

Investors House Oyj

Osavuositarkastus Q1 2025

7.5.2025 klo 8.30

INVESTORS HOUSE Q1 2025 – TOIMINTAHISTORIAN TOISEKSI PARAS YKKÖSKVARTAAALI

YHTEENVETO Q1 2025 (VERTAILUKAUSI Q1 2024)

Konsernin vuoden 2025 ensimmäisen kvartaalin tulos oli 0,4 M€ mikä on yhtiön historian toiseksi paras ensimmäinen kvartaali tällä vuosikymmenellä ja sen jälkeen kun kiinteistöverot alettiin kohdentamaan ensimmäiselle kvartaalille.

Historian paras ensimmäinen kvartaali oli Q1 2024, jolloin ison investoinnin tuoma positiivinen vaikutus nosti tuloksen 0,8 M€:oon. Keskimäärin 2020-24 ensimmäisen kvartaalin tulos on ollut 0,1 M€ mihin nähden Q1 2025 siis oli noin nelinkertainen.

Tulos oli ennakoitu ja perustui jatkuvan toiminnan kassavirralliseen tulokseen. Kulupuolella oli palveluliiketoiminnan yhdentämisen ja kiinteistöjärjestelyjen kertakuluja ylläpitokuluissa noin 0,1 M€ sekä mainitut koko vuoden kiinteistöverot.

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

Hyvän tuloskehityksen ja lainojen ylimääräisen lyhennyksen johdosta omavaraisuusaste parani 49,7 %:iin (43,6).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Ennakoitu kehitys toi yhtiön toimihistorian toiseksi parhaan ykköskvartaalin. Tulos perustui jatkuviin toimintoihin kun investointeja tai myyntejä ei tehty. Loppuvuoteen jäi vielä parannettavaa näillä saroilla”.

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2025	1-3/2024	Muutos
Liikevaihto, t eur	2 722	1 635	66 %
Nettotuotto, t eur	1 109	169	556 %
Katsauskauden tulos, t eur	361	807	-55 %
Omavaraisuusaste, %	49,7	43,6	

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suurimmat epävarmuudet koskevat markkinaolosuhteiden vaikutusta kiinteistöjen arvoihin sekä yleisen taloustilanteen heikkenemistä.

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

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

Muut tekijät ennallaan

Korkokehitys vaikuttaa kääntyneen laskuun. Samoin inflaatio on laskenut merkittävästi. Molemmat tekijät parantavat merkittävästi kiinteistösektorin toimintaympäristöä.

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.

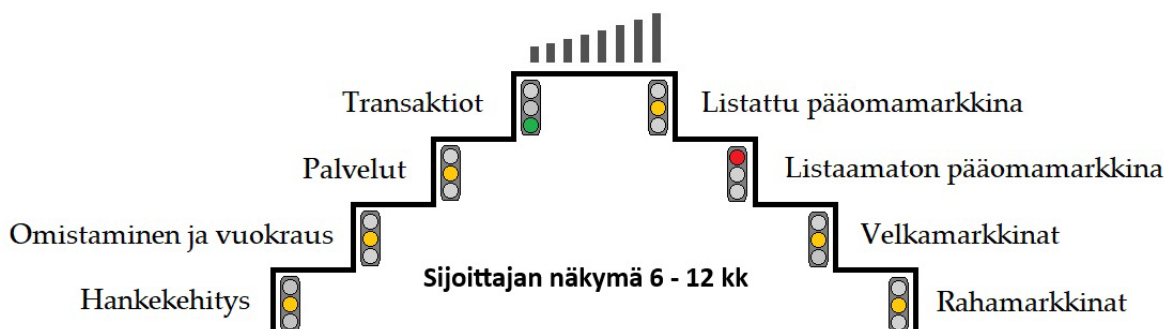
Investors House arvio, että vuoden 2025 tulos on merkittävästi heikompi kuin vuoden 2024 poikkeuksellisen hyvä tulos.

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.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

Kokonaisarviomme on sijoittajan kannalta seuraavan 6 - 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen säilyvän matalana. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtynyt markkina on merkittävästi laskenut tonttien ja rakennusoikeuksien hintoja. Olemme muuttaneet näkemystämme vihreästä keltaiseksi, koska arvioimme uudisrakentamisen käynnistymisen viivästyvän aikaisemmasta arviostamme.

Omistaminen ja vuokraus: tuottovaateiden ja ylläpitokustannusten nousu edellisvuosina on heikentänyt nettotuottoa ja kiinteistöjen arvoa, ellei omistaja ole kyennyt huomattaviin vuokrankorotuksiin tai vuokrausasteiden parantamiseen. Korkotason selvä lasku tukee nyt omistamista, kassavirtoja ja tuottovaateiden laskua sekä kiinteistöjen arvojen palautumista. Vuokrauksen ja kiinteistön kehittämisen keinoin myös näissä oloissa on mahdollista luoda arvoa. Pahin on takana ja käännepeiste saatettiin nähdä viime kesänä. Keltainen.

Palvelut: kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavia. Toisaalta yritysten haluttomuus tehdä investointeja ja maan taantuva talous jarruttaa palveluiden kysyntää, mikä näkyy laskevana liikevaihtoina. Keltainen.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähtyi ellei peräti jäähtynyt. 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. Tahon, jolla on hyvä rahoitettavuus, kannattaa sitä hyödyntää. Vihreä.

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

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotaso leikkasi olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoiteltiin kiinnostavalla tuottotasolla. Tuottotasot ovat kääntyneet laskuun mikä tukee kiinteistömarkkinan elpymistä. Keltainen koska parhaat hetket saattoivat jo mennä.

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki 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. Olemme muuttaneet listaamattoman markkinan näkemystämme keltaisesta punaiseksi johtuen erityisesti avointen rahastojen ongelmista. Uusille markkinatilannetta hyödyntävälle rahastostoille näemme kuitenkin mahdollisuuksia joissain valikoiduissa segmenteissä.

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 arvonnousu. Vuoden 2024 aikana

indeksit eivät ole laskeneet vaan pikemminkin kääntyneet nousuun jo loppuvuodesta 2023. 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 Q1 2025 TULOS (VERTAILUKAUSI Q1 2024)

Konsernin vuoden 2025 ensimmäisen kvartaalin tulos oli 0,4 M€ mikä on yhtiön historian toiseksi paras ensimmäinen kvartaali tällä vuosikymmenellä ja sen jälkeen kun kiinteistöverot alettiin kohdentamaan ensimmäiselle kvartaalille.

Historian paras ensimmäinen kvartaali oli Q1 2024, jolloin ison investoinnin tuoma positiivinen vaikutus nosti tuloksen 0,8 M€:oon. Keskimäärin 2020-24 ensimmäisen kvartaalin tulos on ollut 0,1 M€ mihin nähden Q1 2025 siis oli noin nelinkertainen.

Tulos oli ennakoitu ja perustui jatkuvan toiminnan kassavirralliseen tulokseen. Kulupuolella oli palveluliiketoiminnan yhdentämisen ja kiinteistöjärjestelyjen kertakuluja ylläpitokuluissa noin 0,1 M€ sekä mainitut koko vuoden kiinteistöverot. Jälkimmäiset olivat noin 0,5 M€ josta noin 0,2 M€ laskutettiin liikevaihtona asiakkaalta vuokrasopimukseen perustuen.

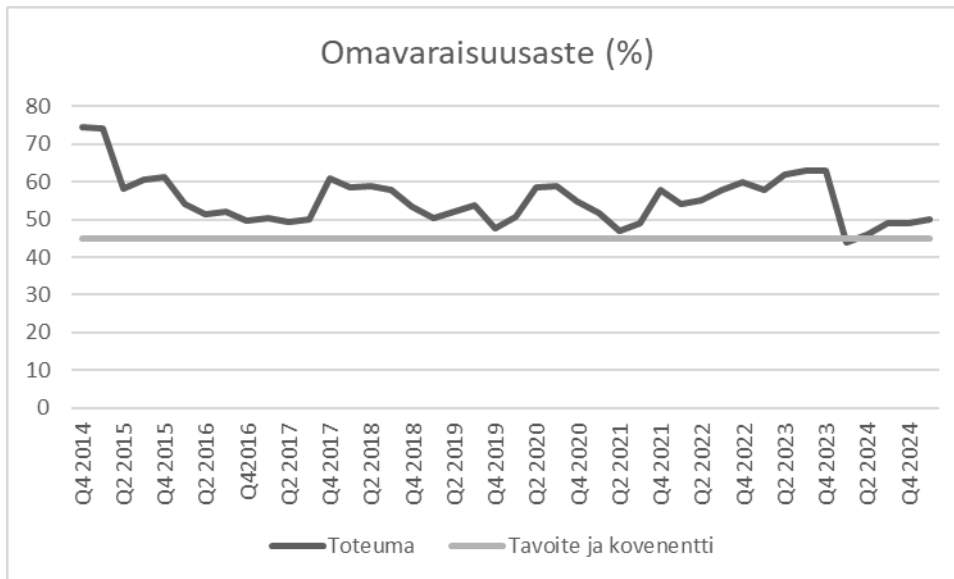
Katsauskauden päättymisen jälkeen varsinainen yhtiökokous 10.4.2025 vahvisti kymmenettä peräkkäistä kertaa kasvaneen osakekohtaisen osingon. Investors Housesta tuli näin Suomen 113-vuotisen pörssihistorian kuudes osinkoaristokraatti.

Hyvän tuloskehityksen ja lainojen ylimääräisen lyhennyksen johdosta omavaraisuusaste parani 49,7 %:iin (43,6).

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma siis pysyi jokseenkin ennallaan. Oman pääoman määrä kasvoi ja vastaavasti vieraan pääoman määrä väheni. Tämän myötä konsernin omavaraisuusaste oli 50% (44 %). 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 oli 95,4 M€ pysyen jokseenkin vuoden takaisella tasolla (96,4 M€)

Konsernin oma pääoma yhteensä kasvoi 47,4 M€:oon (42,1 M€). Konsernin oma pääoma sisältää myös vähemmistöosuuden (Apitare). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistettut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 48,0 M€ (54,3 M€). Konserni maksoi velkojaan pois viimeisen vuoden aikana sekä lyhennysohjelmien mukaan että myös oma-aloitteisina ylimääräisinä lyhennyksinä.

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- 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 3/2025.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskaudella ei ollut investointeja eikä myyntejä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratilavuokravirta. 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.

Vuokraustoimintaa on pyritty kehittämään ennustettavaan suuntaan. Asiakaskunnassa on viimeisen 2-3 vuoden aikana tapahtunut painopistesiihtymä yksityisistä asiakkaista julkisiin. Nyt julkiset vuokralaiset yhdessä ARA-kohteiden kanssa muodostavat lähes 2/3 tuotoista. Julkisella vuokralaisella tarkoitetaan valtiota, valtio-omisteista yhtiötä, hyvinvointialuetta tai kaupunkia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut.

Yhtiö on 2020-2021 aikana luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energian hinnan noustua huomattava myönteinen vaikutus.

Samoin tällä hetkellä 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 yhdistämisestä. 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.

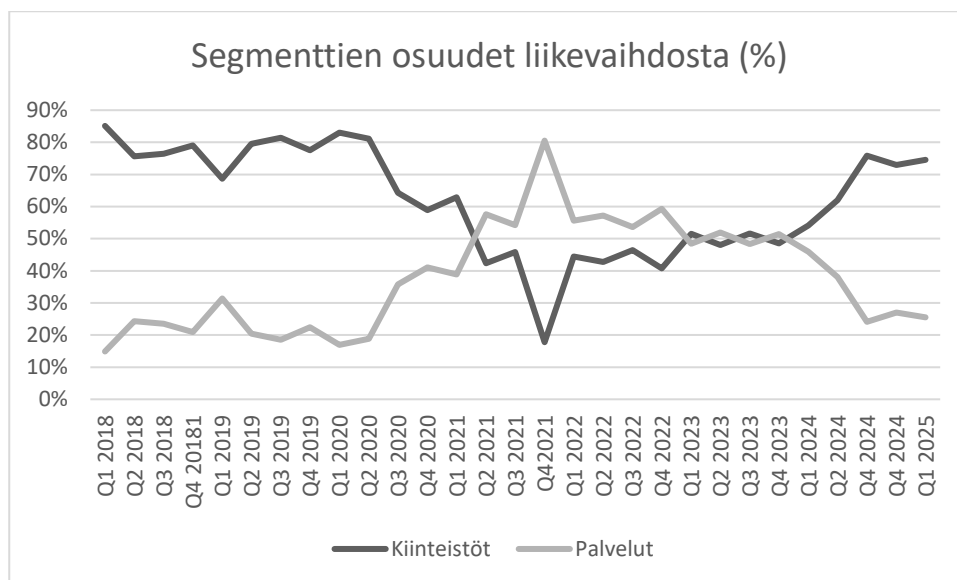
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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.

Kolmannella kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 25 % muodostui palveluista ja 75 % vuokratuotoista. Vuokratuottojen osuus kasvoi merkittävästi edellisvuodesta Apitaren triple-net vuokratuoton myötä. Muutos parantaa selvästi Investors Housen kassavirtojen ennustettavuutta.



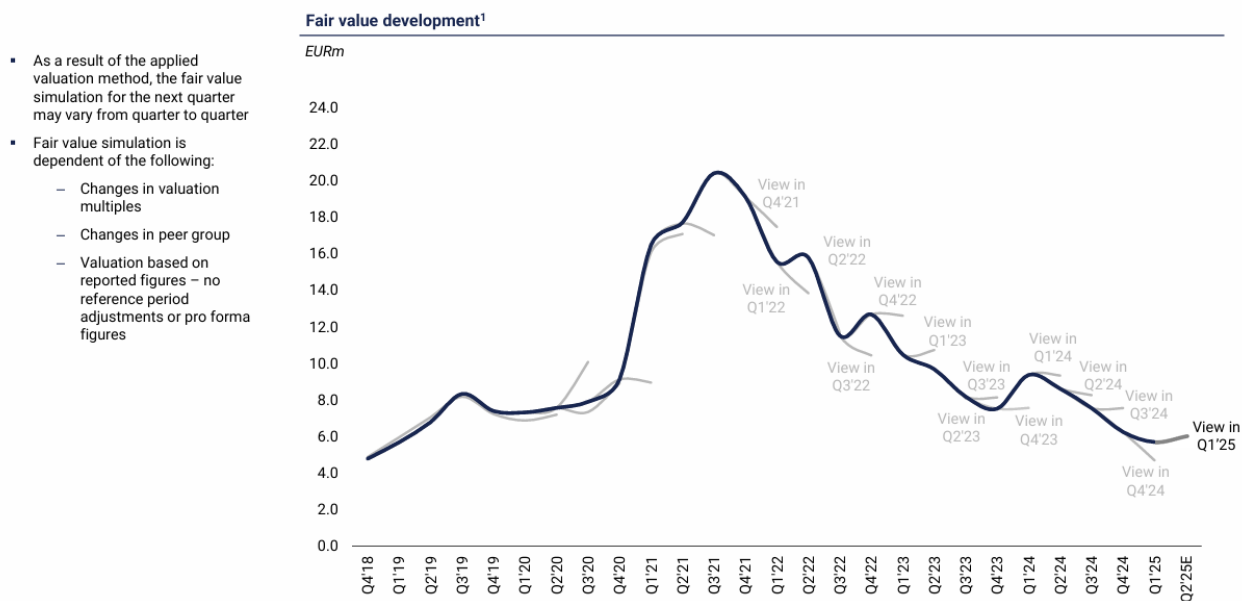
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimus pohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2024 perustuen AKA-auktoisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 3/2025. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Fair value development (III/IV)

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 oli hyvä vaikkakin jäi myynti-/arvostusvoittojen puuttuessa viime vuotisesta. Palvelut -segmentin liiketulos parani mutta oli edelleen vaatimaton.

Kiinteistöt	1-3/2025	1-3/2024	Muutos-%
Liikevaihto	2 028	884	129 %
Liiketulos	961	1 202	-20 %
Palvelut			
Liikevaihto	694	751	-8 %
Liiketulos	53	31	71 %

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 1,1 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 Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.368.746 osaketta ja yhtiön hallussa 20.350 osaketta.

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

Yhtiöllä oli 31.3.2025 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.791 osakasta (2.700). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 91 osakkaalla eli 3,4 %:lla.

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
JAM HOLDING OY	98 810	1,55
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	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	30 894	0,48
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
INVESTORS HOUSE OYJ	20 350	0,32

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

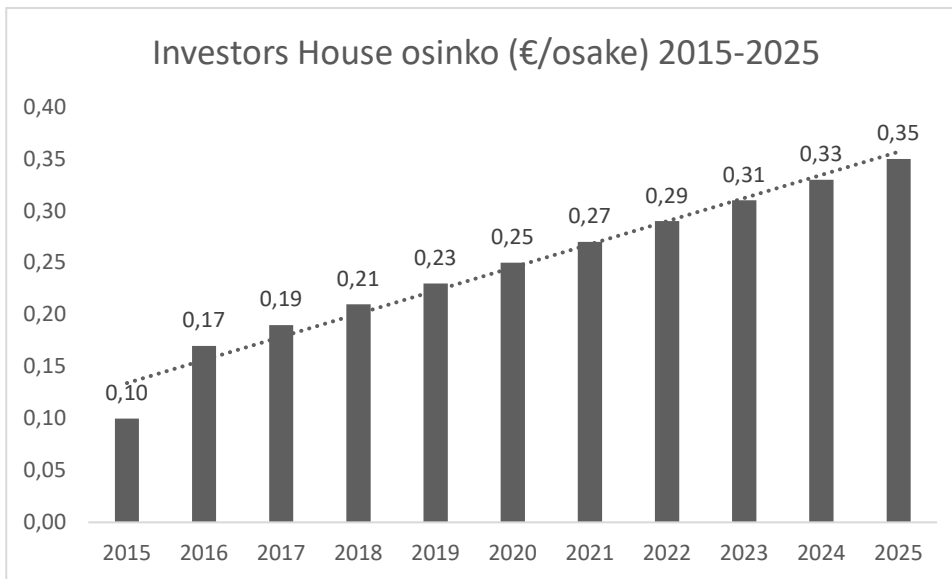
Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

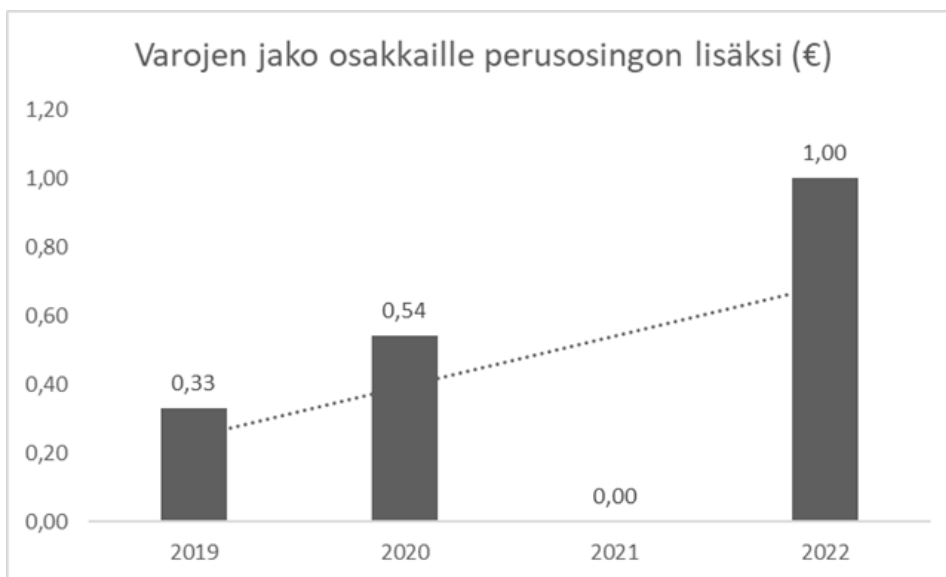
Yhtiökokous huhtikuussa 2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta ja yhtiökokous vuoden 2025 huhtikuussa uudisti valtuutuksen.

Yhtiön hallussa oli 31.3.2025 yhteensä 20.350 omaa osaketta.

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



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.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous oli 10.4.2025.

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)

	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
LIKEVAIHTO	2 722	1 635	9 976
Ylläpitokulut	-1 613	-1 466	-4 958
NETTOTUOTTO	1 109	169	5 018
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	0	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-95	-16	2 280
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-1 500
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-263	-263	-1 027
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	969	932
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0	111	274
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	751	970	11 976
Rahoitustuotot yhteensä	90	44	308
Rahoituskulut yhteensä	-386	-183	-1 689
TULOS ENNEN VEROJA	455	831	10 595
Verot yhteensä	-94	-24	-1 999
KATSAUSKAUDEN TULOS	361	807	8 596
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	361	807	8 596

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	207	814	6 850
Määräysvallattomille omistajille	154	-7	1 746

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,03	0,13	1,08
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,03	0,13	1,08

KONSERNITASE

(t EUR)

3/2025

3/2024

12/2024

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	4 189	5 689	4 189
Aineettomat hyödykkeet	250	440	297
Aineelliset hyödykkeet	284	292	318
Sijoituskiinteistöt	80 777	77 869	80 788
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	473	0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	0	0
Muut sijoitukset	278	0	278
Laskennalliset verosaamiset	360	794	353
Pitkäaikaiset saamiset	2 210	2 981	2 210
Pitkäaikaiset varat yhteensä	88 348	88 538	88 433
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 099	737	5 196
Lyhytaikaiset sijoitukset	81	89	87
Rahavarat	2 914	7 016	2 184
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 094	7 842	7 467
VASTAAVAA YHTEENSÄ	95 442	96 380	95 900

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	44 876	39 498	44 841
Oma pääoma yhteensä	47 432	42 054	47 397
Määräysvallattomien osuus	8 897	7 683	9 069
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	38 535	34 371	38 328
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	14 159	32 775	14 347
Laskennalliset verovelat	6 713	5 910	6 730
Muut velat	0	1 566	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	20 872	40 251	21 077
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	23 989	8 642	24 644
Ostovelat ja muut velat	3 149	5 433	2 782
Lyhytaikaiset velat yhteensä	27 138	14 075	27 426
Velat yhteensä	48 010	54 326	48 503
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	95 442	96 380	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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

1-3/2025

1-3/2024

1-12/2024

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	378	12	2 020
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	1 300	-10	1 441
Muut sijoitukset	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-997	-4 412
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	0
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	-295	-295
<i>Investointien nettorahavirta</i>	1 300	-1 302	-3 266
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	0	0	474
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-623	-153	-3 039
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-2 100
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-326	0	-363
Omien osakkeiden hankinta	0	-57	-57
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-948	-210	-5 085
<i>Rahavarojen muutos</i>	730	-1 500	-6 332

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	2818
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	-2
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-8	-8	-30
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-87	-8	-506
Konserni yhteensä	-95	-16	2 280

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

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

Sijoituskiinteistöt 31.3.2025:

	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 %
Koy Jyväskylän Kukkula I	Jyväskylä	67 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
LIKEVAIHTO	2 028	884	6 701
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-972	-746	-2 242
NETTOTUOTTO	1 056	138	4 459
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	0	5 999
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-95	-16	2 280
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	111	274
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	969	946
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	961	1 202	13 958

Palvelut-segmentti

	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
LIKEVAIHTO	694	751	3 275
Segmentin välittömät kulut	-641	-720	-2 716
NETTOTUOTTO	53	31	559
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-1 500
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	-14
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	53	31	-955

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	961	1 202	13 958
Palvelut-segmentin liikevoitto	53	31	-955
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-263	-263	-1 027
Rahoitustuotot ja -kulut	-296	-139	-1 381
TULOS ENNEN VEROJA	455	831	10 595

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
<i>IFRS</i>			
Osakekohtainen tulos , EUR	0,03	0,13	1,08
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	6,05	5,40	6,02
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>			
Omavaraisuusaste %	49,7	43,6	49,4
Oman pääoman tuotto %, p.a.	3,0	8,5	21,1
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	4,0	3,8	18,2

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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