 547	1 441
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-2 335	-1 575	-4 412
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	0	0
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	-295
<i>Investointien nettorahavirta</i>	2 150	26 207	-28	-3 266
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	40	474
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-324	-1 622	-330	3 039
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-1 231	-22 230	0	-2 100
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	-653	0	-363
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	-57
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-1 555	-24 505	-290	-5 085
<i>Rahavarojen muutos</i>	1 182	2 737	431	-6 332

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
 (t EUR)

	10-12/2025	1-12/2025	10-12/2024	1-12/2024
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-150	-150	2 950	3 787
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-2	-5	-12	-2
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-30	-9	-30
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-27	-427	-468	-506
Konserni yhteensä	-186	-612	2 461	3 249

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	12/2024	9/2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	27 756	27 767	80 777	80 788	77 848	77 858
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	48	0	0	0	0	0
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	0	-53 000	0	0	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-150	0	0	0	2 950	0
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-10	-11	-10	-11	-10	-10
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	27 644	27 756	27 767	80 777	80 788	77 848
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	27 644	27 756	27 767	80 777	80 788	77 848

Sijoituskiinteistöt 31.12.2025:

	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

	10-12/2025	1-12/2025	10-12/2024	1-12/2024
LIKEVAIHTO	932	5 712	2 067	6 701
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-414	-2 047	-505	-2 242
NETTOTUOTTO	518	3 665	1 562	4 459
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	144	2 701	0	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-186	-612	2 461	3 249
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0	0	274
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	-23
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	476	5 754	4 023	13 958

Palvelut-segmentti

	10-12/2025	1-12/2025	10-12/2024	1-12/2024
LIKEVAIHTO	894	2 673	766	3 275
Segmentin välittömät kulut	-569	-2 347	-695	-2 716
NETTOTUOTTO	325	326	71	559
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-1 500	-1 500
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-14	-14
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	325	326	-1 443	-955

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10-12/2025	1-12/2025	10-12/2024	1-12/2024
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	476	5 754	4 023	13 958
Palvelut-segmentin liikevoitto	325	326	-1 443	-955
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-261	-1 016	-275	-1 027
Rahoitustuotot ja -kulut	-41	-716	-352	-1 381
TULOS ENNEN VEROJA	499	4 348	1 953	10 595

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12 /2025	1-12/2025	10-12/2024	1-12/2024
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,07	0,68	-0,8	1,08
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	3,21	-	6,02
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	50,6	-	49,4
Oman pääoman tuotto %, p.a.	8,3	13,6	8,3	21,1
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	7,0	9,1	11,4	18,2

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

$$\text{Oman pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + vähemmistöosuus}} \cdot 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto \%} = \frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste \%} = \frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \cdot 100$$

$$\text{Osakekohtainen tulos} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos}}{\text{Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$