

INVESTORS HOUSE OYJ

REKISTERÖINTIASIAKIRJA

Tämän rekisteröintiasiakirjan ("Rekisteröintiasiakirja") on laatinut Investors House Oyj ("Investors House" tai "Yhtiö"), Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella INVEST.

Tämä Rekisteröintiasiakirja on voimassa 12 kuukautta sen hyväksymisestä. Investors Housen uusien osakkeiden tai muiden Yhtiön arvopapereiden liikkeeseenlaskua tai niiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi koskeva esite voi 12 kuukauden ajan tämän Rekisteröintiasiakirjan hyväksymisestä koostua tästä Rekisteröintiasiakirjasta sekä kutakin liikkeeseenlaskua tai kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevasta erikseen hyväksyttävästä arvopaperiliitteestä ja tiivistelmästä.

Tämä Rekisteröintiasiakirja sisältää tietoja Investors Housesta sekä sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Kuhunkin liikkeeseenlaskuun tai kaupankäynnin kohteeksi ottamiseen liittyvä arvopaperiliite sisältää tiedot kulloinkin liikkeeseen laskettavista tai kaupankäynnin kohteeksi otettavista arvopapereista. Arvopaperiliitteen yhteydessä oleva tiivistelmä sisältää tiivistetysti keskeisimmät Investors Houseen ja sen arvopapereihin liittyvät tiedot.

Tämä Rekisteröintiasiakirja julkaistaan 15.6.2017. Rekisteröintiasiakirja sekä kutakin liikkeeseenlaskua tai kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskeva arvopaperiliite ja tiivistelmä ovat kunkin asiakirjan julkaisemisesta lähtien saatavilla sähköisessä muodossa Yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.investorshouse.fi.

Tämä Rekisteröintiasiakirja on laadittu arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen, "Arvopaperimarkkinalaki"), Euroopan komission 29.4.2004 antaman asetuksen (EY) N:0 809/2004 (muutoksineen, "Esiteasetus") ja sen liitteiden XXV ja II, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY (muutoksineen, "Esitedirektiivi"), Arvopaperimarkkinalain 3 – 5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Rekisteröintiasiakirjan, mutta ei vastaa sen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan tätä Rekisteröintiasiakirjaa koskevan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 45/02.05.04/2017. Finanssivalvonnan hyväksymispäätös on nähtävillä Yhtiön pääkonttorissa.

Tässä rekisteröintiasiakirjassa "Investors House" ja "Yhtiö" tarkoittavat asiayhteydestä riippuen joko Investors House Oyj:tä tai Investors House Oyj:tä ja sen tytäryhtiötä yhdessä.

Yhtiö ei ole valtuuttanut ketään antamaan mitään muita kuin tähän Rekisteröintiasiakirjaan ja siihen liittyvään arvopaperiliitteeseen ja tiivistelmään sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tässä Rekisteröintiasiakirjassa ja siihen liittyvässä arvopaperiliitteessä ja tiivistelmässä esitetyt tiedot on annettu kyseisen asiakirjan päivämääränä. Tämän Rekisteröintiasiakirjan ja siihen liittyvän arvopaperiliitteen ja tiivistelmän julkaiseminen ei missään olosuhteissa merkitse, että niiden sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin kyseisen asiakirjan päivämääränä, tai että Yhtiön liiketoiminnassa olisi tapahtunut muutoksia kyseisen päivämäärän jälkeen. Mikäli tässä

Rekisteröintiasiakirjassa tai siihen liittyvässä arvopaperiliitteessä tai tiivistelmässä kuitenkin ilmenee ennen mahdollisen tarjouksen päättymistä tai arvopaperien ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi virhe tai puute taikka olennainen uusi tieto, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, kyseistä asiakirjaa täydennetään Arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

Tämän Rekisteröintiasiakirjan ja siihen liittyvän arvopaperiliitteen ja tiivistelmän sisältämät tiedot eivät ole Investors Housen vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina. Tämän Rekisteröintiasiakirja ja siihen liittyvän arvopaperiliitteen ja tiivistelmän tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä, ja todellinen tapahtumainkulku mukaan lukien Yhtiön liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema tulevaisuudessa voivat poiketa olennaisesti näissä lausumissa esitetystä. Ellei toisin mainita, Yhtiöön tai sen toimialaan liittyvästä markkinakehityksestä esitetyt lausumat perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin.

Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia tämän Rekisteröintiasiakirjan ja siihen kulloinkin liittyvän arvopaperiliitteen ja tiivistelmän levittämiseksi ja kulloinkin liikkeeseen laskettavien arvopaperien tarjoamiselle tai myymiseksi. Arvopaperien rekisteröimiseksi tai yleiseksi tarjoamiseksi missään muualla kuin Suomessa ei ole ryhdytty minkäänlaisiin toimenpiteisiin. Yhtiö kehottaa tämän Rekisteröintiasiakirjan tai siihen liittyvän arvopaperiliitteen ja tiivistelmän haltuunsa saavia hankkimaan asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattamaan niitä. Yhtiö ei ole vastuussa, mikäli tämän Rekisteröintiasiakirjan haltuunsa saaneet henkilöt rikkovat näitä rajoituksia, riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt mahdollisia tarjottavien arvopapereiden merkitsijöitä tai ostajia.

Tähän Rekisteröintiasiakirjaan ja siihen liittyvään arvopaperiliitteeseen ja tiivistelmään sovelletaan Suomen lakia ja kaikki näitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo	3
1. Riskitekijät	5
1.1. Yleistä.....	5
1.2. Makrotaloutta koskevat riskit.....	5
1.2.1. Maailmanlaajuiset epävarmuustekijät saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen, taloudelliseen asemaan ja Yhtiön osakkeiden arvoon	5
1.2.2. Suomen kansantalouden hidas kasvu saattaa vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen sekä Yhtiön osakkeiden arvoon	5
1.3. Yhtiön liiketoimintaa koskevat riskit.....	5
1.3.1. Strategian toteutumista koskevat riskit.....	5
1.3.2. Investoinnit uusiin sijoituskohteisiin	6
1.3.3. Nykyisten sijoitusten tuotto tai arvo voi muuttua.....	6
1.3.4. Management-konseptin tuotto voi heiketä.....	6
1.3.5. Sijoituskiinteistöjen ylläpidon kulut voivat nousta	6
1.3.6. Sijoituskiinteistöjen kunnossapitoinvestointeihin voidaan joutua investoimaan ennakoitua enemmän.....	6
1.3.7. Sijoituskiinteistöjen arvot voivat laskea	6
1.3.8. Vuokralaisia koskevat riskit voivat realisoitua.....	6
1.3.9. Rakennuttamistoimintaan liittyvät riskit voivat realisoitua	7
1.3.10. Franchise-toiminnan tuotto voi heiketä.....	7
1.3.11. Avainhenkilöriskit voivat realisoitua.....	7
1.3.12. Vakuutusturvan riittävyys	7
1.3.13. Yhtiön yrityskuva voi heiketä.....	7
1.3.14. Toimintatapavirheet voivat heikentää operatiivista tehokkuutta.....	7
1.4. Lainsäädäntöä koskevat riskit	8
1.4.1. Lainsäädäntömuutokset voivat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön sijoituskohteiden arvoon tai Yhtiön taloudelliseen asemaan	8
1.5. Rahoitusriskit	8
1.5.1. Yhtiön lainasopimuksia koskevat ehdot	8
1.5.2. Yhtiön velkaantuminen saattaa heikentää sen mahdollisuuksia toteuttaa strategiaa..	8
1.5.3. Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä....	8
1.5.4. Korkotason vaihtelut voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan ja sen tulokseen	8
1.5.5. Rahoituksen saatavuus voi heikentyä rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden ja pankkitoiminnan tiukentuvan sääntelyn johdosta.....	8
2. Vastuulliset tahot	9
3. Yleiset tiedot	10
3.1. Tulevaisuutta koskevat lausumat	10
3.2. Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot	10

3.3. Neuvonantajat.....	10
4. Investors Housen liiketoiminta	11
4.1. Yleisiä tietoja Yhtiöstä.....	11
4.2. Yhtiön toimintahistoria.....	11
4.3. Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuuden näkymät.....	12
4.3.1. Viimeaikainen kehitys	12
4.3.2. Tulevaisuuden näkymät	14
4.3.3. Tulosennuste	14
4.3.4. Hallintomenettelyt, oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt	15
4.4. Yhtiön liiketoimintasegmentit ja markkinat, joilla Yhtiö toimii	15
4.5. Yhtiön organisaatorakenne	16
4.6. Muut omistukset.....	18
4.7. Taloudellisia tietoja	18
4.8. Pro forma -tiedot	25
4.9. Strategia	30
4.10. Investoinnit.....	32
4.11. Rahoituslaskelma.....	33
4.12. Yhtiöjärjestys ja osakkeet	34
4.13. Hallinto	36
4.13.1. Hallitus.....	36
4.13.2. Toimitusjohtaja	37
4.13.3. Johtoryhmä.....	38
4.13.4. Eturistiriidat.....	39
4.13.5. Eräitä muita tietoja hallituksen jäsenistä, toimitusjohtajasta ja johtoryhmän jäsenistä.....	39
4.14. Palkkiot	39
4.15. Suurimmat osakkeenomistajat.....	39
4.16. Yhtiön johdon omistukset	40
4.17. Lähipiiriliiketoimet.....	40
4.18. Työntekijät.....	42
5. Suomen arvopaperimarkkinat	43
6. Nähtävillä olevat asiakirjat.....	47
7. Viittaamalla sisällytetyt tiedot	48
LIITE A: TILINTARKASTAJIEN RAPORTTI LISTALLEOTTOESITTEeseen SISÄLTyvISTÄ PRO FORMA -TALOUDELLISISTA TIEDOISTA	49
LIITE B: TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO ESITTEeseen SISÄLTyvÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA.....	51
LIITE C: KIINTEISTÖARVIOINTIEN YHTEENVETO	52

1. RISKITEKIJÄT

1.1. Yleistä

Investors Houseen liittyy useita riskejä, jotka liittyvät Yhtiön toiminnan luonteeseen ja voivat olla merkittäviä. Sijoittamista harkitsevia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti kaikkiin jäljempänä esitettäviin riskitekijöihin ja muihin tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitettyihin tietoihin.

Mikäli yksi tai useampi tässä Rekisteröintiasiakirjassa kuvatuista riskitekijöistä realisoituu, saattaa sillä olla olennaisesti epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen, taloudelliseen asemaan tai Yhtiön osakkeen arvoon. Mikäli nämä riskit johtavat Yhtiön osakkeiden markkinahinnan laskuun, niihin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa arvon kokonaan tai osittain.

Tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitetty kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiön tiedossa oleviin seikkoihin. Muutkin kuin tässä Rekisteröintiasiakirjassa mainitut riskit voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan. Yhtiön taloudellinen asema ja tulos sekä osakkeenomistajien omistuksen arvo Yhtiössä voivat poiketa tämän Rekisteröintiesitteen päivämäärän jälkeen huomattavasti tässä Rekisteröintiasiakirjasta esitetystä.

Riskitekijöiden esitysjärjestys tässä Rekisteröintiasiakirjassa ei kuvaa riskien toteutumisen todennäköisyyttä tai niiden tärkeysjärjestystä.

1.2. Makrotaloutta koskevat riskit

1.2.1. Maailmanlaajuiset epävarmuustekijät saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen, taloudelliseen asemaan ja Yhtiön osakkeiden arvoon

Globaali talouskriisi ja sen seurannaisvaikutukset voivat vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan tai pääoman saatavuuteen. Yhtiön rahoituksen saatavuus ja sen ehdot saattavat heikentyä, millä saattaa olla negatiivinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketaloudelliseen tulokseen sekä taloudelliseen asemaan.

1.2.2. Suomen kansantalouden hidas kasvu saattaa vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen sekä Yhtiön osakkeiden arvoon

Suomen kansantalouden hidas kasvu saattaa vaikuttaa Yhtiön toiminnan edellytyksiin, koska Yhtiön sijoitukset ovat Suomessa. Suomen kansantalouden kasvu on ollut heikkoa vuodesta 2008 alkaen. Huolimatta siitä, että asuntojen hintakehitys samoin kuin vuokrien kehitys ovat olleet varsin vakaat pitkään jatkuneesta heikosta suhdanteesta huolimatta, on olemassa riski siitä, että kansantalouden heikko tilanne heijastuu asuntojen hintoihin ja vuokriin negatiivisesti. Näillä puolestaan saattaisi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketaloudelliseen tulokseen, taloudelliseen asemaan ja Yhtiön osakkeiden arvoon.

1.3. Yhtiön liiketoimintaa koskevat riskit

1.3.1. Strategian toteutumista koskevat riskit

Yhtiö on kertonut strategiassaan pyrkivänsä merkittävään kasvuun sekä tuloksen että liiketoiminnan volyymin suhteen. Strategian toteutuskelpoisuuteen ja menestykseen vaikuttavat useat seikat, joista kaikki eivät ole Yhtiön itsensä vaikutettavissa. Mikäli strategia ei toteudu odotetulla tavalla, voi sillä olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketaloudelliseen asemaan, Yhtiön osakkeiden arvoon ja osingonmaksuun.

1.3.2. Investoinnit uusiin sijoituskohteisiin

Yhtiö on kertonut keskittävänsä uudet investoinnit asumisen sektorille. On mahdollista, että Yhtiö ei löydä sijainnin, kohteen laadun ja taloudellisen tuloksen kannalta sellaisia investointikohteita, joita se tavoittelee. On myös mahdollista, että uusien investointien ehdot mukaan lukien investointikohteiden hinnat eivät vastaa odotettua. Näillä seikoilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön kasvuun, liiketaloudelliseen tulokseen sekä Yhtiön osakkeiden arvoon.

1.3.3. Nykyisten sijoitusten tuotto tai arvo voi muuttua

Yhtiön nykyiset sijoituskohteet voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi. On mahdollista, että Yhtiön tällä hetkellä omistamat sijoituskohteet menettävät kiinnostavuuttaan tai niiden vuokrauksessa tulee haasteita, jotka voivat laskea vuokratuottoa.

1.3.4. Management-konseptin tuotto voi heiketä

Yhtiön Management-konseptin tulokseen ja kasvuun vaikuttavat sekä nykyiset että uudet sopimukset. Mikäli olemassa olevia sopimuksia päättyy ja uusia sopimuksia ei saada, saattaa se vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön liiketoimintaan ja liiketaloudelliseen tulokseen, ellei kustannuksia saada karsittua vastaavasti.

1.3.5. Sijoituskiinteistöjen ylläpidon kulut voivat nousta

Kiinteistöjen ylläpitokulut saattavat nousta ennakoitua enemmän muun muassa verolainsäädännön muuttumisen tai muun ulkoisen tekijän johdosta. Tällä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen.

1.3.6. Sijoituskiinteistöjen kunnossapitoinvestointeihin voidaan joutua investoimaan ennakoitua enemmän

Mahdolliset korjaustarpeet pyritään tunnistamaan ennen investointeja ja ottamaan huomioon tarjoustoiminnassa. Tästä huolimatta on mahdollista, että nykyisten tai tulevien sijoituskiinteistöjen peruskorjaukseen tai ajanmukaistamiseen joudutaan investoimaan ennakoitua enemmän. Tällä saattaa olla haitallinen vaikutus tulevien investointien kannattavuuteen ja sitä kautta Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja Yhtiön osakekannan arvoon.

1.3.7. Sijoituskiinteistöjen arvot voivat laskea

Yhtiö pyrkii ennen investointejaan arvioimaan sijoituskiinteistöjen arvot ja niiden tulevan kehityksen. Yhtiö käyttää tässä ulkopuolista arvioinnin asiantuntijaa oman osaamisensa lisäksi. Tästä huolimatta on mahdollista, että sijoituskiinteistöjen arvot eri syistä johtuen voivat laskea, millä voisi olla haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja Yhtiön osakkeiden arvoon.

1.3.8. Vuokralaisia koskevat riskit voivat realisoitua

Yhtiö pyrkii ennen vuokrasopimusten solmimista varmistamaan vuokralaisen maksukyvyn ja hankkimaan alan käytännön mukaisen vuokravakuuden. Tästä huolimatta on mahdollista, että vuokralaiset eivät maksa vuokraa sopimusten mukaan, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen.

1.3.9. Rakennuttamistoimintaan liittyvät riskit voivat realisoitua

IVH Asunnot Oy, jossa Investors Housella on merkittävä omistusosuus, on aloittanut uusien vuokra-asuntojen rakennuttamisen 2017. Liiketoiminnan riskit ovat vuokrauksen, kiinteistöjen teknisten seikkojen, ylläpidon ja rahoituksen osalta samankaltaiset kuin Yhtiön muulla liiketoiminnalla. Yhtiön rakennuttaminen perustuu kiinteähintaisiin kvr-urakoihin, mikä rajaa rakennuttamista koskevia riskejä. Toiminnan volyymi suhteessa Investors Housen liiketoiminnan kokonaisvolyymin on rajallinen tällä hetkellä. Mikäli toiminnan kehitys jonkin tai joidenkin edellä mainittujen seikkojen osalta olisi negatiivista, voisi tällä olla negatiivinen vaikutus yhtiön liiketoiminnan taloudelliseen asemaan ja osakkeen arvon kehittymiseen.

1.3.10. Franchise-toiminnan tuotto voi heiketä

Investors Housen tytäryhtiö OVV Asuntopalvelut saa tulonsa franchise -maksuina, jotka perustuvat itsenäisistä yrittäjistä muodostuvan ketjun vuokraus- ja muusta liiketoiminnasta. Ketju tekee vuositasolla noin 3.500 vuokrasopimusta. Mikäli vuokrausmäärien tai -palkkioiden tai muun liiketoiminnan osalta tapahtuisi oleellisen negatiivista kehitystä, voisi tällä mahdollisesti olla negatiivinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja osakkeen arvoon.

1.3.11. Avainhenkilöriskit voivat realisoitua

Yhtiön liiketoiminnan kannalta saattaa olla haitallista menettää avainhenkilöitä, ellei näitä onnistuta kohtuullisessa ajassa korvaamaan. Tällä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulevaan kehittymiseen.

1.3.12. Vakuutusturvan riittävyys

Yhtiön omaisuus saattaa altistua riskeille, joita ei ole vakuutuksin suojattu. Yhtiön käsityksen mukaan sen omaisuus on suojattu vakuutuksin alan tavanomaisen tason mukaisesti. Yhtiön kiinteistöillä on täysarvovakuutus. Tapauskohtaisesti voi kuitenkin ennalta-arvaamattomista syistä syntyä tilanteita, joissa vakuutusturva syystä tai toisesta jäisi vajaaksi, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan.

1.3.13. Yhtiön yrityskuva voi heiketä

Yhtiön yrityskuva vaikuttaa sen kykyyn hankkia sijoittajia, vuokralaisia ja rahoitusta. Yrityskuva voi heikentyä eturistiriitojen, lainsäädännöllisten seikkojen, sidosryhmäriitojen tai ratkaisemattomien ongelmien johdosta. Yrityskuvan heikkenemisellä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, rahoituksen saatavuuteen ja Yhtiön osakkeiden arvoon.

1.3.14. Toimintatapavirheet voivat heikentää operatiivista tehokkuutta

Yhtiön tavoitellessa merkittävää kasvua ja tuloksen parantamista tulee sen toimintoja ja organisointitapaa kehittää. On mahdollista, että Yhtiö ei löydä tai kykene toteuttamaan sellaisia toimintatapoja, jotka ovat mahdollisimman tehokkaita. Tämä voi heikentää Yhtiön taloudellista tulosta ja tulevaisuudennäkymiä.

1.4. Lainsäädäntöä koskevat riskit

1.4.1. Lainsäädäntömuutokset voivat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön sijoituskohteiden arvoon tai Yhtiön taloudelliseen asemaan

Lisääntyvä sääntely erityisesti rakentamista-, asumista- ja kiinteistöjen omistamista tai verotusta koskevassa lainsäädännössä voi aiheuttaa Yhtiölle velvollisuuksia ja kuluja, jotka toteutuessaan voivat heikentää Yhtiön liiketoiminnan tulosta, sijoituskohteiden arvoa ja Yhtiön osakkeiden arvoa.

1.5. Rahoitusriskit

1.5.1. Yhtiön lainasopimuksia koskevat ehdot

Yhtiöllä ei ole erillisiä kovenantisopimuksia rahoittajien kanssa. On kuitenkin mahdollista, että tällaisia solmitaan jatkossa ja että ne tällöin muodostavat sopimuksellisen perustan Yhtiön lainarahoitukselle. Mikäli lainasopimuksia koskevia kovenanteja tällaisessa tilanteessa rikottaisiin, olisi sillä haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkymiin.

1.5.2. Yhtiön velkaantuminen saattaa heikentää sen mahdollisuuksia toteuttaa strategiaa

Yhtiön vakavaraisuus on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä vahva. Yhtiö on ilmoittanut tavoittelevansa merkittävää kasvua, mikä edellyttää rahoitusta. Mikäli Yhtiön velkaantuminen kasvaa kohtuuttomasti, on mahdollista, että se alkaa rajoittaa Yhtiön strategian toteuttamista ja kasvua ja tätä kautta sillä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja tulevaisuudennäkymiin.

1.5.3. Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä

Velanmaksukyky edellyttää riittävää kassavirtaa sekä laina-aikojen hallintaa siten, että lainojen erääntymiset ja kassavirta ovat tasapainossa. Mikäli tässä epäonnistutaan, Yhtiön kassavirta ei riitä lainojen takaisinmaksuun. Yhtiön lainoja hoidetaan maksuohjelmien mukaan. Mikäli lainojen lyhentämisessä ilmenee ongelmia, on niillä haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja tulevaisuuden näkymiin.

Yhtiön kasvustrategia edellyttää kykyä nostaa uusia lainoja ja hoitaa niitä. Mikäli tässä epäonnistutaan, vaikuttaa se haitallisesti Yhtiön tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön osakkeiden arvoon.

1.5.4. Korkotason vaihtelut voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan ja sen tulokseen

Yhtiön politiikkana on suojata emoyhtiön lainakanta 50–100 prosenttisesti korkojohdannaisin siltä varalta, että korkotaso nousee. Yhtiön lainakanta on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä noin 65 prosentin osalta suojattu. Huolimatta siitä, että lainat pyritään suojaamaan korkotason nousua vastaan, on mahdollista, että suojausstrategia tai sen toteuttaminen epäonnistuu, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja Yhtiön osakkeiden arvoon.

1.5.5. Rahoituksen saatavuus voi heikentyä rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden ja pankkitoiminnan tiukentuvan sääntelyn johdosta

Riippumatta Yhtiöstä tai Yhtiön tilasta voivat tiukentuva sääntely ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus heikentää rahoittajien kykyä myöntää luottoja. Toteutuessaan tällä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön rahoituksen saatavuuteen, sen ehtoihin sekä liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

2. VASTUULLISET TAHOT

Yhtiö vastaa tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyvistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan ymmärryksen mukaan Rekisteröintiasiakirjan tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Helsingissä, 15. kesäkuuta 2017

Investors House Oyj

3. YLEISET TIEDOT

3.1. Tulevaisuutta koskevat lausumat

Eräät tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitetyt lausumat, mukaan lukien muun muassa kohdissa 1 (Riskitekijät) ja 4.3 (Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuudennäkymät) esitetyt lausumat, perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön johdon tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja ne voivat siten olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön todellinen tulos, taloudellinen asema, toiminta ja saavutukset tai toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa yleinen talous- ja markkinatilanne, Yhtiön kilpailuympäristö, kiinteistömarkkinoiden markkinakehitys sekä muut kohdassa Riskitekijät kuvatut riskit. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takuita Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä. Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön tulokseen, toimintaan tai tavoitteiden saavuttamiseen, on esitetty kohdassa Riskitekijät.

Yhtiön tarkoituksena ei ole eikä sillä ole yleistä velvollisuutta päivittää tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyviä tulevaisuutta koskevia lausumia, ellei soveltuva lainsäädäntö sitä edellytä. Edellä sanotusta huolimatta Yhtiöllä on velvollisuus ilmoittaa yleisölle mahdollisimman pian sisäpiiritiedosta, joka koskee suoraan Yhtiötä.

3.2. Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot

Tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyy Yhtiön kiinteistöihin ja talouteen liittyviä asiantuntijana toimivan henkilön antamia lausuntoja ja kertomuksia, jotka on laadittu Yhtiön pyynnöstä. Yhtiö vahvistaa, että lausuntojen ja kertomusten antajat ovat hyväksyneet Rekisteröintiasiakirjan kyseisen osion sisällön ja suostuneet siihen, että lausunto tai kertomus liitetään Rekisteröintiasiakirjaan siinä muodossa ja asiayhteydessä, kuin se on esitetty.

Tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyy markkinoihin, talouteen ja Yhtiön toimialaan liittyviä tietoja, jotka ovat peräisin suoraan tai välillisesti yhdestä tai useammasta nimetystä julkisesta lähteestä. Yhtiö vahvistaa, että tiedot on toistettu asianmukaisesti ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisen kolmannen julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

3.3. Neuvonantajat

Yhtiön oikeudellisena neuvonantajana Rekisteröintiasiakirjan laadinnassa on toiminut Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy, Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki.

4. INVESTORS HOUSEN LIKETOIMINTA

4.1. Yleisiä tietoja Yhtiöstä

Yhtiön toiminimi on Investors House Oyj. Toiminimi on rekisteröity kaupparekisteriin nykyisessä muodossaan 6.5.2015. Yhtiön toiminimi on ollut aikaisemmin SSK Suomen Säästäjien kiinteistöt Oyj. Yhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö. Yhtiö on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen pitämään kaupparekisteriin 18.5.1988 ja sen yritys- ja yhteisötunnus on 0717469-5. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity käynti- ja postiosoite on Mannerheimintie 168 B, 00300 Helsinki. Yhtiön puhelinnumero on 050 518 9999. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on kalenterivuosi.

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, ostaa, myy ja vuokraa asuin- ja muita kiinteistöjä sekä tarjoaa management-palveluja tarkoituksenaan tuoton ja arvonnousun tuottaminen osakkeenomistajille.

Yhtiön hallitus

Tapani Rautiainen, puheenjohtaja
Taina Ahvenjärvi
Mikael Grönroos
Esa Haavisto
Timo Valjakka

Yhtiön toimitusjohtaja

Petri Roininen

Yhtiön tilintarkastajat

Tilintarkastaja kuluvalle tilikaudella ja tilikausilla 1.1.–31.12.2015 sekä 1.1.–31.12.2016:

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö päävastuullisena tilintarkastajanaan Katja Hanski
Osoite: Töölöntorinkatu 2, 00260 Helsinki

4.2. Yhtiön toimintahistoria

Yhtiö perustettiin vuonna 1988. Yhtiön liiketoiminta on koko toiminnan ajan keskittynyt keskeisten kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraamiseen.

Yhtiön osakkeet listattiin Helsingin Pörssiin vuonna 1989. Yhtiön osakkeet noteerataan Helsingin Pörssin toimialaluokassa Kiinteistöyhtiöt.

Yhtiö siirtyi 1990-luvun lamavuosien yhteydessä Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal Oy:n ja Pohjola-yhtiöiden hallintaan. Maaliskuussa 1999 Yhtiön suurimmaksi omistajaksi tuli OWH-Yhtiöt Oy, ja syksyllä 2014 julkisen ostotarjouksen myötä Yhtiön suurimmaksi omistajaksi tuli Maakunnan Asunnot Oy:n, Core Capital Oy:n, AT Rautiainen Oy:n ja Godoinvest Oy:n muodostama konsortio.

Yhtiö uudelleensuuntasi strategiaansa maaliskuussa 2015. Yhtiö päätti jatkaa kiinteistösijoitusyhtiönä ja painottaa jatkossa uudet investointinsa asumisen sektoriin. Yhtiö pyrkii merkittävästi parantamaan tulostaan ja kasvattamaan investointejaan. Yhtiön strategiana on nykyään toimia kiinteistöliiketoiminnassa kahdella konseptilla, joista toinen toimii omilla suorilla sijoituksilla ja toinen Management -palveluilla, jotka voivat sisältää myös osaomistusta.

Syksyllä 2015 Yhtiö järjesti osakeannin, jossa Yhtiö suuntasi 1.660.402 uutta osaketta sijoittajille, jotka maksoivat osakkeiden merkintähinnan luovuttamalla Yhtiölle apportina merkittävän määrän kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeita.

Osana Management -toimintansa vahvistamista Yhtiö hankki maaliskuussa 2016 liiketoimintakaupalla OVV Asuntopalvelut Oy:n ("OVV"). OVV:n liiketoiminta muodostuu franchise -perusteisen asunto- ja kiinteistövälitysketjun johtamisesta ja kehittämisestä. Franchise -liiketoiminta on itsenäisistä yrittäjäomisteisista alueellisista yhtiöistä muodostuvan verkon johtamista, palvelemista ja kehittämistä.

Marraskuussa 2016 Yhtiö hankki tuolloin 30-prosenttisesti osaomistamansa Kampus Skinnarila Oy:n ("IVH Kampus") kautta Lappeenrannassa sijaitsevan Skinnarilan Kampuksen kiinteistöt Technopolis Oyj:ltä. Skinnarilan Kampus muodostuu yhdeksästä rakennuksesta ja noin 24.000 m²:sta vuokrattavia toimitiloja. Samalla Yhtiö hankki suoraan Technopolis Oyj:ltä IVH Kampuksen omistukseen tulleisiin kiinteistöihin liittyvän palveluliiketoiminnan, joka koskee IVH Kampuksen omistuksessa olevien kiinteistöjen asiakassuhteita, vuokrausta sekä talous- ja kiinteistöhallintoa ja näiden kehittämistä.

Edellä mainittujen tapahtumien jälkeen yhtiö on strategiansa mukaisesti keskittynyt kiinteistöliiketoimintaan.

Kuluvan tilikauden tapahtumia on käsitelty erikseen jäljempänä jaksossa 4.3.1 (Viimeaikainen kehitys).

4.3. Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuuden näkymät

4.3.1. Viimeaikainen kehitys

Vuonna 2016 Yhtiö arvioi liiketoimintaedellytykset asuntojen hankekehityksessä. Selvitysten perusteella yhtiö päätti aloittaa hankekehitys- ja rakennuttamistoiminnan yhdessä e-House Oy:n kanssa IVH Asunnot Oy:n toimesta. Ensimmäinen hanke on tarkoitus toteuttaa 2017–2018 Helsinkiin.

Alkuvuodesta 2017 Yhtiö hankki 15 asuinhuoneistoa Lahden ydinkeskustasta. Hankituissa huoneistoissa on yhteensä 947 m² asuinpinta-alaa. Huoneistojen kauppahinta oli 1.900.000 euroa ja velaton kauppahinta 3.349.270 euroa. Yhtiön tarkoituksena on pääosin myydä huoneistot omistusasunnoiksi ja yksityisille sijoittajille ja huoneistojen myynti käynnistettiin maaliskuussa 2017. Kaksi asunnoista on jo myyty ja kolmesta sovittu kauppa.

Yhtiö myi As Oy Järvenpään Wärtsiläkatu 76 koko osakekannan JHS-Kiinteistöt Oy:lle. Vuokratontilla oli 42 huoneistoa ja 1.953 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Kauppahinta vastasi taseen 12/2016 käypää arvoa.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste 31.3.2017 oli 93 prosenttia.

Yhtiö solmi 19.5.2017 yhtiön lähipiiriin kuuluvien Core Capital Oy:n, Godoinvest Oy:n ja Royal House Oy:n kanssa ehdollisen osakevaihtosopimuksen, jolla Yhtiö hankki omistukseensa loppuosan eli noin 70 prosenttia edellä mainitusta IVH Kampuksesta. Osakevaihtosopimus oli ehdollinen sille, että yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaisi hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista, jossa annettaisiin enintään 1.100.000 yhtiön uusia osakkeita.

Yhtiön yhtiökokous päätti 29.5.2017 valtuuttaa hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista, jossa annettaisiin enintään 1.100.000 yhtiön uusia osakkeita. Hallitus päätti 29.5.2017 valtuutuksen nojalla antaa maksullisella suunnatulla osakeannilla 918.883 uutta osaketta, jotka

suunnattiin IVH Kampuksen muille osakkeenomistajille vastikkeeksi osakevaihdesta. Tehdyllä osakeannilla osakevaihtosopimus pantiin täytäntöön seuraavasti:

Osakkeet suunnattiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta merkittäviksi siten, että Core Capital Oy:llä oli oikeus merkitä 65.654 osaketta, Godoinvest Oy:llä oli oikeus merkitä 262.532 osaketta ja Royal House Oy:llä oli oikeus merkitä 590.697 osaketta.

Perusteena osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen oli Yhtiön tarve kasvattaa kiinteistöomistuksiaan ja liiketoimintansa laajuutta oman pääoman ehtoisella rahoituksella. Järjestelyllä varmistettiin myös Yhtiön liiketoiminnan tulevan kasvun edellytykset kasvattamalla yhtiön omavaraisuutta ja siten mahdollistamalla tulevien investointien rahoittaminen vieraalla pääomalla. Tämä on osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy.

Osakkeet merkittiin 29.5.2017.

Kustakin merkitystä osakkeesta oli maksettava merkintähintana 6,66 euroa eli annettavista uusista osakkeista yhteensä 6.119.760,78 euroa. Merkintähinta vastasi osakkeen käypää arvoa, joka oli määritetty ottamalla huomioon, että Yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyymillä painotettu keskihinta ajalla 18.4.2017 – 16.5.2017 oli ollut 6,66 euroa.

Merkintähinta maksettiin kokonaisuudessaan apporttiomaisuudella siten, että Core Capital Oy luovutti yhtiölle 9.374 kappaletta, Godoinvest Oy 37.484 kappaletta ja Royal House Oy 84.339 kappaletta IVH Kampuksen osakkeita, mitkä määrät vastasivat yhteensä noin 70 prosenttia IVH Kampuksen osakekannasta.

Apporttiomaisuus arvostettiin yhteensä arvoon 6.119.762,78 euroa. Arvostuksen lähtökohtana olivat IVH Kampuksen kokonaisuudessaan omistaman Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n omistuksessa olevista kiinteistöistä saadut arviokirjat, joiden mukaan kiinteistöjen arvo oli keskimäärin 19.100.000 euroa (arviokirjojen mukaiset arvot Realia 12/2016: 19.000.000 euroa; STA 5/2017: 19.200.000 euroa).

Arviokirjojen keskimääräisen arvon sijaan kiinteistöt arvostettiin apporttia arvostettaessa 17.000.000 euroon, josta vähennettiin IVH Kampus -konsernin nettovelka 8.256.791,39 euroa kaikki velat ja saamiset huomioiden. Näin saatu apporttina tulevan osakkeen osakekohtainen arvo oli siten noin 46,6456 euroa.

Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Arviointiyhteenveto Yhtiön omistamista kiinteistöistä on liitteenä C.

Tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena Royal House Oy:n omistus Yhtiön osakekannasta kasvoi 14,5 prosenttiin, Godoinvest Oy:n omistus 11,0 prosenttiin ja Core Capital Oy:n omistus laimeni 10,2 prosenttiin.

Osana osakevaihtojärjestelyä Investors House Oy on sitoutunut huolehtimaan siitä, että IVH Kampus maksaa myyjille näiden IVH Kampukselta olevan pääomalainasaatavan määrältään 757.600 euroa 31.12.2018 mennessä.

Osakevaihdon seurauksena konsernin pitkäaikaisen vieraan pääoman määrä kasvoi arviolta noin 26.515 tuhanteen euroon. Lisäksi konsernin taseen ulkopuolisten vastuiden määrä kasvoi, sillä IVH Kampuksen kokonaan omistaman tytäryhtiön Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n koko osakekanta on pantattu IVH Kampus -konsernin emoyhtiön noin 7.500.000 euron pankkilainan vakuudeksi. Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:llä on myös noin 842.000 euron tarkistusvastuu liittyen kiinteistöinvestointien vähennettyihin arvonnalisäveroihin.

Yhtiökokous 29.5.2017 antamasta valtuutuksesta on käyttämättä 181.117 osaketta. Valtuutus on voimassa 28.5.2022 saakka.

Lukuun ottamatta kohdassa 4.17 kuvattua Perussopimusta, Yhtiö tai konserniyhtiöt eivät ole myöskään kuluvaan eivätkä kahden viimeisen kokonaisen tilikauden aikana olleet sopimuspuolena yhdessäkään merkittävässä sopimuksessa, joka olisi tehty muutoin kuin tavanomaisen liiketoiminnan osana.

4.3.2. Tulevaisuuden näkymät

Suomen kansantalouden näkymät ovat parantuneet, mutta eivät vielä ole kovin vahvat. Toisaalta poikkeuksellisen alhainen korkotaso tukee kiinteistömarkkinoita. Euroopan keskuspankin toimenpiteet, joilla korkotaso on pidetty matalana, ovatkin tukeneet Yhtiön rahoitustoimintaa ja -kustannuksia. Vastaavasti korkotasoa nostavat toimenpiteet vaikuttaisivat Yhtiön rahoitustoimintaan ja -kustannuksiin negatiivisesti.

Ulkomainen kysyntä Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on elpynyt ja ulkomainen investointikysyntä on kasvanut.

Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu, mikä tukee erityisesti kasvukeskusten asuntomarkkinaa.

4.3.3. Tulosennuste

Yhtiö antaa politiikkansa mukaisesti tulevaisuuden näkymiä koskevaa ohjeistusta koskien operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö on 29.5.2017 esittänyt arvion, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna.

Perusteena ovat sekä olemassa olevan liiketoiminnan myönteinen kehitys että IVH Kampusta koskevan osakevaihdon toteutus 29.5.2017. Yhteisvaikutukseltaan nämä vahvistavat konsernin tuloskehitystä siten, että Yhtiö arvioi perustoimintojen kassavirrallista kannattavuutta kuvaavan operatiivisen tuloksen (EPRA) paranevan edellisvuodesta.

Edellä kohdassa 1 (Riskitekijät) on esitetty Yhtiön tiedossa olevat olennaiset riskit, jotka voivat vaikuttaa epäedullisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen tai taloudelliseen asemaan. On syytä huomioida, että luettelo ei välttämättä ole tyhjentävä, ja saattaa olla olemassa muitakin tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa epäedullisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

Yhtiö ei pysty vaikuttamaan toimialaan liittyvään sääntelyyn, verotukseen ja veronluonteisiin maksuihin sekä yleiseen taloustilanteeseen ja osake- ja korkomarkkinoiden kehitykseen, joilla on vaikutusta Yhtiön toimintaan.

Tässä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä vallitsevaan näkemykseen Yhtiön liiketoiminnan, tuloksen ja taloudellisen aseman kehityksestä. Tässä esitetyt tiedot sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön todellinen tulos, toiminta ja saavutukset tai toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta tai saavutuksista. Sijoittajaa kehoitetaan suhtautumaan varauksella edellä mainittuihin lausumiin ja huomioimaan myös markkinatilanteeseen liittyvät epävarmuustekijät.

Yhtiön tilintarkastaja on antanut edellä olevasta tulosennusteesta lausuntonsa, joka on liitteenä B.

4.3.4. Hallintomenettelyt, oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt

Finanssivalvonta määräsi 22.11.2016 Yhtiölle 35.000 euron suuruisen seuraamusmaksun liittyen Yhtiön tiedottamisessa tapahtuneisiin virheisiin. Yhtiö on päivittänyt tiedonantopolitiikkansa ja muuttanut toimintatapojaan Finanssivalvonnan ohjeistuksen mukaisiksi.

Yhtiö ei tätä lukuun ottamatta ole viimeisen 12 kuukauden aikana ollut osallisena hallintomenettelyissä, oikeudenkäynneissä tai välimiesmenettelyssä eikä edellä mainittuja menettelyjä ole meneillä eikä Yhtiön tiedossa ole uhkaa edellä mainituista menettelyistä, joilla voi olla tai joilla on lähimenneisyydessä ollut merkittävä vaikutus Yhtiön ja konsernin taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen.

4.4. Yhtiön liiketoimintasegmentit ja markkinat, joilla Yhtiö toimii

Investors Housella on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Kiinteistöt ja Management.

Segmentti Kiinteistöt muodostuu Yhtiön kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa.

Segmentti Management muodostuu Yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelu Oy:stä sekä IVH Kampuksen palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin eri tavoin. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuolella.

Kiinteistöt-segmentin liikevaihto oli 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 1.317 tuhatta euroa ja liikevoitto 4.599 tuhatta euroa. Seuraavalla 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella segmentin liikevaihto oli 2.592 tuhatta euroa ja liikevoitto 4.832 tuhatta euroa. Kiinteistöt-segmentin liikevaihdon kasvu johtui siitä, että Yhtiö teki merkittäviä lisäinvestointeja ja laajensi kiinteistöomistuksiaan 31.12.2015 päättyneen tilikauden jälkimmäiseltä puoliskolta eteenpäin.

Management-segmentin liikevaihto oli 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 121 tuhatta euroa ja liikevoitto 121 tuhatta euroa. Seuraavalla 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella segmentin liikevaihto oli 542 tuhatta euroa ja liikevoitto 322 tuhatta euroa. Management-segmentin liikevaihdon ja liikevoiton kasvu johtui siitä, että Yhtiö aloitti Management-toiminnan vasta 31.12.2015 päättyneen tilikauden aikana ja sitä laajennettiin 31.12.2016 päättyneen tilikauden aikana mm. hankkimalla OVV.

Yhtiön markkina-alueena on Suomi.

Suomen noin 2,5 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta noin 800.000 on vuokra-asuntoja. Näistä noin puolet on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja noin puolet on rahoitettu valtion arava- tai korkotukilainalla. Pääasiassa kunnat sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt tuottavat ja omistavat arava- ja korkotukiasuntoja.¹

Arava- ja pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin (ns. ARA-asunnot) valitaan asukkaat sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tätä arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. ARA-asuntojen vuokran

¹ Lähde: www.rakli.fi/asuminen/vuokra-asuntomarkkina.html; viitattu 7.6.2017

määräytymisessä noudatetaan omakustannusperiaatetta. Vuokralla katetaan pääasiassa vain talon rakentamisesta aiheutuneet pääomakulut sekä kiinteistön hoitokulut.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokra määräytyy markkinaperusteisesti osapuolten välisin sopimuksin. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja omistavat yksityishenkilöiden ja muiden piensijoittajien lisäksi muun muassa yritykset ja vakuutusyhtiöt.

Kaikkiin asuntojen vuokraukseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta. Siinä on säännöksiä muun muassa vuokrasopimuksesta, vuokran määrästä sekä vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta. Osa säännöksistä on pakottavia vuokralaisen hyväksi.

ARA-asunnoissa sovelletaan pääsääntöisesti yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/90) mukaista asukasdemokratiaa. Vuokratalon omistajan on noudatettava yhteishallintolakia aravavuokrataloissa ja 1.1.2002 jälkeen korkotukilainalla rahoitetuissa vuokrataloissa, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

4.5. Yhtiön organisaatorakenne

Investors House Oyj on konsernin emoyhtiö, ja siihen kuuluvat seuraavat tytäryhtiöt, jotka on kirjattu Yhtiön taseessa sijoituskiinteistöihin lukuun ottamatta Asunto Oy Lahden Kulmalaa:

Yhtiö	Päätoimipaikka	Emoyhtiön omistusosuus (%)
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I	Espoo	100,00
Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7	Hämeenlinna	97,40
Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads		
Ab Kyrkparken-Salpa	Espoo	100,00
Asunto Oy Lahden Kulmala	Lahti	38,40
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	Tampere	100,00
As Oy Kallonsivu	Pori	34,00
As Oy Porvoon Rinnetie 11–13	Porvoo	65,70
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Koy	Loviisa	100,00
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100,00
IVH Asunnot Oy	Helsinki	50,00
Kampus Skinnarila Oy	Helsinki	100,00
Kiinteistö Oy Toejoen City	Pori	100,00
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100,00
OVV Asuntopalvelut Oy	Helsinki	100,00

Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Espoossa 2.302 m² suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. Yhtiössä on 8 huoneistoa, vuokrattavien tilojen määrä 804 m² ja keskipinta-ala 100,5 m². Kohde on rakennettu vuonna 1996.

Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Espoossa 5.381 m² suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. Yhtiössä on 10 huoneistoa, vuokrattavien tilojen määrä 930 m² ja keskipinta-ala 93 m². Kohde on rakennettu vuonna 1996.

Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Hämeenlinnassa 1.430 m² suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Yhtiössä on 61 asuinhuoneistoa, joista Investors Houselle kuuluu 59, sekä kaksi liikehuoneistoa, jotka ovat asunto-osakeyhtiön hallussa. Investors Housen vuokrattavien tilojen kokonaismäärä on 3.291,5 m² ja keskipinta-ala noin 56 m². Kohde on rakennettu vuonna 1990.

Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads Ab Kyrkparken-Salpa on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Sipoossa 3.283 m² suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat asuin- ja talousrakennukset. Yhtiössä on 7 huoneistoa, vuokrattavien tilojen määrä on 483 m² ja keskipinta-ala 69 m². Kohde on rakennettu vuonna 1995.

Asunto Oy Lahden Kulmala on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Lahdessa 1763 m² suuruisen tontin määräosan ja sillä sijaitsevan asuinrakennuksen. Yhtiössä on 41 huoneistoa, joista Investors Houselle kuuluu 13. Näiden yhteispinta-ala on 823 m². Kohde on rakennettu vuonna 1942. Yhtiön osakkeet on kirjattu Yhtiön taseessa vaihto-omaisuuskiinteistöihin.

Asunto Oy Tampereen Lampihongisto on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Tampereella 10.231 m² suuruisen tontin ja sillä sijaitsevat asuinrakennukset. Yhtiössä 53 huoneistoa, vuokrattavien tilojen määrä 3.992,1 m² ja keskipinta-ala noin 75 m². Kohde on rakennettu vuonna 1997.

As Oy Kallonsivu on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa vuokratulla tontilla Porissa sijaitsevan asuinrakennuksen. Yhtiössä on 29 huoneistoa, joista Investors Houselle kuuluu 10. Näiden yhteispinta-ala on 529 m². Kohde on rakennettu vuonna 1964.

As Oy Porvoon Rinnetie 11–13 on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Porvoossa 6.041 m² suuruisen tontin ja sillä sijaitsevat kolme asuinkerrostaloa. Kerrostaloissa on yhteensä 48 huoneistoa, joiden yhteispinta-ala on 1.830 m². Kohde on rakennettu vuonna 1976.

Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Loviisassa 1.689 m² suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Yhtiössä on 36 huoneistoa, vuokrattavien tilojen määrä 2.190,5 m² ja keskipinta-ala noin 61 m². Kohde on rakennettu vuonna 1972.

Investors House CF1 Oy:n liiketoiminta perustuu tonttien omistamiseen ja niiden vuokraamiseen asunto- tai kiinteistöyhtiölle. Tällä hetkellä yhtiö omistaa yhden tontin Järvenpäässä ja vuokraa sitä tontilla rakennuksen omistavalle asunto-osakeyhtiölle.

IVH Asunnot Oy:n toimiala on laissa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta tarkoitettulla tavalla vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen. Yhtiön ensimmäinen kohde eli Helsingissä sijaitseva 20 huoneiston kokonaisuus on saanut lainvoimaisen rakennusluvan ja rakentaminen on alkanut kesäkuussa 2017.

Kampus Skinnarila Oy omistaa kokonaisuudessaan Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n, joka puolestaan omistaa Lappeenrannassa niin sanotun Skinnarilan Kampuksen, joka sijaitsee yhtiön omistamalla noin 23.100 m² suuruisella maalla ja vuokratulla noin 30.700 m² suuruisella maalla ja joka muodostuu yhdeksästä rakennuksesta ja noin 24.000 m²:sta vuokrattavia toimitiloja. Kohde on rakennettu vuosina 1985–2005.

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porissa olevan 2.339 m²:n suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevat noin 6.307 m²:n toimisto-, hotelli- ja ravintolatilat sekä kellarikerroksen, jossa on varastotiloja ja paikat 61 autolle. Lähes kaikki tilat on vuokrattu. Suurin yksittäinen vuokralainen on Scandic Hotels Oy, jonka käytössä on noin 4.300 m² hotelli- ja ravintolatilaa. Hotellihuoneita on 120 kappaletta. Scandic Hotels Oy:n kanssa on voimassa vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2025.

Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto on osakeyhtiö, joka omistaa Jyväskylässä asuinalueen, jossa on yhteensä 44 huoneistoa, joiden yhteispinta-ala on 2.229 m². Kohde on rakennettu vuonna 2011.

OVV Asuntopalvelut Oy harjoittaa vuokranvälitys- ja kiinteistönvälitystoimintaa tukevaa toimintaa sekä pankki- ja vakuutusala tukevaa toimintaa. Liiketoiminta muodostuu franchise -perusteisen asunto- ja kiinteistönvälitysketjun johtamisesta ja kehittämisestä.

Yhtiön omistamista kiinteistöistä laadittu arviointien yhteenveto on liitteenä C.

4.6. Muut omistukset

Yhtiö omistaa lisäksi yksittäisiä osakehuoneistoja Jyväskylässä Asunto Oy Kortepohjan Pehtorissa (1 huoneisto, pinta-ala 50,5 m², rakennettu 2015, markkina-arvo 145.000 euroa) ja Helsingissä Asunto Oy Helsingin Aurinkohallissa (2 huoneistoa, pinta-ala 111 m², rakennettu 2015, markkina-arvo 550.000 euroa).

Mainitut osakehuoneistot on kirjattu Yhtiön taseessa vaihto-omaisuuskiinteistöiksi.

Yhtiön omistamista osakehuoneistot sisältyvät liitteenä C olevan arviointien yhteenvetoon.

4.7. Taloudellisia tietoja

Alla on esitetty tiivistetysti eräitä Investors House -konsernia koskevia taloudellisia tietoja. Taloudelliset tiedot perustuvat Investors House -konsernin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin ja tiedot tulee lukea yhdessä Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön 31.3.2017 päättyneen kolmen kuukauden jakson tilintarkastamattoman osavuositarkastuksen sekä 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikausilta laadittujen tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten kanssa.

Investors Housen tilintarkastetut konsernitilinpäätökset on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Alla esitettävät valikoidut tilinpäätöstiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön konsernitilinpäätökseen sisältyviä tietoja.

Alla olevat tiedot, jotka on esitetty otsikoiden Konsernin laaja tuloslaskelma, Konsernitase, ja Tunnusluvut alla, perustuvat tähän Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytettyihin konsernitilinpäätöksiin 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikausilta.

Liiketoiminnan tulos

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamaton</i> 1.1.–31.3.		<i>tilintarkastettu</i> 1.1.–31.12.	
	2017	2016	2016	2015
Liikevaihto	1 160	718	3 134	1 438
Ylläpitokulut	-622	-213	-1 142	-459
Nettotuotto	538	505	1 992	979
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	50	27	0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	445	1 777	3 457
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-159	-649	-395
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	3	1	284
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	956	0	1 356	0
Liikevoitto (/tappio)	1 173	844	4 504	4 325
Rahoitustuotot yhteensä	1	1	3	129
Rahoituskulut yhteensä	-93	-42	-283	-81
Tulos ennen veroja	1 081	803	4 224	4 373
Verot yhteensä	-3	-148	-457	-887
Tili-/katsauskauden tulos	1 078	655	3 767	3 486
Muut laajan tuloksen erät				

Rahavirran suojaukset	10	-32	-87	-18
Tili-/katsauskauden laaja tulos yhteensä	1 088	623	3 680	3 468

Tilikausi 1.1.2015 – 31.12.2015

Konsernin liikevaihto tilikaudella 2015 oli 1.438 tuhatta euroa. Edellisen tilikauden liikevaihto oli 752 tuhatta euroa. Konsernin liikevoitto oli 4.325 tuhatta euroa eli 300,8 prosenttia liikevaihdosta. Edellisen tilikauden liikevoitto oli 763 tuhatta euroa. Konsernin tulos oli 3.468 tuhatta euroa eli 241,2 prosenttia liikevaihdosta. Edellisen tilikauden tulos oli 693 tuhatta euroa.

Konsernin tuloksen parantuminen aiheutui liiketoiminnan ja liikevaihdon kasvusta, kulujen säilymisestä matalalla tasolla sekä investointien arvonmuutoksista. Liikevaihto kasvoi merkittävästi tehtyjen investointien johdosta sekä olemassa olevien vuokrasopimusten aikaisempaa paremman tuoton ansiosta. Arvonmuutokset aiheutuivat tehdyistä investoinneista ja olivat selvästi edellisvuotta suuremmat.

Tilikausi 1.1.2016 – 31.12.2016

Konsernin liikevaihto tilikaudella 2016 oli 3.134 tuhatta euroa. Konsernin liikevoitto oli 4.504 tuhatta euroa eli 143,7 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin tulos oli 3.767 tuhatta euroa eli 120,2 prosenttia liikevaihdosta.

Konsernin tuloksen parantuminen aiheutui liiketoiminnan ja liikevaihdon kasvusta, kulujen säilymisestä matalalla tasolla sekä investointien arvonmuutoksista. Liikevaihto kasvoi merkittävästi tehtyjen investointien johdosta sekä vanhan kiinteistökannan hyvän vuokrausasteen johdosta. Arvonmuutokset aiheutuivat tehdyistä investoinneista ja kehitystoimista.

1.1.2017 alkanut tilikausi

Konsernin liikevaihto osavuositilikaudella 1.1.2017 – 31.3.2017 oli 1.160 tuhatta euroa, mikä oli 442 tuhatta euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Konsernin liikevoitto oli 1.173 tuhatta euroa eli 101,1 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin tulos oli 1.078 tuhatta euroa eli 92,9 prosenttia liikevaihdosta.

Liikevaihdon ja tuloksen kasvu johtui orgaanisesta kasvusta ja investoinneista.

Taloudellinen asema

KONSERNITASE (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamaton</i> 31.3.		<i>tilintarkastettu</i> 31.12.	
	2017	2016	2 016	2 015
VARAT				
PITKÄAIKAISET VARAT				
Liikearvo	1 350	400	1 350	400
Sijoituskiinteistöt	35 309	32 983	35 737	26 794
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	21	0	6	0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 775	597	2 816	1 404
Osuudet osakkuusyhtiöissä	2 800	0	1 844	0
Lainasaamiset	475	0	475	0
Laskennalliset verosaamiset	21	0	23	6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	43 751	33 980	42 251	28 604

LYHYTAIKAISET VARAT

Saamiset osakkuusyhtiöiltä	114	0	272	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	393	381	556	440
Rahavarat	1 113	1 148	509	212
Lyhytaikaiset varat yhteensä	1 620	1 529	1 337	652

VASTAAVAA YHTEENSÄ	45 371	35 509	43 588	29 256
---------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	20 228	16 603	19 139	15 310
Oma pääoma yhteensä	22 784	19 159	21 695	17 865

VELAT

Pitkäaikaiset velat				
Korolliset velat	19 591	11 543	18 273	7 936
Laskennalliset verovelat	1 345	1 083	1 466	1 110
Pitkäaikaiset velat yhteensä	20 936	12 626	19 739	9 046
Lyhytaikaiset velat				
Korolliset velat	726	2 881	1 259	1 812
Ostovelat ja muut velat	925	843	895	533
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 651	3 724	2 154	2 344
Velat yhteensä	22 587	16 350	21 893	11 390

VASTATTAVAA YHTEENSÄ	45 371	35 509	43 588	29 256
-----------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Taseen ulkopuoliset vakuudet ja vastuusitoumukset 31.12.2016

Vastuusitoumukset

Konsernilla on ollut pitkäaikainen maanvuokrasopimus.	2016	2015
Jäljellä oleva arvo	0	65 100

Konsernin kiinteistössä on tehty vuosina 2010–2016 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2016 vastuun enimmäismäärä oli 555.000 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2026.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin omaisuuteen:

	31.12.2016 (euroa)	31.12.2015 (euroa)
Pankkilainat	19 268 126	9 448 569
Emoyhtiö, Investors House Oyj	8 267 234	4 249 571
<i>Yleisvakuudet</i>		
Kiinteistö Oy Toejoen City koko osakekanta		
Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 koko omistettu osakekanta		
As Oy Porvoon Rinnetie koko omistettu osakekanta		
As Oy Järvenpään Wärtsiläkatu 76 koko osakekanta		
As Oy Espoon Soukanpaiste koko osakekanta		
As Oy Tampereen Lampihongisto koko osakekanta		
AS Oy Espoon Tallimestariranta koko osakekanta		
<i>Takaukset</i>		
Investors House CF 1 Oy:n puolesta	186 000	0

Tytäryritysten rahoituslaitoslainat	11 000 892	5 198 997
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	573 407	572 343
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	661 123	670 368
Asunto Oy Espoon Tallimestariranta	740 457	754 827
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	2 643 687	2 733 959
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	412 500	467 500
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	4 302 854	0
As Oy Porvoon Rinnetie	80 864	0
As Oy Järvenpään Wärtsiläkatu 76	1 400 000	0
Investors House CF 1 Oy	186 000	0
Annetut panttaukset /kiinnitykset		
Asunto Oy Kirkkopuiston Salpa	747 200	572 200
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste	1 002 561	1 002 561
Asunto Oy Espoon Tallimestariranta	1 143 669	1 143 669
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	4 204 698	4 204 698
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	5 530 000	0
As Oy Porvoon Rinnetie	1 400 000	0
Fastighets Ab Ulrikaborg Kiinteistö Oy	1 135 253	1 135 253

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2016	31.12.2015
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	11 994	11 994
Myöhemmin maksettavat	22 988	24 987
Yhteensä	34 982	36 981

Muut vuokrasopimukset koostuvat auton vuokrasopimuksesta, joka on 3-5 vuoden mittainen ja siihen ei liity lunastusehtoja.

Tilinpäätöshetken 31.12.2016 jälkeen konsernin taloudellisessa asemassa ja taseen ulkopuolisissa vastuissa on IVH Kampuksen loppuosakekannan hankinnan myötä tapahtunut olennaisia muutoksia.

Jäljempänä kohdassa 4.8 esitettyihin tilintarkastamattomiin pro forma -tietoihin perustuen Yhtiö arvioi, että konsernin taseen varat ovat kasvaneet arviolta noin 61.481 tuhanteen euroon, oman pääoman määrä arviolta noin 29.818 tuhanteen euroon ja vieraan pääoman määrä on arviolta noin 31.663 tuhanteen euroon.

Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n koko osakekanta on pantattu IVH Kampus -konsernin emoyhtiön Kampus Skinnarila Oy:n noin 7.500.000 euron pankkilainan vakuudeksi.

Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:llä on tarkistusvastuu liittyen kiinteistöinvestointien vähennettyihin arvonalisäveroihin. Vastuun määrä 31.12.2016 oli 841.965 euroa.

Tilikausi 1.1.–31.12.2015

Konsernin taseen mukaiset varat 31.12.2015 olivat yhteensä 29.256 tuhatta euroa. Edellisessä tilinpäätöksessä 31.12.2014 taseen mukaiset varat olivat 7.776 tuhatta euroa. Konsernin oma pääoma 31.12.2015 oli 17.865 tuhatta euroa ja vieras pääoma 11.390 tuhatta euroa. Vieras pääoma oli valtaosiltaan pankkilainaa. Edellisessä tilinpäätöksessä 31.12.2014 oma pääoma oli 5.899 tuhatta euroa ja vieras pääoma 1.878 tuhatta euroa.

Taseen mukaisia varoja kasvattivat investoinnit asumiseen ja management -toimintaan ja pienensivät alkuvuonna 2015 määritellyn strategiaan soveltumattomien arvopaperien myynnit. Oman pääoman muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta sekä syksyllä 2015 toteutetusta osakeannista, jonka yhteydessä Yhtiö suuntasi omia osakkeitaan apportoituna tapahtunutta maksua vastaan ja kerrytti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhteensä 8.651 tuhannella eurolla. Vieraan pääoman muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui Kiinteistö Oy Antintorin peruskorjaus- ja kiinteistökehityshanketta varten hankitusta vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta sekä edellä mainitun osakeannin yhteydessä hankittujen kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden mukanaan tuomista velkavastuista.

Tilikausi 1.1.–31.12.2016

Konsernin taseen mukaiset varat 31.12.2016 olivat yhteensä 43.589 tuhatta euroa. Konsernin oma pääoma 31.12.2016 oli 21.695 tuhatta euroa ja vieras pääoma 21.894 tuhatta euroa. Vieras pääoma oli valtaosiltaan pankkilainaa.

Taseen mukaisia varoja kasvattivat investoinnit asumiseen ja management -toimintaan ja pienensivät strategiaan soveltumattomien kiinteistöjen myynti sekä yksittäisten asuinhuoneistojen myynti. Oman pääoman muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta.

1.1.2017 alkanut tilikausi

Konsernin taseen mukaiset varat 31.3.2017 olivat yhteensä 45.371 tuhatta euroa. Konsernin oma pääoma 31.3.2017 oli 22.784 tuhatta euroa ja vieras pääoma 22.587 tuhatta euroa. Vieras pääoma oli valtaosiltaan pankkilainaa.

**TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT
 TUNNUSLUVUT**

	<i>tilintarkastamaton</i> 31.3.		<i>tilintarkastettu</i> 31.12.	
	2017	2016	2016	2015
Oman pääoman tuotto %	4,9	3,4	18,6	29,2
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,8	2,8	13,1	25,5
Omavaraisuusaste %	50,2	54,0	49,8	61,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos, tuhatta euroa)	343	262	1 006	716

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	0,33	0,19	1,15	1,80
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	6,88	5,80	6,55	5,62

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

Osakekohtainen oma pääoma = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon
 -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
 -/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä
 +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
 -/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset
 +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö esittää yleisesti käytettäviä vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa Yhtiön johdolle, sijoittajille ja muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-standardeissa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

EPRA Earningsia (operatiivinen tulos) koskeva täsmäytyslaskelma

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta euroa	<i>Tilintarkastamaton</i> 31.3.		<i>Tilintarkastettu</i> 31.12.	
	2017	2016	2016	2015
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	1088	623	3680	3467
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-695	-445	-3084	-3457
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	21	5	26	0
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-29	-55	-54	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	87	129	15	0
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	-10	32	87	19
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-119	-27	336	688
=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	343	262	1006	716

4.8. Pro forma -tiedot

Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja

Konserni on laatinut jäljempänä esitetyt pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot kuvatakseen, millainen vaikutus vuoden 2017 aikana Apporttiomaisuudella toteutetulla osakeannilla (jäljempänä yhdessä "Investointi") olisi voinut olla konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.3.2017 päättyneeltä osavuosi-kaudelta, mikäli Investointi olisi toteutettu 1.1.2017, ja taseeseen 31.3.2017, mikäli Investointi olisi toteutettu 31.3.2017.

Investoinnissa Yhtiö antoi maksullisella suunnatulla osakeannilla 918.883 uutta osaketta, joita vastaan Yhtiö hankki omistukseensa noin 70 prosenttia IVH Kampuksen osakekannasta ("Apporttiomaisuus"). Yhtiö omisti jo aiemmin noin 30 prosenttia IVH Kampuksen osakekannasta.

Yhtiön antamien uusien osakkeiden merkintähinta oli yhteensä 6.119.760,78 euroa, mikä vastasi osakevaihdossa käytettyä Apporttiomaisuuden arvostusta. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Osakevaihtoa on tarkemmin selostettu edellä kohdassa 4.3.1.

Luonteensa vuoksi pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot koskevat hypoteettista tilannetta ja siksi ne eivät anna kuvaa Yhtiön todellisesta taloudellisesta tilanteesta tai tuloksesta, eivätkä ne kuvasta liiketoiminnan tulosta miltään tulevalta ajan jaksolta. Tiedot annetaan pelkästään havainnollistamistarkoituksessa. Sijoittajia kehoitetaan olemaan tukeutumatta liikaa tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin.

Tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen periaatteet ja lähde

Investors House noudattaa pro forma -tietojen esittämisessä soveltuvin osin IFRS Liiketoiminnan yhdistäminen -standardia, joka on yhdenmukainen odotettavan IFRS -käsittelyn kanssa konsernin tilinpäätöksessä.

Pro forma -oikaisujen taustalla olevia oletuksia, joita on käytetty tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten tietojen laatimisessa, on kuvattu tuloslaskelman ja taseen jäljessä kohdissa Pro forma -oikaisut. Näitä oikaisuja ja niiden tuloksena saatuja pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja ei ole tilintarkastettu.

Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät käsitä kaikkia IFRS:n mukaisesti laadittavaan tilinpäätökseen vaadittuja tietoja. Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät edusta konsernin tilinpäätösten aitoa IFRS:n mukaista yhdistelmää. Lisäksi pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot perustuvat tiettyihin oletuksiin, joita ei olisi välttämättä tehty, jos konserni olisi omistanut kyseessä olevat omaisuuserät pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen katsauskauden alusta saakka.

Tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen lähde

Tässä esitteessä esitetyt pro forma -tiedot perustuvat Investors Housen ja IVH Kampuksen tilintarkastamattomiin tuloslaskelmiin ja taseisiin osavuosi-kaudelta 1.1.–31.3.2017.

Pro forma -tiedot tulee lukea yhdessä yllä mainittujen yhtiöiden osavuosi-kaudelta 1.1.–31.3.2017 laadittujen tilintarkastamattomien tuloslaskelmien ja taseiden kanssa.

Seuraavissa taulukoissa esitetään Investors Housen tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot osavuosi-kaudelta 1.1.–31.3.2017 ja 31.3.2017 edellä kuvatulla tavalla. Taulukoiden jälkeen on kuvattu pro forma -oikaisuja. Ensimmäisessä taulukossa on esitetty

Investors Housen pro forma -tuloslaskelmatietoja 31.3.2017 päättyneeltä osavuositiedotuskaudelta ikään kuin investoinnit olisi toteutettu 1.1.2017. Toisessa taulukossa on esitetty pro forma -tasetietoja 31.3.2017 ikään kuin investoinnit olisi toteutettu 31.3.2017.

TILINTARKASTAMATON KONSERNIN PRO FORMA -TULOSLASKELMA	A	B	C	D	E
	Investors House	IVH Kampus	Pro forma	Pro forma	Investors House
(tuhatta EUR)	1.1.-31.3.2017	1.1.-31.3.2017	oikaisu 1	oikaisu 2-3	pro forma - tulos
	(IFRS)	(IFRS)			(A+B+C+D)
LIKEVAIHTO					
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	729	958	0	0	1 687
Hallinto- ja managementpalkkiot	431	0	0	-99	332
LIKEVAIHTO	1 160	958	0	-99	2 019
Ylläpitokulut	-622	-503	0	99	-1 026
NETTOTUOTTO	538	455	0	0	993
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	0	0	0	8
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	2 865	968	0	3 668
Poistot ja Arvonalentumiset	0	0	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	0	0	-70	-252
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	0	0	0	18
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	956	0	-956	0	0
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 173	3 320	12	-70	4 435
Rahoitustuotot yhteensä	1	0	0	0	1
Rahoituskulut yhteensä	-93	-64	0	3	-154
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-92	-64	0	3	-153
VOITTO/TAPPIO ENNEN VEROJA	1 081	3 256	12	-67	4 282
Tuloverot					
Tilikauden verot	-122	-37	0	14	-145
Laskennalliset verot	119	-41	0	-1	77
Verot yhteensä	-3	-78	0	13	-68
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	1 078	3 178	12	-54	4 214

Muut laajan tuloksen erät					
Rahavirran suojaukset	10	0	0	0	10
TILIKAUDEN LAAJA VOITTO (-TAPPIO)	1 088	3 178	12	-54	4 224

Laatimisperiaatetta koskevat oikaisut, tehdyt IFRS-oikaisut

IVH Kampus -konserni on tosiasiallisesti ollut osakkuusyhtiönä osa Investors House -konsernia jo 31.3.2017 päättyneellä kaudella. Tästä johtuen konsernin taloudelliset tiedot on muutettu Investors House -konsernin laskentaperiaatteita vastaaviksi (IFRS) ja yhdistelty osakkuusyhtiönä jo raportoituihin 31.3.2017 lukuihin.

Muutettaessa tietoja IFRS-muotoisiksi on tehty seuraavat oikaisut:

Sijoituskiinteistöihin on tehty perustuen arviokirjaan positiivinen käyvän arvon muutos 2.865 tuhatta euroa IAS 40 mukaisesti. Käyvän arvon menetelmää sovellettaessa poistot 178 tuhatta euroa on eliminoitu. Saaduille pääomalainoille kumuloitunut korko 8 tuhatta euroa on kirjattu kuluksi. Poistojen eliminoinnista ja pääomalainojen korosta on kirjattu laskennallisten verojen muutos 31 tuhatta euroa.

Yllä olevassa taulukossa on suoraan esitetty IVH Kampus -konsernin tuloslaskelma IFRS-muodossa. Lainsäädännöstä johtuen IVH Kampus -konserni ei laadi virallista konsernitilinpäätöstä (FAS tai IFRS).

Pro forma -oikaisut

1. Tuloslaskelman oikaisu

Apporttiomaisuuden hankinnasta ja yhdistelystä syntynyt tulosvaikutus 968 tuhatta euroa. Summa koostuu varainsiirtoverosta 138 tuhatta euroa, joka on kirjattu kuluksi sekä edullisen kaupan tuloutuksesta 1.106 tuhatta euroa. Erät on netotettu sekä esitetty konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti tuloslaskelmassa käyvän arvon muutoksena. Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta 956 tuhatta euroa on eliminoitu, koska yhden rivin konsolidointi on lakannut ja ostetun konsernin tuloslaskelma tullut yhdisteltäväksi rivi riviltä.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluontoisiksi.

2. Tuloslaskelman oikaisu

Sisäisen laskutuksen eliminointi 99 tuhatta euroa liikevaihdosta ja ylläpitokuluista. Investors Housen osuus ostetun yhtiön saamista pääomalainoista on 475 tuhatta euroa. Tähän osuuteen liittyvä korkokulu 3 tuhatta euroa on eliminoitu korkokuluista ja vastaava verovaikutus tuhat euroa eliminoitu laskennallisista verosaamisista.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu toistuviksi.

3. Tuloslaskelman ja taseen oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyviä transaktiokustannuksia. Investors House Oyj:lle on aiheutunut arviolta 70 tuhannen euron edestä suunnatun osakeannin toteuttamiseen liittyviä kustannuksia, joiden ei arvioida suoranaisesti liittyvän oman pääoman erän ehtoiseen liikkeeseen laskuun ja pidetään täten IFRS tuloslaskelmaerän hallinnolliset kulut alaisena kuluna. Transaktiokuluihin liittyviin kuluihin kohdistuvan tilikauden tulokseen kohdistuvan verosaamisen on arvioitu olevan 14

tuhatta euroa. Transaktiokulut on esitetty pro forma -taseessa voittovarojen ja oikaistu osana Ostovelkoja ja muita velkoja.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluonteisiksi.

TILINTARKASTAMATON KONSERNIN PRO FORMA -TASE	A	B	C	D	E
(tuhatta EUR)	Investors House	IVH Kampus	Pro forma oikaisut 4-5	Pro forma - oikaisu 6	Investors House pro forma - tase
	31.3.2017 (IFRS)	31.3.2017 (IFRS)			(A+B+C+D)
PITKÄAIKAISET VARAT					
Liikearvo	1 350	0	0	0	1 350
Sijoituskiinteistöt	35 309	19 000	0	0	54 309
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	21	0	0	0	21
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 775	0	0	0	3 775
Osuudet osakkuusyhtiöissä	2 800	0	-2 800	0	0
Lainasaamiset	475	0	-475	0	0
Laskennalliset verosaamiset	21	2	-1	0	22
Pitkäaikaiset varat yhteensä	43 751	19 002	-3 276	0	59 477
LYHYTAIKAISET VARAT					
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	114	0	-114	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	393	144	0	0	537
Rahavarat	1 113	354	0	0	1 467
Lyhytaikaiset varat yhteensä	1 620	498	-114	0	2 004
VARAT YHTEENSÄ	45 371	19 500	-3 390	0	61 481
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma	2 556	3	-3	0	2 556
Ylikurssirahasto	7	0	0	0	7
Muut rahastot	-105	0	0	0	-105
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9 359	2 323	3 797	0	15 479
Kertyneet voittovarot	10 967	7 700	-6 730	-56	11 881
Oma pääoma yhteensä	22 784	10 026	-2 936	-56	29 818
VELAT					
Pitkäaikaiset velat					
Korolliset velat	19 591	7 399	-475	0	26 515
Laskennalliset verovelat	1 345	290	0	0	1 635
Pitkäaikaiset velat yhteensä	20 936	7 689	-475	0	28 150
Lyhytaikaiset velat					

Korolliset velat	726	1 000	0	0	1 726
Velat osakkuusyhtiöille	0	114	-114	0	0
Ostovelat ja muut velat	925	671	135	56	1 787
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 651	1 785	21	56	3 513
 Velat yhteensä	 22 587	 9 474	 -454	 56	 31 663
 Velat ja pääoma yhteensä	 45 371	 19 500	 -3 390	 0	 61 481

Laatimisperiaatetta koskevat oikaisut, tehdyt IFRS-oikaisut

IVH Kampus -konserni on tosiasiallisesti ollut osakkuusyhtiönä osa Investors House -konsernia jo 31.3.2017 päättyneellä kaudella. Tästä johtuen konsernin taloudelliset tiedot on muutettu Investors House -konsernin laskentaperiaatteita vastaaviksi (IFRS) ja yhdistelty osakkuusyhtiönä jo raportoituihin 31.3.2017 lukuihin.

Muutettaessa tietoja IFRS-muotoisiksi on tehty seuraavat oikaisut:

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ja poistojen eliminointi yhteensä 3.043 tuhatta euroa on kirjattu sijoituskiinteistöjen lisäykseksi ja tilikauden voitoksi. Kirjatuista pääomalainojen koroista syntynyt laskennallinen verosaaminen 2 tuhatta euroa on kirjattu laskennallisiin verosaamisiin ja tilikauden voitoksi. Poistojen eliminoinnista syntynyt laskennallinen verovelka 32 tuhatta euroa on kirjattu laskennallisiin verovelkoihin ja tilikauden voiton oikaisuksi. Pääomalainojen kertyneet korot 8 tuhatta euroa on kirjattu muihin lyhytaikaisiin velkoihin ja tilikauden voiton oikaisuksi.

Yllä olevassa taulukossa on suoraan esitetty IVH Kampus -konsernin tase IFRS-muodossa. Lainsäädännöstä johtuen IVH Kampus -konserni ei laadi virallista konsernitilinpäätöstä (FAS tai IFRS).

Pro forma -oikaisut

4. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyvä apportiomaisuuden kirjaamista ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Omana pääomana maksettu kauppahinta 6.120 tuhatta euroa on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ostetun konsernin hankintahetken oma pääoma on eliminoitu sekä yhdistelyssä realisoitunut tulosvaikutus 968 tuhatta euroa on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin. Varainsiirtoveroa koskeva velka 138 tuhatta euroa on kirjattu muihin lyhytaikaisiin velkoihin. Taseesta on eliminoitu osuudet osakkuusyhtiöissä 2.800 tuhatta euroa osakkuusyhtiösuhteen lakattua.

5. Taseen oikaisu

Investors House -konsernin ja IVH Kampus -konsernin keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Velat koostuvat annetusta korollisesta pääomalainasta 475 tuhatta euroa, joka on eliminoitu pitkäaikaisista lainasaamisista ja pitkäaikaisista korollisista veloista. Lyhytaikaisista saamisista ja veloista on eliminoitu keskinäiseen laskutukseen liittyvä 31.3.2017 avoinna oleva saldo 114 tuhatta euroa. Investors Housen pääomalainaosuuteen liittyvä korkokulu 3 tuhatta euroa on eliminoitu muista veloista ja lisätty kertyneisiin voittovaroihin. Vastaava verovaikutus tuhat euroa eliminoitu laskennallisista verosaamisista ja oikaistu kertyneitä voittovaroja.

6. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyviä transaktiokustannuksia. Investors House Oyj:lle on aiheutunut arviolta 70 tuhannen euron edestä suunnatun osakeannin toteuttamiseen liittyviä kustannuksia, joiden ei arvioida suoranaisesti liittyvän oman pääoman erän ehtoiseen liikkeeseen laskuun ja pidetään täten IFRS tuloslaskelmaerän hallinnolliset kulut alaisena kuluna. Transaktiokuluihin liittyviin kuluihin kohdistuvan tilikauden tulokseen kohdistuvan verosaamisen on arvioitu olevan 14 tuhatta euroa. Transaktiokulut on esitetty pro forma -taseessa voittovarojen oikaisuna ja oikaistu osana Ostovelkoja ja muita velkoja.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluonteisiksi.

Hankintamenolaskelma Kampus Skinnarila -konserni (EUR)	
VARAT	
Sijoituskiinteistöt	19 000 000
Laskennalliset verosaamiset	1 614
Rahoitusomaisuus	497 975
HANKITUT VARAT YHTEENSÄ (A)	19 499 589
VELAT	
Korolliset velat	8 399 467
Laskennalliset verovelat	290 110
Muut velat	784 459
VELAT YHTEENSÄ (B)	9 474 036
HANKITUN NETTOVARALLISUUDEN KÄYPÄ ARVO (A+B)	10 025 553
Hankittu osuus 70 %	7 017 887
Osakkeilla maksettu kauppahinta	6 119 761
Hankinnan negatiivinen liikearvo (C)	898 126
Omistettu osuus 30 %	3 007 666
Osakkuusyhtiöosuuden tasearvo	2 800 604
Alkuperäisen hankinnan uudelleenarvostus (D)	207 062
Negatiivinen liikearvo (C+D), tuloutettu	1 105 188

Tilintarkastajan raportti

Yhtiön tilintarkastaja on antanut edellä olevasta pro forma -tiedoista raporttinsa, joka on liitteenä A.

4.9. Strategia

Liiketoimintastrategia ja strategiset tavoitteet

Investors Housen maaliskuussa 2015 vahvistetun strategian mukaan Yhtiö toimii kiinteistösijoitusyhtiönä. Yhtiön helmikuussa 2016 julkistamat strategiset tavoitteet ovat seuraavat:

Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta.

Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 prosentin vuotuisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Tässä tarkoitettu Yhtiön vuotuinen kokonaistuotto oli 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 13,1 prosenttia ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 13,3 prosenttia.

Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50–90 prosenttia vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Yhtiön operatiivinen tulos 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 1.006 tuhatta euroa ja jakama osinko 629 tuhatta euroa (noin 62,5 prosenttia operatiivisesta tuloksesta). Yhtiön operatiivinen tulos 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella oli 716 tuhatta euroa ja jakama osinko 563 tuhatta euroa (noin 78,6 prosenttia operatiivisesta tuloksesta).

Osinkotavoite on 3–5 prosenttia osinkotuottona ilmaistuna. Tässä tarkoitettu osinkotuotto oli 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 3,2 prosenttia ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 3,1 prosenttia.

Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRAn mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100.000 tuhatta euroa. Nettovarallisuus 31.3.2017 päättyneen katsauskauden päättyessä oli 24.101 tuhatta euroa.

Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95 prosentissa. Vuokrauksen käyttöaste 31.12.2016 päättyneellä tilikauden lopussa oli 93 prosenttia ja 31.12.2015 päättyneen tilikauden lopussa 95 prosenttia.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 prosentissa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 prosenttisesti. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 49,8 prosenttia ja lainojen suojaus 63 prosenttia. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 61,1 prosenttia ja lainojen suojausaste 50 prosenttia.

Kohdevalinnat

Strategiansa mukaisesti Yhtiö pyrkii keskittämään uudet investoinnit asumisen sektoriin. Asumisen sektori voi käsittää investointeja vuokra-asuntoihin, omistusasuntotuotantoon, palveluasumiseen tai muuhun asumisen sektoriin luettavaan toimintaan.

Uudet kohteet voidaan hankkia ostamalla tai rakennuttamalla.

Uudet kohteet pyritään valitsemaan sijainniltaan kasvukeskuksista, jotta voidaan varmistua niiden kysynnästä pidemmällä aikavälillä. Management-konseptissa voidaan hallinnoida myös muualla kuin kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita, mikäli se muutoin nähdään perustelluksi.

Yhtiön omistamien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden säilytys

Yhtiön omistamien kiinteistöyhtiöiden osakkeita säilytetään pääsääntöisesti rahoittajapankissa luottojen vakuutena.

Sijoituskohteiden arvostaminen

Yhtiö arvostaa sijoituskohteet käyvän arvon menetelmällä 6/2015 lukien. Käyvän arvon menetelmään on siirrytty, jotta Yhtiön sijoitukset olisivat arvostettu samalla menetelmällä kuin muiden Helsingin Pörssin kiinteistösijoitusyhtiöiden.

Yhtiön sijoitusomaisuuden arvon määrittävät ulkopuoliset kiinteistöarvioijat ja arviot hyväksyy tilinpäätösten yhteydessä tilintarkastaja.

Yhtiön käyttämiä ulkopuolisia arvioijia kiinteistöarvioinnissa ovat muun muassa Realia Management Oy, Huoneistokeskus Oy, Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy sekä liiketoimintakauppojen markkinaehtoisuuden arvioinnissa Hadrianus Kehitys Oy.

4.10. Investoinnit

Tilikausi 1.1.–31.12.2015

Yhtiö hankki Management -liiketoiminnan Investors House Oy:ltä (nykyinen Sijoitustalo IVH Oy). Kauppahinta oli 400.000 euroa, joka maksettiin käteisellä.

Yhtiö käynnisti asuininvestoinnit siten, että yhtiö osti As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkujan koko osakekannan. Kohteen kauppahinta oli 3.200.000 euroa, joka maksettiin käteissuorituksena.

Yhtiö hankki lisäksi kaksi yksittäistä penthouse-huoneistoa Vuosaaren Aurinkolahteen valmistuvasta As Oy Helsingin Aurinkohalssista. Kauppahinta oli 500.000 euroa. Kauppa oli lähipiirikauppa, sillä myyjänä oli Yhtiön merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiö Sijoitustalo IVH Oy.

Tämän lisäksi Yhtiö sai vastikkeena antamistaan uusista osakkeista apporttina Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I:n, Asunto Oy Espoon Tallimestarinrannan, Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads Ab Kyrkparken-Salpan, Asunto Oy Tampereen Lampihongiston ja Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy:n koko osakekannat sekä 12 yksittäistä asuinhuoneistoa ja kaksi autotallipaikkaa. Annettujen osakkeiden yhteismerkintähinta eli apporttiomaisuuden kokonaisarvo oli noin 8.650.000 euroa.

Tilikausi 1.1.–31.12.2016

Yhtiö hankki useita asuntokokonaisuuksia muun muassa Jyväskylässä ja Porvoossa.

Jyväskylässä Yhtiö hankki K Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston koko osakekannan. Velaton kauppahinta oli 5.625.000 euroa, joka muodostui yhtiölainasta ja maksettavasta kauppahinnasta. Kauppahinnasta puolet maksettiin käteisellä ja puolet suunnattuna osakeantina.

Porvoossa sijaitsevasta As Oy Porvoon Rinnetiestä Yhtiö osti 40 huoneistoa. Hankittavien asuntojen kokonaispinta-ala oli 1.535 m² ja keskipinta-ala 38,4 m². Velaton kauppahinta oli 1.700.000 euroa, joka maksettiin käteisenä ja rahoitettiin pankkilainalla. Kauppa toteutettiin lähipiirikauppana Yhtiön merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiö Sijoitustalo IVH Oy:n kanssa. Ulkopuolisen auktorisoidun arvioijan mukaan kohteen käypä arvo on 2.150.000 euroa.

Yhtiö hankki myös 30 prosentin omistusosuuden Lappeenrannasta Skinnarilan Kampuksesta osana järjestelyä, jossa Technopolis Oyj myi 60,6 miljoonalla eurolla joukolle kotimaisia sijoittajia Skinnarilan Kampuksen ja Tampereen Finnmedin kampuksen. Samassa yhteydessä yhtiö hankki Technopoliksen palveluliiketoiminnan Lappeenrannassa. Skinnarilan Kampus muodostuu yhdeksästä rakennuksesta ja noin 24.000 m²:sta vuokrattavia toimitiloja. Kokonaisuuden vuokrausaste oli hankintahetkellä 87,4 %.

Yhtiö hankki omistukseensa myös asuinkerrostalon Järvenpäässä. Kohteessa on 1.953 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Hankinta toteutettiin kiinteistökauppana ja kauppahinta oli 2.000.000 euroa.

Yhtiö hankki lisäksi omistukseensa OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminnan. OVV:n liiketoiminta muodostuu franchise -perusteisen asunto- ja kiinteistövälitysketjun johtamisesta ja kehittämisestä. Liiketoimintakaupan kauppahinta oli 250.000 euroa. Kauppahinnasta 88 %:a maksettiin käteisellä ja 12 %:a Yhtiön osakkeilla. Lisäksi sovittiin 2016–2018 liikevoittoon perustuvasta mahdollisesta lisäkauppahinnasta, joka voi olla maksimissaan 120.000 euroa.

1.1.2017 alkanut tilikausi

Alkuvuodesta 2017 Yhtiö hankki 15 asuinhuoneistoa Lahden ydinkeskustasta. Hankituissa huoneistoissa on yhteensä 947 m² asuinpinta-alaa. Huoneistojen kauppahinta oli 1.900.000 euroa ja velaton kauppahinta 3.349.270 euroa. Yhtiön tarkoituksena on pääosin myydä huoneistot omistusasunnoiksi ja yksityisille sijoittajille ja huoneistojen myynti käynnistettiin maaliskuussa 2017. Kaksi asunnoista on jo myyty ja kolmesta sovittu kauppa.

4.11. Rahoituslaskelma

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamaton</i>		<i>tilintarkastettu</i>	
	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.	
	2017	2016	2016	2015
Liiketoiminnan nettorahavirta	430	244	646	467
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	-920	-400
Investoinnit sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöihin	-1 952	-520	-4 255	-3 436
Ennakot	0	0	0	-480
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	1 112	956	1 231	0
Kiinteistörahastojen myynnit	0	0	0	818
Lainat osakkuusyhtiöille	150	0	-150	0
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	0	0	-963	0
Investointien nettorahavirta	-690	436	-5 057	-3 498
Rahoituksen rahavirta				
Korollisten lainojen nostot	1 985	700	7 404	3 499
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 121	-444	-2 133	-143
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-563	-152
Rahoituksen nettorahavirta	864	256	4 708	3 204
Rahavarojen muutos	604	936	297	173

Rahoituslaskelmasta ilmenevällä tavalla Yhtiö on investoinut voimakkaasti 1.1.2015 alkaneesta tilikaudesta eteenpäin ja investoinnit on rahoitettu lainarahalla sekä myymällä Yhtiön strategiaan soveltumattomia kiinteistöjä ja kiinteistörahastoja. Investointeja on käsitelty tarkemmin edellä kohdassa 4.10.

Rahoitusvelkojen tasearvo 31.12.2016 on ollut 19.532 tuhatta euroa ja 31.12.2015 9.748 tuhatta euroa. Maturiteettijakauma on vastaavasti ollut seuraava:

(tuhatta euroa)	31.12.2016	31.12.2015
Alle 1 vuotta	1.259	1.812
1-5 vuotta	9.364	6.710
Yli 5 vuotta	8.909	1.227

Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiön likviditeettitilanne on hyvä ja Yhtiöllä on käyttämättömiä shekkitalilimiittejä noin 500 tuhatta euroa.

4.12. Yhtiöjärjestys ja osakkeet

Toiminnan tarkoitus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2. kohdan mukaan Yhtiön toimiala on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden ja asunto-osakkeiden omistaminen, hallinta, vuokraaminen ja kauppa sekä kiinteistöjen, kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden hallinnointi- ja isännöintitoiminta sekä rakennuttamis- ja taloushallintopalveluiden tuottaminen. Yhtiö voi myös omistaa liiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeita ja käydä näillä kauppaa.

Osakkeet

Yhtiön osakepääoma oli tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 2.555.543,23 euroa ja se jakaantui 4.438.340 osakkeeseen, joista Yhtiön omassa hallussa on 208.693 osaketta. Yhtiön ulkona olevat osakkeet (4.229.647 kappaletta) on täysin maksettu. Yhtiön hallituksella on lisäksi 28.5.2022 saakka voimassa olevassa valtuutus antaa 181.117 uutta osaketta.

Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa, joskaan Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ei voi äänestää. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä tilikauden 2016 alkaessa ja päättyessä oli 3.519.457. Yhtiön osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia kuluvaan tilikautta edeltävien kolmen tilikauden aikana, mutta osakkeiden lukumäärä nousi vuonna 2015 1.519.457 osakkeesta 3.519.457 osakkeeseen. Kuluvan tilikauden aikana yhtiössä on päätetty osakeannista, jonka seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä on kasvanut yhteensä 918.883 osakkeella. Osakeantia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.3.1.

Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston määrä on 15.479 tuhatta euroa. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon on sijoitettu vuonna 2015 tehdyn osakeannin yhteydessä 8.651 tuhatta euroa, 2016 tehtyjen osakeantien yhteydessä 708 tuhatta euroa ja 2017 tehdyn osakeannin yhteydessä 6.120 tuhatta euroa. Kaikki edellä mainitut sijoitukset on tehty luovuttamalla yhtiölle apportiomaisuutta. Käteisvaroja ei ole käytetty.

Yhtiöllä on vain yksi osakelaji, ja kaikilla osakkeilla on yhtäläiset oikeudet. Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus Yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjakoon, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivinä.

Osingonjako

Yhtiö on jakanut osinkoa viimeisen kahden päättyneen tilikauden aikana seuraavasti:

Tilikausi	Osinko per osake osingonjakohetken osakemäärän perusteella	Osinko per osake nykyisen ulkona olevien osakkeiden määrän	Osingon kokonaismäärä
-----------	---	--	--------------------------

		mukaisesti oikaistuna	
1.1.–31.12.2015	0,10 euroa	0,0359 euroa	151.945,70
1.1.–31.12.2016	0,17 euroa	0,1330 euroa	562.632,51

Yhtiössä ei ole tehty päätöstä tai sopimusta osingonjakoperiaatteista.

Yhtiökokous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa.

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta, mikä emoyhtiössä käsittää myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisen;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille, hallintoneuvoston jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 4) hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenten ja tilintarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä
- 5) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos:

- 1) yhtiöjärjestyksessä niin määrätään;
- 2) hallitus katsoo siihen olevan aihetta; taikka
- 3) jos tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, vaativat sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava kuukauden kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 7. kohdan mukaan kutsu yhtiökokoukseen tulee toimittaa viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta ja kuitenkin viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää julkaisemalla se vähintään yhdessä hallituksen määräämässä yhtiön kotipaikkakunnalla ilmestyvässä päivälehdessä tai toimittamalla kutsu kullekin osakkeenomistajalle osakasluetteloon merkityllä osoitteella kirjallisesti.

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on vain osakkeenomistajalla, joka on kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta merkittynä osakasluetteloon. Lisäksi hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja voidaan ilmoittaa tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 7. kohdan mukaan osakkeenomistajien on, saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava ennakolta viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajan katsotaan ilmoittautuneen yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos hänet on ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon.

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa asiamiehen välityksellä. Asiamiehen on esitettävä päivityt valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene. Osakkeenomistajalla voi olla useita asiamiehiä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla.

Osakkeenomistajalla ja tämän asiamiehellä saa kokouksessa olla avustaja.

Yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella ei voi osallistua yhtiökokoukseen. Tällaista osaketta ei myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista.

Hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenellä sekä toimitusjohtajalla on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, jollei yhtiökokous yksittäistapauksessa päättä toisin. Hallituksen, hallintoneuvoston ja toimitusjohtajan on huolehdittava siitä, että osakkeenomistajan kyselyoikeus voi toteutua. Tilintarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa. Yhtiökokous voi sallia myös muiden henkilöiden läsnäolon yhtiökokouksessa.

Oikeuksien muuttaminen

Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että osakelajin oikeudet vähenevät, on tehtävä määräenemmistöllä eli siten, että yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Pätevän päätöksen edellytyksenä on lisäksi se, että päätöstä kannattaa määräenemmistö kunkin osakelajin kokouksessa edustetuista osakkeista sekä se, että saadaan kaikkien sellaisten osakelajien osakkeiden enemmistön suostumus, joiden oikeudet vähenevät. Jos samanlajisten osakkeiden tuottamien oikeuksien keskinäistä suhdetta muutetaan, on osakkeenomistajalta saatava muutokseen suostumus, jos muutos koskee hänen osakkeitaan.

4.13. Hallinto

4.13.1. Hallitus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 4. kohdan mukaan Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) jäsentä. Hallituksen valitsee yhtiökokous toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Yhtiön hallitukseen kuuluvat puheenjohtaja Tapani Rautiainen sekä jäsenet Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos, Esa Haavisto ja Timo Valjakka. Seuraavassa on esitetty lyhyt kuvaus Yhtiön hallitukseen kuuluvista henkilöistä.

Tapani Rautiainen, puheenjohtaja

Tapani Rautiainen on ollut Yhtiön hallituksen jäsen ja hallituksen puheenjohtaja 13.1.2015 lähtien. Rautiainen on toiminut vuodesta 1996 kiinteistösijoittajana. Sijoitukset ovat olleet pääasiassa sijoituksia asuntoihin. Tässä toiminnassa Rautiainen on ollut Avaintalot Oy:n ja Suomen Lähiöasunnot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2004, Maakunnan Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2006 sekä Orava Asuntorahasto Oyj:n hallituksen jäsen 30.12.2010 lähtien. Rautiainen oli vuodesta 1993 vuoteen 1996 Jyväskylän palvelualojen oppilaitoksen talouspäällikkö. Vuosina 1982–1993 Rautiainen oli valtion kiinteistöistä huolehtineen rakennushallituksen alaisen Keski-Suomen rakennuspiirin hallintopäällikkö. Rautiainen on lisäksi yli sadan kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja. Rautiainen on koulutukseltaan ekonomi.

Taina Ahvenjärvi

OTK, VT Taina Ahvenjärvi on ollut hallituksen jäsen vuodesta 2016. Hän toimii tällä hetkellä kehitys- ja hallintojohtajana Finanssialan Keskusliitossa. Ahvenjärvellä on yli 25 vuoden kokemus varallisuudenhoitoon ja sijoittamiseen liittyvistä tehtävistä mm. Nordea Pankissa Suomessa ja

Pohjoismaissa. Lisäksi Ahvenjärvi toimii tällä hetkellä APV-Tutkinnot Oy:n ja Sijoittajien Korvausrahaston hallituksen jäsenenä.

Mikael Grönroos

Mikael Grönroos on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2013. Grönroos toimii OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä. Lisäksi hän on Oy Hacklin Ltd:n, Hacklin Management Oy:n, Loglime Oy:n, Kiinteistö Oy Porin Isolinnankatu 22:n, Kiinteistö Oy Yrjönkatu 9:n, Kiinteistö Oy Palojoenkulman, Asunto Oy Espoon Kuninkaanlahdentie 6 B:n ja Asunto-Oy Isolinnankadun hallituksen puheenjohtaja ja Oy Hacklin Logistics Ltd:n, Oy Hacklin Hamiko Ltd:n, Oy Hamina Freeport Ltd:n, Oy Hamiko Agency Ltd:n, Oy Hamiko Project Services Ltd:n ja Asunto-osakeyhtiö Kallonsivun hallituksen jäsen. Grönroos on myös Hacklin-yhtiöiden Eläkesäätiö S.R.:n hallituksen puheenjohtaja. Grönroos on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Esa Haavisto

Esa Haavisto on toiminut Yhtiön, Kiinteistö Oy Antintorin, Kiinteistö Oy Toejoen Cityn ja SSK Interpori Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 1999–2015 ja hallituksen jäsenenä 13.1.2015 alkaen. Haavisto on hallitusammattilainen ja toimii useiden eri yhtiöiden hallituksen jäsenenä ja puheenjohtajana. Haavisto on koulutukseltaan ekonomi.

Timo Valjakka

Timo Valjakka on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2015. Valjakka on toiminut Maakunnan Asunnot Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 2004. Lisäksi Valjakka on Godoinvest Oy:n ja Länsi-Suomen Vuokralatot Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja Avaintalot Oy:ssä ja Aurinkohalssi Rakennus Oy:ssä sekä hallituksen puheenjohtaja useissa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä. Valjakka on myös hallituksen jäsen Orava Asuntorahasto Oyj:ssä. Valjakka on ollut toimitusjohtaja vuodesta 1992 vuoteen 2004 Valjakka Oy:ssä, jonka toimiala kattoi kiinteistökonsultoinnin, -arvioinnin ja välityksen. Ennen vuotta 1992 Valjakka toimi SKV Yrityspalveluissa. Valjakka on lisäksi kymmenien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja. Valjakka on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti.

Hallituksen toimintatapa

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen. Hallitus kokoontuu 8-10 kertaa vuodessa, tarvittaessa useamminkin. Hallituksen jäsenet saavat kuukausittain raportit konserniyhtiöiden tuloksetuksesta, budjettivertailusta ja vertailusta edelliseen vuoteen. Näiden raporttien ja budjetin avulla hallitus valvoo konserniyhtiöiden toimintaa ja talouden kehitystä. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan.

Yhtiöllä ja hallituksella ei ole erillisiä valiokuntia.

Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance) 2015.

4.13.2. Toimitusjohtaja

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 5. kohdan mukaan Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää yhtiön hallitus.

Yhtiön toimitusjohtaja on Petri Roininen. Roininen on ollut Yhtiön toimitusjohtaja 1.1.2015 alkaen. Roininen on aikaisemmin toiminut Investors House Oy:n (nykyinen Sijoitustalo IVH Oy) hallituksen puheenjohtajana ja Core Capital Oy:n toimitusjohtajana (2008–2014), Sponda Oy:n liiketoimintajohtajana (2004–2006), Nordea Pankki Suomi Oyj:n ja sen edeltäjien pankinjohtajana (1994–2004) sekä SKOL ry:n projektipäällikkönä ja asiamiehenä (1990–1994). Roininen on

kymmenien asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja sekä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab hallituksen jäsen ja Arkta-konsernin hallituksen jäsen. Roininen on luottamustehtävissä muun muassa toimialajärjestö RAKL:n Yhdyskunta & Infra -toimialan johtoryhmän puheenjohtaja ja Suomen Yrittäjien alue-, kunta- ja elinkeinopoliittisen valiokunnan jäsen. Koulutukseltaan Roininen on diplomi-insinööri.

4.13.3. Johtoryhmä

Yhtiö on 20.1.2017 perustanut johtoryhmän, jonka jäsenet raportoivat toimitusjohtaja Petri Roiniselle.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat

Päivi Kangas, johtaja

Päivi Kankaan vastuualueena on IVH Kampus. Hän on työskennellyt 16 vuotta Technopolis Oyj:n Lappeenrannan yksikössä (aiemmin Teknologiakeskus Kareltek Oy) mm. markkinointipäällikkönä, avainasiakaspäällikkönä ja johtajana. Lisäksi hän on työskennellyt Lappeenrannan kaupungin ja Lappeenrannan teknillisen yliopiston palveluksessa eri tehtävissä sekä OY LM Ericsson Ab:n ja Oy AGA Ab:n palveluksessa taloushallinnon tehtävissä. Kangas on koulutukseltaan ekonomi ja KTM (Helsingin kauppakorkeakoulu) sekä suorittanut lisäopintoja mm. LUT:ssa, Berkeley Centre for Executive Trainingissa ja St Petersburg State University School of Managementissa.

Tiina Lensu, kiinteistöpäällikkö

Tiina Lensun vastuualueena on kiinteistöjen ylläpito ja sen optimointi. Lensu on työskennellyt 19 vuotta Technopolis Oyj:n Lappeenrannan yksikössä (aiemmin Teknologiakeskus Kareltek Oy) palveluksessa eri tehtävissä mm. johdon assistenttina, palvelupäällikkönä ja kiinteistöpalvelupäällikkönä. Lensu on koulutukseltaan tradenomi (Saimaan ammattikorkeakoulu) ja suorittanut useita kiinteistöalan ammattitutkintoja ja täydennyskoulutuksia kuten Teknisen isännöitsijän koulutus- ja tutkinto ja Isännöitsijän ammattitutkinto.

Kari Sainio, liiketoimintajohtaja

Kari Sainion vastuualueena on asuntoliiketoiminta. Hänellä on yli 35 vuoden monipuolinen kiinteistö- ja rakennusalan linjajohdollinen kokemus sekä Suomesta että ulkomailta mm. Polar-konsernin ja Lemminkäinen Oyj:n palveluksessa. Sainio on infrarakennusyhtiö Oteran Oy:n hallituksen puheenjohtaja. Hänellä on DI:n tutkinto Teknillisestä Korkeakoulusta (nykyisin osa Aalto-yliopistoa) ja KTM:n tutkinto Svenska Handelshögskolanista.

Pirjo Timonen, OVV Asuntopalvelut Oy:n toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja Pirjo Timonen vastaa OVV Asuntopalvelut Oy:stä sekä OVV-ketjun johtamisesta. Hänellä on 17 vuoden kokemus yrittäjänä ja toimitusjohtajana asuntojen vuokravälitystoiminnassa sekä ennen tätä toimitusjohtajakokemus palvelualla. Timonen on koulutukseltaan YTM.

Sari Välitälo, talouspäälikkö

Sari Välitälon vastuualueena on konsernin taloushallinto. Hänellä on yli 25 vuoden kokemus taloushallinnon asiantuntija- ja esimiestehtävistä mm. Sponda Oyj:n, Ikean sekä Suomen Liikunta ja urheilun palveluksessa. Välitälo on koulutukseltaan merkonomi ja suorittanut useita taloushallintoalan täydennyskoulutuksia.

4.13.4. Eturistiriidat

Hallituksen jäsenet ja heidän vaikutusvaltauyhteisönsä ovat merkittäviä osakkeenomistajia Yhtiössä. Katso jäljempänä kohta 4.16 (Yhtiön johdon omistukset) ja kohta 4.17 (Lähipiiriliiketoimet).

Hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja johtoryhmän jäsenillä ei ole muita eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Yhtiössä, ja heidän yksityisten etujensa tai heidän muiden tehtäviensä välillä.

4.13.5. Eräitä muita tietoja hallituksen jäsenistä, toimitusjohtajasta ja johtoryhmän jäsenistä

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet eivät ole viimeisen viiden vuoden aikana saaneet tuomioita petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista taikka olleet osallisina konkurssissa, pesänhoidossa tai selvitystiloissa eikä heihin ole kohdistettu vastaavana aikana oikeus- tai valvontaviranomaisten esittämiä virallisia syytteitä tai määräämiä seuraamuksia eikä tuomioistuin ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia jonkin yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä, tai kieltänyt toimimasta jonkin yhtiön johdossa tai hoitamasta sen liiketoimintaa.

Yhtiön ja hallituksen jäsenten tai toimitusjohtajan tai johtoryhmän jäsenten välillä ei ole työ- tai palvelussopimuksia, joista johtuisi etuja sopimuksen päättyessä.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

4.14. Palkkiot

Tilikauden 2016 aikana hallituksen jäsenille maksettiin palkkiona puheenjohtaja Tapani Rautiaiselle 9.000 euroa ja hallituksen jäsenille 6.000 euroa. Toimitusjohtaja Petri Roiniselle maksettiin kiinteää kuukausipalkkaa, joka oli 1.2.2016 lukien 6.500 euroa. Johtoryhmä on perustettu vasta tammikuussa 2017.

Kuluvan tilikauden osalta hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen vuosipalkkio on 9.000 euroa ja hallituksen jäsenten Taina Ahvenjärven, Mikael Grönroosin, Esa Haaviston ja Timo Valjakan kunkin vuosipalkkio 6.000 euroa.

Toimitusjohtaja Petri Roinisen kuukausipalkkio on 1.3.2017 lukien 8.000 euroa. Toimitusjohtaja Petri Roinisella on lisäksi lyhyen aikavälin kannustinjärjestelmä, jonka perusteella hänellä on 1.12.2017 – 31.1.2018 oikeus merkitä yhteensä 40.000 kpl Yhtiön osakkeita hintaan 5,40 euroa/osake.

Johtoryhmän jäsenille maksetaan vuoden 2017 aikana palkkoja arviolta yhteensä 430.000 euroa. Lisäksi johtoryhmän jäsenet kuuluvat kohdassa 4.18 mainitun kannustinjärjestelmän piiriin.

4.15. Suurimmat osakkeenomistajat

Seuraavassa on esitetty Yhtiön nykyiset pääomistajat sekä heidän osakeomistuksensa 15.6.2017.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä 15.6.2017	Osuus osakepääomasta (%) 15.6.2017
Maakunnan Asunnot Oy*	1.566.080	37,0
Royal House Oy*	611.997	14,5
Godoinvest Oy*	466.119	11,0
Core Capital Oy*	430.725	10,2

OWH-Yhtiöt Oy	272.498	6,4
Rati-Kiinteistöt Oy	189.206	4,5
Grönroos Mari	88.956	2,1
Grönroos Nino	85.000	2,0
Hekholm Oy	80.000	1,9
Grönroos Mikael	75.702	1,8
Yhteensä 10 suurinta	3.866.283	91,4

*Maakunnan Asunnot Oy muodostaa yhdessä Core Capital Oy:n, AT Rautiainen Oy:n (jonka tytäryhtiö on Royal House Oy) ja Godoinvest Oy:n kanssa konsortion, joka teki 5.11.2014 Yhtiön osakkeista vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen jäljempänä kohdassa 4.17 tarkemmin kuvatulla tavalla. Konsortion omistuksessa on yhteensä 3.074.921 osaketta ja sen omistusosuus on yhteensä 72,7 prosenttia. Maakunnan Asunnot Oy on Ostotarjouksen yhteydessä antanut Ostositoumuksen, joka on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.17 otsikon Ostositoumus alla.

4.16. Yhtiön johdon omistukset

Seuraavassa on esitetty Yhtiön johdon omistukset yhtiössä 15.6.2017.

Nimi	Asema	Osakkeet
Tapani Rautiainen	Hallituksen puheenjohtaja	612.384*
Mikael Grönroos	Hallituksen jäsen	75.702
Esa Haavisto	Hallituksen jäsen	99.058**
Timo Valjakka	Hallituksen jäsen	466.119***
Petri Roininen	Toimitusjohtaja	430.725****

* Omistus määräysvaltayhteisön Royal House Oy:n (611.997 kpl) kautta

** Omistus määräysvaltayhteisön Hekholm Oy:n (80.000 kpl) kautta

*** Omistus määräysvaltayhteisön Godoinvest Oy:n (466.119 kpl) kautta

**** Omistus määräysvaltayhteisön Core Capital Oy:n (430.725 kpl) kautta

Lisäksi Tapani Rautiainen, Timo Valjakka ja Petri Roininen käyttävät yhdessä määräysvaltaa Maakunnan Asunnot Oy:ssä, jonka osakkeiden määrä on 1.566.080.

4.17. Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön lähipiiriin kuuluville eli hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle maksetut palkkiot ilmenevät edeltä kohdasta 4.14 ja Yhtiön lähipiiriin kuuluville yhtiöille 29.5.2017 suunnattua osakeantia on käsitelty edellä kohdassa 4.3.1.

Yhtiö osti kesällä 2016 Porvoossa sijaitsevasta As Oy Porvoon Rinnetiestä 40 huoneistoa. Hankittavien asuntojen kokonaispinta-ala oli 1.535 m² ja keskipinta-ala 38,4 m². Velaton kauppahinta oli 1.700.000 euroa, joka maksettiin käteisenä ja rahoitettiin pankkilainalla. Kauppa toteutettiin lähipiirikauppana Yhtiön merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy:n tytäryhtiö Sijoitustalo IVH Oy:n kanssa. Ulkopuolisen auktorisoidun arvioijan mukaan kohteen käypä arvo on 2.150.000 euroa.

Yhtiön yhtiökokous päätti 28.9.2015 antaa maksullisessa osakeannissa 1.660.402 uutta osaketta. Osakkeet suunnattiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Maakunnan Asunnot Oy:lle, AT Rautiainen Oy:n täysin omistamalle tytäryhtiölle Royal House Oy:lle, Godoinvest Oy:lle, Core Capital Oy:lle ja OWH-Yhtiöt Oy:lle merkittäviksi siten, että Maakunnan Asunnot Oy:llä oli oikeus merkitä 1.064.657 osaketta, Royal House Oy:llä 146.847 osaketta, Godoinvest Oy:llä 112.162 osaketta, Core Capital Oy:llä 272.391 osaketta ja OWH-Yhtiöt Oy:llä 64.345 osaketta. Kustakin merkitystä osakkeesta oli maksettava merkintähintana 5,21 euroa eli annetuista uusista osakkeista yhteensä 8.650.694,42 euroa. Osakkeet merkittiin ja maksettiin kokonaisuudessaan

apporttiomaisuudella 28.9.2015. Edellä mainitut Yhtiöt kuuluvat Yhtiön lähipiiriin. Perusteena osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen oli yhtiön tarve kasvattaa kiinteistöomistuksiaan ja liiketoimintansa laajuutta oman pääoman ehtoisella rahoituksella. Järjestelyllä varmistettiin myös yhtiön liiketoiminnan tulevan kasvun edellytykset kasvattamalla yhtiön omavaraisuutta ja siten mahdollistamalla tulevien investointien rahoittaminen vieraalla pääomalla. Tämä oli osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy.

Yhtiö solmi toukokuussa 2015 ostosopimuksen kahdesta rakenteilla olevasta Asunto Oy Aurinkohalssin huoneistoista, joissa myyjä oli Sijoitustalo IVH Oy. Kauppahinta oli yhteensä 500.000 euroa.

Investors House Oy:n (nykyinen Sijoitustalo IVH Oy) kanssa 18.3.2015 allekirjoitettu ja 1.4.2015 voimaantullut Management-liiketoiminnan kauppa oli lähipiirikauppa, jossa myyjänä toimi Sijoitustalo IVH Oy. Kauppahinta oli 400.000 euroa. Kaupan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi hankittiin ulkopuolisen arvioija lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta.

Maakunnan Asunnot Oy ("Tarjouksentekijä") on 5.11.2014 tehnyt vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen ("Ostotarjous") kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista. Tarjottu vastike oli 5,00 euroa käteisenä jokaisesta osakkeesta. Ostotarjouksen lopullisen tuloksen mukaan Yhtiön omistajat tarjosivat myytäviksi 774.924 kappaletta osakkeita, jotka edustavat yhteensä noin 51 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Kauppahinta oli näin ollen yhteensä 3.874.620 euroa.

Ostotarjouksen perusteella Maakunnan Asunnot Oy sai noin 33 prosenttia Yhtiön osakkeista ja muut ostotarjouksen tehneeseen konsortioon kuuluvat eli AT Rautiainen Oy, Godoinvest Oy ja Core Capital Oy saivat kukin Ostotarjouksen myötä noin 6 prosenttia Yhtiön osakkeista. Yhtiön osakkeenomistajien antamien hyväksyntöjen mukaisesti ostotarjouksessa Konsortiolle luovutettavat osakkeet nostivat yhdessä Core Capital Oy:n aiemmin omistamien osakkeiden kanssa konsortion omistusosuuden noin 52,81 prosenttiin Yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä. Konsortion omistusosuus on sittemmin vuosina 2015 (selostettu edellä tässä kohdassa) ja 2017 (selostettu kohdassa 4.3.1) tehtyjen osakeantien myötä kasvanut 72,7 prosenttiin.

Perussopimus 14.10.2014

Julkisen ostotarjouksen yhteydessä yhtäältä Yhtiö, yhtäältä Maakunnan Asunnot Oy, Godoinvest Oy, AT Rautiainen Oy ja Core Capital Oy yhdessä ("Konsortio") ja yhtäältä OWH-Yhtiöt Oy, Esa Haavisto itse ja hänen määräysvallassaan olevat Hekholm Oy ja Penser Oy, Mari Grönroos, Mikael Grönroos, Nino Grönroos ja Kaija Grönroos yhdessä ("Entiset Pääomistajat") allekirjoittivat 14.10.2014 sopimuksen ("Perussopimus"), jolla ne sopivat Yhtiön omistukseen liittyvästä järjestelystä Perussopimuksen ehtojen mukaisesti. Perussopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Seuraavassa on kuvattu Perussopimuksen pääasiallisia ehtoja siltä osin, kuin ne ovat edelleen relevantteja.

Perussopimuksen taustaa

Järjestelyn ensimmäisessä vaiheessa Tarjouksentekijä teki arvopaperimarkkinalain mukaisen Ostotarjouksen kaikista Yhtiön osakkeista, mutta Perussopimuksen mukaisesti Yhtiön Entiset Pääomistajat hyväksyivät Ostotarjouksen vain siltä osin, että Konsortio sai Ostotarjouksen perusteella noin 51 prosentin osuuden Yhtiön osakkeista eli toteutuneesti 774.924 osaketta 5,00 euron kappalehintaan Konsortion Perussopimuksen päivämäärällä omistamien osakkeiden lisäksi.

Järjestelyn toisessa vaiheessa Yhtiön osakkeenomistajat voivat toteuttaa myyntioption ja Tarjouksentekijä sitoutui ostamaan loput Yhtiön Perussopimuksen päivämäärällä ulkona olevista osakkeista 5,56 euron kappalehintaan joulukuussa 2017. Myyntioptiota ja ostositoumusta on kuvattu jäljempänä tässä kappaleessa 4.17 otsikon Ostositoumus alla.

Ostositoumus

Tarjouksentekijä antoi Ostotarjouksen yhteydessä erillisen ostositoumuksen ("Ostositoumus") Yhtiön kaikille osakkeenomistajille (Konsortiota lukuun ottamatta), joiden osakkeet olivat merkittyinä 14.10.2014 Yhtiön osakasluettelolla ("Ostositoumukseen Oikeutetut").

Ostositoumukseen Oikeutetut saavat Ostositoumuksen mukaisen oikeuden Tarjouksentekijää kohtaan, ja Tarjouksentekijä sitoutuu ostamaan 5,56 euron kappalehintaan käteisvastikkeella ("Ostositoumusvastike") viimeistään 29.12.2017 kaikki ne osakkeet, jotka Ostositoumukseen Oikeutetut omistavat kaikkina seuraavina kolmena (3) ajankohtana: a) Ostotarjouksen julkaisupäivä (eli 14.10.2014 päivätyn osakasluettelon mukaisesti) (tai, 14.10.2014 päivätyn osakasluettelon mukaisesti hallintarekisteröityjen osakkeiden osalta, osakkeenomistaja on hallintarekisteröinnin hoitajan kirjallisen vahvistuksen mukaan omistanut osakkeet sinä päivänä), b) Ostotarjouksen ehtojen mukaisen selvityspäivän jälkeinen pankkipäivä (eli arviolta 10.12.2014) ja c) 1.12.2017. Jotta osakkeenomistaja voisi myydä osakkeensa Ostositoumuksen mukaisesti, osakkeiden tulee olla kirjattuina osakkeenomistajan nimissä arvo-osuustilillä b) ja c) -kohdissa tarkoitettuina päivinä ja tilikirjausten perusteella näiltä päiviltä laadittavalla Yhtiön osakasluettelolla. Tarjouksentekijä sitoutuu ilmoittamaan c) -kohdan mukaisena osakasluettelon tietojen mukaisille Ostositoumukseen Oikeutetuille kirjallisesti Ostositoumuksen erääntymisestä ja mahdollisuudesta luovuttaa Osakkeet sekä luovutukseen liittyvät ohjeet Ostositoumuksen mukaisesti viimeistään 15.12.2017.

Ostositoumusvastiketta 5,56 euroa/osake tullaan korjaamaan vastaamaan Yhtiön osakkeiden määrää 1.12.2017 niin, että hintaa muutetaan osakeanti- tai muun vastaavan kertoimen mukaisesti suhteellisesti alaspäin osakemäärän kasvaessa ja suhteellisesti ylöspäin osakemäärän laskiessa 14.10.2014 mukaisesta 1.519.457 Osakkeesta. Tällöin Yhtiön 1.12.2017 mukaisesta Yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä vähennetään kuitenkin Ostositoumusvastiketta laskettaessa ne osakkeet, jotka on merkitty 14.10.2014 jälkeen suunnatuissa osakeanneissa. Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostositoumusvastiketta ei korjata ennen Ostositoumuksen toteuttamista osakkeille mahdollisesti maksettavien Yhtiön tavanomaisen ja aikaisemman käytännön mukaisen osingonjakopolitiikan perusteella vuosittain maksettavien varojenjaon määrällä (osinko tai muu pääoman palautus), mutta Ostositoumusvastiketta korjataan mahdollisten sellaisten edellä mainitun määrän ylittävien ja päätettyjen varojenjaon määrällä, joiden täsmäytyspäivä on ennen Ostositoumuksen toteuttamispäivää. Yhtiön osakkeenomistajien kannalta kyse on oikeudesta myydä osakkeet vuoden 2017 joulukuussa edellä määritellyn hintaan.

4.18. Työntekijät

Yhtiön henkilöstön keskimääräinen lukumäärä 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella oli 1,75 ja 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 5. Yhtiön palveluksessa on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 13 henkilöä.

Yhtiön koko henkilökunta kuuluu osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin. Tilikauden 2017 kannattavuutta koskevien kriteerien toteutuessa koko henkilökunnalla on mahdollista saada kannustinpalkkiona yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä painottaa tavoitteena vuoden 2017 kassavirrallista tulosta, jota mitataan operatiivisella tuloksella (EPRA).

Toteutuessaan kannustinosa maksetaan yhtiön osakkeilla sen jälkeen kun vuoden 2017 tulos on julkaistu, arviolta helmikuussa 2018. Luovutettavat osakkeet arvostetaan luovutusta edeltävän viiden päivän keskimurssiin vähennettynä 10 prosentilla. Osakkeet luovutetaan yhtiön hallussa olevista osakkeista, joiden käyttämiseen hallituksella on yhtiökokouksen valtuutus.

5. SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla oleva yleisluonteinen kuvaus Suomen arvopaperimarkkinoilla sovellettavista säännöksistä perustuu tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Suomessa voimassaolevaan lainsäädäntöön. Kuvauksessa ei esitetä tyhjentävästi kaikkia arvopaperimarkkinoille mahdollisesti soveltuvia säännöksiä ja määräyksiä.

Kaupankäynti ja selvitys Helsingin pörssissä

Kaupankäynti Helsingin Pörssin osakemarkkinoilla tapahtuu INET -kaupankäyntijärjestelmässä.

Helsingin Pörssin kaupankäynti koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeiden osalta kaupankäyntiä edeltävä vaihe alkaa kello 9.00 ja päättyy kello 9.45, jolloin kauppiaita voidaan tehdä edellisen kaupankäyntipäivän hintoihin perustuen. Päivän avaushuutokauppa ja jatkuva kaupankäynti tapahtuvat kello 9.45 ja 18.30 välisenä aikana. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti kaupankäyntiä edeltävän vaiheen aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat useamman päivän voimassa olevat tarjoukset. Jatkuva kaupankäynti alkaa välittömästi päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin 10 minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määrätty ja markkinoiden kysyntään ja tarjontaan perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 asti, jolloin alkaa päivän päätöshuutokauppa. Päätöshuutokauppa loppuu noin kello 18.30, jolloin päätöskurssit määritetään. Kaupankäynnin jälkeinen vaihe, jonka aikana ainoastaan osakkeiden sopimuskauppoja voidaan tallentaa jälkipörssikauppoina päivän kaupankäyntiin perustuvissa hintarajoissa, tapahtuu kello 18.31 ja kello 19.00 välisenä aikana.

Osakkeilla tehdyt kaupat toteutetaan yleensä Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Arvopapereiden kauppa ja selvitys tapahtuu Helsingin Pörssissä euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkiväli, tick size) arvopaperien noteerauksissa riippuu osakkeen tikkivälitaulukosta ja on alimmillaan 0,0001 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

Arvopaperimarkkinoiden sääntely

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Tärkein arvopaperimarkkinoita koskeva laki on Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitteistä, julkisista ostotarjouksista sekä sisäpiirikaupoista. Finanssivalvonta ja Helsingin Pörssi ovat antaneet tarkempaa sääntelyä Arvopaperimarkkinalain nojalla. Finanssivalvonta valvoo näiden määräysten noudattamista.

Arvopaperimarkkinalaissa määritetään tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset suomalaisille yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin Pörssiin tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle Suomessa. Annettavien tietojen on oltava riittäviä, jotta mahdollinen sijoittaja voi tehdä perustellun arvion tarjotuista arvopapereista, niiden liikkeeseenlaskijasta sekä seikoista, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa arvopapereiden arvoon. Suomalaisella listatulla yhtiöllä on velvollisuus säännöllisesti julkistaa taloudellista tietoa yhtiöstä sekä velvollisuus julkistaa kaikki sellaiset seikat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan olennaisesti niiden arvopapereiden arvoon.

Osakkeenomistajan on ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään seuraavana kaupankäyntipäivänä sen jälkeen, kun osakkeenomistaja sai tietää tai hänen olisi pitänyt tietää tapahtuneesta hankinnasta tai luovutuksesta, annettava ilmoitus omistus- ja ääniosuuksistaan

(liputusilmoitus) suomalaiselle listatulle kohdeyhtiölle, kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66,67 (2/3) tai 90 prosenttia kyseisen suomalaisen listatun yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin osakkeenomistaja on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaisi sanottujen rajojen saavuttamiseen, ylittymiseen tai vähenemiseen. Suomalaisen listatun yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle jonkin edellä mainitun rajan, sen tulee ilman aiheetonta viivytystä julkistaa tieto ja toimittaa se keskeisille tiedotusvälineille ja Helsingin Pörssille.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka omistusosuus nousee Arvopaperimarkkinalain määrittämällä tavalla yli kolmen kymmenesosan tai yli puolen listatun kohdeyhtiön yhteenlasketusta, osakkeiden tuottamasta äänimäärästä (tarjousvelvollisuusraja) sen jälkeen, kun yhtiön osakkeet on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan julkinen ostotarjous kaikista jäljellä olevista yhtiön osakkeista ja sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Jos edellä tarkoitettujen rajojen ylitykseen johtaneet arvopaperit on hankittu julkisella ostotarjouksella, joka on tehty kaikista kohdeyhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, tai muutoin tällaisen julkisen ostotarjouksen voimassaoloaikana, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta synny. Jos yhtiössä on kaksi tai useampia osakkeenomistajia, joiden ääniosuudet ylittävät edellä kuvatun rajan, velvollisuus tehdä ostotarjous syntyy vain osakkeenomistajalle, jolla on korkein ääniosuus. Jos osakkeenomistajan edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteistä, ei osakkeenomistajalle synny tarjousvelvollisuutta ennen kuin tarjousvelvollisuusrajan ylittänyt osakkeenomistaja hankkii tai merkitsee lisää kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin kasvattaa ääniosuuttaan kohdeyhtiössä. Jos edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu siitä, että osakkeenomistajat toimivat yksissä tuumin tehdessään vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen kohdeyhtiöstä, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta synny, jos yksissä tuumin toimiminen rajoittuu yksinomaan julkisen ostotarjouksen tekemiseen. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei ole, jos osakkeenomistaja tai muu osakkeenomistajan kanssa yksissä tuumin toimiva henkilö luopuu edellä kuvatun rajan ylittävästä ääniosuudestaan kuukauden kuluessa rajan ylittymisestä edellyttäen, että osakkeenomistaja julkistaa tiedon luopumisaikastaan eikä käytä äänivaltaansa tänä aikana. Tieto tällaisesta ääniosuuden vähentymisestä alle tarjousvelvollisuusrajan on julkistettava välittömästi. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jonka omistusosuus ylittää 90 prosenttia yhtiön osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeutettu lunastamaan yhtiön loput osakkeet niiden käypään hintaan. Lisäksi vähemmistöosakkeenomistaja, jonka osakkeet lunastamiseen oikeutettu osakkeenomistaja voi edellä mainitulla tavalla lunastaa Osakeyhtiölain nojalla, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Edellä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä.

Rikoslaisissa on kriminalisoitu tiedottamisrikos, sisäpiiritiedon väärinkäyttö ja kurssin vääristäminen. Arvopaperimarkkinalaissa ja laissa finanssivalvonnasta (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä hallinnollisia sanktioita siltä osin, kun kyseessä oleva teko ei kuulu rikoslain soveltamisalaan. Finanssivalvonta voi antaa esimerkiksi julkisen varoituksen tai määrätä hallinnollisia seuraamuksia tai rahallisia sanktioita julkistamisvaatimuksia, julkista ostotarjousta, sisäpiirirekisteriä tai markkinoiden väärinkäyttöä koskevien säännösten rikkomisesta.

Arvo-osuusjärjestelmä

Arvo-osuusjärjestelmällä tarkoitetaan tietojärjestelmäkokonaisuutta, jossa fyysiset osakekirjat on vaihdettu arvo-osuuksiksi, jotka on kirjattu arvo-osuustileille. Arvo-osuusjärjestelmä on keskitetty Euroclear Finland Oy:öön ("Euroclear Finland"), joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland ylläpitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoisista arvopapereista. Euroclear Finlandin osoite on Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki. Arvo-osuusjärjestelmän käyttäminen on pakollista yhtiöille, joiden osakkeet noteerataan Nasdaq Päämarkkinoilla.

Euroclear Finland ylläpitää osakasluetteloita pörssiyhtiöiden osakkeenomistajista sekä arvo-osuustilejä osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisten tilinhoitajien palveluita. Euroclear Finlandille arvo-osuusjärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaavat pääasiassa arvo-osuusjärjestelmään liittyneet liikkeeseenlaskijat ja tilinhoitajat. Tilinhoitajina toimii luottolaitoksia, sijoituspalveluyrityksiä sekä muita yhteisöjä, joille Euroclear Finland on antanut valtuudet toimia tilinhoitajana, ja niillä on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

Arvo-osuusjärjestelmään tehtäviä merkintöjä varten osakkeenomistajan on avattava arvo-osuustili joko Euroclear Finlandissa tai jossakin tilinhoitajassa. Myös ulkomaalainen yksityishenkilö, yhteisö tai omaisuudenhoitaja voi omistaa arvo-osuuksia. Tällaisten henkilöiden arvo-osuudet voidaan myös kirjata omaisuudenhoitotilille, jolloin arvo-osuudet rekisteröidään hallintarekisteröinnin hoitajan nimiin yhtiön osakasluetteloon. Omaisuudenhoitotilin tulee sisältää tiedot hallintarekisteröinnin hoitajasta osakkeen oikean omistajan sijaan sekä maininta siitä, että tili on omaisuudenhoitotili. Yhden tai useamman omistajan arvo-osuudet voidaan hallintarekisteröidä omaisuudenhoitotilille. Lisäksi ulkomaalaisen yksityishenkilön, yhteisön tai omaisuudenhoitajan omistamat osakkeet voidaan merkitä tämän nimiin avatulle arvo-osuustilille, mutta omistus voidaan hallintarekisteröidä yhtiön osakasluettelossa.

Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan Euroclear Finlandissa yhteinen arvo-osuustili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä siinä määrin kuin ne toteutetaan arvo-osuusjärjestelmässä. Tilinhoitaja vahvistaa kirjatukset toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista vähintään neljä kertaa vuodessa. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista, sekä tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina. Euroclear Finlandin ja yhtiön on pidettävä yleisön saatavilla erät Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin tilinhaltijan nimi ja osoite) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on myös pyynnöstä oikeus saada määrättyjä hallintarekisteröityjen osakkeiden omistukseen liittyviä tietoja. Yhtiöllä on samat oikeudet suhteessa osakkeisiin ja arvopapereihin, jotka oikeuttavat niiden haltijan yhtiön liikkeeseen laskemiin osakkeisiin.

Kukin tilinhoitaja on huolimattomuudestaan riippumatta vastuussa virheellisyyksistä ja puutteellisuuksista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisestä kirjauksesta taikka muusta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta kirjaustoiminnassa eikä asianomainen tilinhoitaja ole suorittanut tästä korvausta johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, tilinomistaja on oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen vuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajalta olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahingotapahtumaan liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan.

Hallintarekisteröinnin hoitajalla on oikeus vastaanottaa osinkoja osakkeenomistajan puolesta. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan on yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten haettava osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, ja osakkeiden on oltava merkittynä osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen kyseistä yhtiökokousta. Hallintarekisteröinnin hoitaja on pyydettyäessä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyyden, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö.

Euroclear Finlandin välittäjänä toimivan Euroclear Bank S.A./N.V.:n ja Clearstreamin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystili arvo-osuusjärjestelmässä, ja ulkomaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää osakkeitaan Euroclear Finlandissa tai Clearstreamissä olevilla tileillään.

Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto

Sijoittajien korvausrahastossa sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Korvausrahaston tehtävänä on turvata piensijoittajien saamiset sijoituspalvelua tarjoavan yrityksen maksukyvyttömyystilanteessa. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata ammattimaisten sijoittajien tappioita. Ammattimaisen sijoittajan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkiset yhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Myös sijoittaja voi kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi sijoittajaksi. Yleensä luonnolliset henkilöt oletetaan kuitenkin ei-ammattimaisiksi sijoittajiksi.

Sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten tulee kuulua korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön vastaamaan maksuvelvollisuudestaan määrätyn ajanjakson aikana. Pätevien saatavien perusteella korvausrahaston maksama korvauksen määrä on 90 prosenttia sijoittajan kultakin sijoituspalveluyritykseltä tai luottolaitokselta olevasta saatavan määrästä, kuitenkin enintään 20.000 euroa. Rahastosta ei korvata osakkeen arvonalentumisesta johtuvia tappioita tai virheellisiksi osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Sijoittajat ovat siten edelleen vastuussa sijoituspäätöksiensä seurauksista.

Talletuspankkien on kuuluttava talletussuojarahastoon, jonka tarkoituksena on turvata talletuspankissa tilillä olevien tai tilille vielä kirjaamattomien maksunvälityksessä olevien saatavien maksu, jos talletuspankki on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön. Talletuspankin asiakkaille voidaan korvata saatavat talletussuojarahastosta 100.000 euroon asti. Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahastolla. Sijoittajan varat eivät kuitenkaan ole korvattavissa kummastakin rahastosta yhtä aikaa.

6. NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Rekisteröintiasiakirjan voimassaoloaikana arkisin tavanomaisen työajan puitteissa Investors Housen konttorissa osoitteessa Mannerheimintie 168 B, Helsinki:

- Investors Housen yhtiöjärjestys
- Kaupparekisteriote tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä
- Investors Housen konsernitilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset 31.12.2015 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta sisältäen emoyhtiön tilinpäätökset
- Investors Housen osavuositarkastus 31.3.2017 päättyneeltä osavuositarkastuskaudelta
- Rekisteröintiasiakirja liitteineen
- Finanssivalvonnan päätös koskien tätä Rekisteröintiasiakirjaa

7. VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT TIEDOT

Alla mainitut asiakirjat on liitetty tähän Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla Euroopan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 artiklan 28 mukaisesti, ja ne muodostavat osan Investors Housen taloudellisista tiedoista.

Viittaamalla liitetyt asiakirjat ovat saatavilla arkisin tavanomaisen työajan puitteissa Investors Housen konttorista osoitteessa Mannerheimintie 168 B, Helsinki sekä Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.investorshouse.fi.

- Investors Housen konsernitilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset 31.12.2015 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta sisältäen emoyhtiön tilinpäätökset
- Investors Housen osavuositarkastus 31.3.2017 päättyneeltä osavuositarkastusajalta
- Investors Housen yhtiöjärjestys
- Pro forma -laskelman perusteena oleva Kampus Skinnarila Oy:n tilintarkastamaton tuloslaskelma ja tase 31.3.2017 päättyneeltä osavuositarkastusajalta



Nexia Oy Töölöntorinkatu 2 00260 Helsinki y-tunnus: 1099168-8 kotipaikka: Helsinki +358 207 419 270 www.nexia.fi	Nexia Oy Tölötorgsgatan 2 00260 Helsingfors FO-nummer 1099168-8 hemort: Helsingfors +358 207 419 270 www.nexia.fi
--	---

Liite A

TILINTARKASTAJIEN RAPORTTI LISTALLEOTTOESITTEeseen SISÄLTÄVISTÄ PRO FORMA -TALOUDELLISISTA TIEDOISTA

Esitteeseen sisältyvää taloudellista pro forma -informaatiota koskeva raportti

Investors House Oyj:n hallitukselle

Olemme saattaneet päätökseen varmennustoimeksiannon, jossa raportoimme Investors House Oyj:n ("Yhtiö") taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta, jonka on tehnyt yhtiön hallitus. Taloudellinen pro forma informaatio sisältää pro forma —laajan tuloslaskelman kaudelta 1.1.2017 - 31.03.2017 ja pro forma taseen tilanteesta 31.03.2017 sekä näihin liittyvät liitetiedot. Nämä esitetään yhtiön julkaiseman listalleottoesitteen kohdassa Pro forma -tiedot. Sovellettavat periaatteet, joiden mukaisesti hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation, yksilöidään komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksenaan havainnollistaa "Pro forma —tiedot" kohdassa kuvattujen liiketapahtumien vaikutusta kuvataksaan, minkälainen vaikutus vuoden 2017 aikana apporttiomaisuudella toteutetulla osakeannilla olisi voinut olla konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.3.2017 päätyneeltä osavuositaukelta, mikäli investointi olisi toteutettu 1.1.2017 ja taseeseen 31.3.2017, mikäli investointi olisi toteutettu 1.1.2017. Yhtiö on ottanut pro forma —laskennan perusteena olevat taloudellista asemaa ja taloudellista tulosta koskevat tiedot Yhtiön julkaisemasta tilintarkastamattomasta 1Q 2017 osavuositaukuksesta sekä yhtiön osavuositaukusten laatimista varten kokoamastansa Kampus Skinnarila Oy:n tilintarkastamattomista tiedoista, jotka on laadittu konserniyhdistelyä varten Investors House -konsernin IFRS-tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti.

Hallituksen vastuu taloudellisesta pro forma -informaatiosta

Hallitus vastaa taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta komission asetuksen (EY) No 809/2004 mukaisesti.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutenamme on antaa komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen II kohdassa 7 tarkoitettu lausunto siitä, onko hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja että mainitut periaatteet noudattavat liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Toimeksianto on suoritettu soveltuvien osin IAASB:n antaman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3420 *Varmennustoimeksiannot esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta* mukaisesti. Tämä standardi edellyttää, että tilintarkastaja noudattaa eettisiä vaatimuksia sekä suunnittelee ja suorittaa toimenpiteitä hankkiakseen kohtuullisen varmuuden siitä, onko hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Emme ole velvollisia päivittämään mitään taloudellista pro forma -informaatiota koottaessa käytetystä mennessä aikaa koskevasta taloudellisesta informaatiosta antamiamme raportteja tai lausuntoja tai antamaan siitä uusia raportteja tai lausuntoja tätä toimeksiantoa varten, emmekä ole tässä



toimeksiannossa suorittaneet taloudellista pro forma -informaatiota koottaessa käytetyn taloudellisen tiedon tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksena on yksinomaan havainnollistaa merkittävän tapahtuman tai liiketoimen vaikutusta yhtiön oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon, ikään kuin tapahtuma tai liiketoimi olisi toteutunut havainnollistamistarkoitusta varten valittuna aikaisempaan ajankohtana. Näin ollen emme anna minkäänlaista varmuutta siitä, että tapahtuman tai liiketoimen tosiasiallinen tulema olisi sama kuin on esitetty.

Kohtuullisen varmuuden antavaan toimeksiantoon siitä raportoimiseksi, onko taloudellinen pro forma informaatio kaikilta olennaisilta osiltaan koottu esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja että mainitut periaatteet noudattavat liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, kuuluu, että tilintarkastaja suorittaa toimenpiteitä arvioidakseen, antavatko hallituksen taloudellisen pro forma -informaation kokoamisessa käyttämät sovellettavat periaatteet kohtuullisen perustan liiketoimesta tai tapahtumasta välittömästi johtuvien merkittävien vaikutusten esittämiseksi, ja hankkiakseen tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä siitä,

- onko kyseisiä periaatteita sovellettu pro forma -oikaisuissa asianmukaisesti; ja
- onko tuloksena syntyvä taloudellinen pro forma -informaatio sellainen, että nämä oikaisut on tehty oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon asianmukaisella tavalla.

Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, jossa otetaan huomioon tilintarkastajan käsitys yhtiön luonteesta, siitä tapahtumasta tai liiketoimesta, jota koskien taloudellinen pro forma -informaatio on koottu, sekä muista relevanteista toimeksiannon olosuhteista.

Toimeksiantoon kuuluu myös taloudellisen pro forma -informaation yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että taloudellinen pro forma -informaatio on asianmukaisesti koottu esitteen Pro forma - tiedot kohdassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja

- mainitut periaatteet noudattavat liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita

Raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tämä raportti on annettu ainoastaan liitettäväksi komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen esitteeseen.

Helsingissä 15.6.2017 Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö

Handwritten signature of Katja Hanski KHT in blue ink.

Katja Hanski KHT



Nexia Oy
Töölöntorinkatu 2
00260 Helsinki
y-tunnus: 1099168-8
kotipaikka: Helsinki
+358 207 419 270
www.nexia.fi

Nexia Oy
Tölötorngsgatan 2
00260 Helsingfors
FO-nummer 1099168-8
hemort: Helsingfors
+358 207 419 270
www.nexia.fi

TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO ESITTEeseen SISÄLTYYVÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA

Investors House Oyj:n hallitukselle

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen 1 kohdassa 13.2 tarkoitetun lausunnon Investors House Oyj:n 15.6.2017 päivättyyn esitteeseen kohtaan 4.3.3 "Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuuden näkymät, Tulosennuste" sisältyvästä tulosennusteesta, jonka mukaan "operatiivinen tulos (EPRA) paranee vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna".

Liikkeeseenlaskijan vastuu

Liikkeeseenlaskijan hallitus vastaa tulosennusteen laatimisesta sekä olettamuksista, joihin ennuste perustuu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että tulosennusteen laatimisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Olemme suorittaneet työmme soveltuvin osin ST-yhdistyksen ohjeen "Tulosennuste ja -arvio -ohje tilintarkastajalle" mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvän tulosennusteen tai sen laatimisen yhteydessä käytettyjen ja oletusten tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Olemme suunnitelleet ja suorittaneet työmme siten, että olemme saaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä saadaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti laadittu esitettyjen tietojen perusteella ja sen laatimisessa on noudatettu Investors House Oyj:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että käsityksemme mukaan tulosennuste on asianmukaisesti laadittu esitettyjen tietojen perusteella ja että tulosennusteen laatimisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tulevaisuuden toteutuma saattaa poiketa tulosennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla, ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Tämä lausunto on laadittu ainoastaan liitettäväksi komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen esitteeseen.

Helsingissä, 15. kesäkuuta 2017

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö

Katja Hanski, KHT

INVESTORS HOUSE OYJ

Arviointien yhteenvedo
Lausunto on laadittu arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoasiakirjaksi varten.

14 kohdetta Suomessa
31.5.2017

Omalla maalla sijaitsevat kiinteistöt													
Yhtiö	Katusoitte	Postinimi ja -toimipaikka	Tontti	Rakennettu	Asuntoja	Asunnot, m²	Liiketiloja	Liiketilat, m²	Arvion laatija	Markkina-arvo	Arvopäivä	Katselmus	
Asunto Oy Espoon Tallimestarintie 23 Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa Asunto Oy Tampereen Lamphongisto Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 Fastighets Ab Lovisa Urinkaborg Kiinteistö Oy Asunto Oy Kortepohjan Pehtori Kiinteistö Oy Jyväskylän Jokivarrenpuisto Asunto Oy Helsingin Aurinkohalsi Asunto Oy Porvoon Rinnete 11-13 IVH Kampus Asunto Oy Lahden Kulmala Kiinteistö Oy Toejoin City Yhteensä	Tallimestarintie 23	02940 ESPOO	Oma	1996	10	930	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	2 700 000	31.12.2016	9.9.2013	
	Katinkuja 3 ja Kaitatie 10	02360 ESPOO	Oma	1996	8	804	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	2 400 000	31.12.2016	9.9.2013	
	Urheilutie 4	04130 SIPOO	Oma	1995	7	483	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	1 000 000	31.12.2016	8.9.2013	
	Hongistontie 7, Likolammenkatu 3	33300 TAMPERE	Oma	1997	53	3 992,1	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	7 000 000	31.12.2016	12.9.2013	
	Aronitunkuja 7	13500 HÄMEENLINNA	Oma	1991	59	3 291,5	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	4 200 000	31.12.2016	29.6.2015	
	Ramsäyntie 5	07940 LOVISA	Oma	1973	36	2 190,5	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	1 800 000	31.12.2016	24.8.2015	
	Pehtorintie 4	40740 JYVÄSKYLÄ	Oma	2015	1	50,5	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	145 000	31.5.2017	Ei	
	Tahvosentie 32	40520 JYVÄSKYLÄ	Oma	2011	44	2 229	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	6 250 000	30.6.2016	ulkop.2014	
	Aurinkotulenkatu 4	00950 HELSINKI	Oma	2015	2	111,0	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	550 000	31.12.2016	ulkop.2014	
	Rinnete 11-13	06550 HAMMARI	Oma	1976	31	1 000	0	0	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy	1 500 000	30.6.2016	5.5.2014	
	Laserkatu 6	53850 LAPPEENRANTA	Oma	1985-2005	0	0	1	7 000	Reila Management Oy	5 541 667	12.1.2017	19.12.2016	
	Vesijärvenkatu 20	15140 LAHTI	Oma	1942	11	731	0	0	Asuntolaine Oy LKV	3 131 000	24.2.2017	9.1.2017	
	Antinkatu 24 / Itsenäisyydenkatu 41	28100 PORI	Oma	1989-1991	0	0	1	5 575,1	Catella Property Oy	7 500 000	30.6.2016	2.4.2015	
	Yhteensä				262	13 622,1	2	12 575,1	43 717 667				
	Vuokramalla sijaitsevat kiinteistöt												
	Yhtiö	Katusoitte	Postinimi ja -toimipaikka	Tontti	Rakennettu	Asuntoja	Asunnot, m²	Liiketiloja	Liiketilat, m²	Arvion laatija	Markkina-arvo	Arvopäivä	Katselmus
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I Asunto-osakeyhtiö Kallionsivu Yhteensä	Laserkatu 6	53850 LAPPEENRANTA	Vuokra	1985-2005	0	0	1	17 000	Reila Management Oy	13 458 333	12.1.2017	19.12.2016	
	Satamakatu 22	28880 PORI	Vuokra	1964	10	529	2	34,5	Huoneistokeskus Oy	394 400	23.5.2017	25.8.2015	
	Yhteensä				10	529,0	3	17 034,5	13 852 733				
Kaikki yhteensä													
57 570 400													

Asuntokohteissa markkina-arvolla tarkoitetaan yksittäisten asuin- ja liikehuoneistojen markkina-arvojen summaa.
Kiinteistö Oy Toejoin Cityn ja IVH Kampusen markkina-arvolla tarkoitetaan kiinteistöjen markkina-arvoa.
Asunto-osakeyhtiö Kallionsivussa olevat 2 liiketila ovat autotalleja.
IVH Kampus sijaitsee omilla tontilla 23 096 m² ja vuokratontilla 30 716 m². Rakennuskannasta on omilla tontilla noin 7 000 m² ja vuokratontilla noin 17 000 m². Kiinteistöt on arvioitu asennettuna. Arvon katsotaan jakautuvan omalla maalla ja vuokramalla olevien osien kesken rakennusneliöiden suhteessa.
Koy Antintori on fuusioitu Koy Toejoin Cityyn 26.12.2016.
Asunto Oy Kortepohjan Pehtorin arvostus perustuu lakisääteiseen saatuaan olevaan tarjoukseen, joka on 145 000 euroa.
Arvomutokset 31.12.2016 jälkeen perustuvat yksittäisten osakehuoneistojen myyntiin.
Asunto Oy Lahden Kulmalan arvostus on Q1/2017 kirjattu vaihto-omaisuuteen ja arvostettu hankintamenoa, joka on 31.5.2017 omistettujen asuntojen osalta 2 648 090 euroa.
Käsitteilytapa perustuu IFRS sääntöihin ja on tilintarkastajan vahvistama.

SUOMEN TOIMITILA-ASIAANTUNTIJAT OY
Neulaniementie 6, 70210 KUOPIO

KUOPIOSSA 31.5.2017



Jorma Muhojoki
Diplomi-insinööri, LKV
keskustaloustieteen ja liiketoimintatieteiden tutkimuskeskus
autotarkastus ja autotarkastus