

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 OMX 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 29.10.2015. 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"), Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY (muutoksineen, "Esitedirektiivi"), Arvopaperimarkkinalain 3 – 5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovaraministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten, ohjeiden ja standardien mukaisesti. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Rekisteröintiasiakirjan, mutta ei vastaa sen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan tätä Rekisteröintiasiakirjaa koskevan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 84/02.05.04/2015. 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 tytäryhtiöitä 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, 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 merkittäjiä 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 ja taantuma saattavat 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.....	7
1.3.9. Avainhenkilöriskit voivat realisoitua.....	7
1.3.10. Vakuutusturvan riittävyys	7
1.3.11. Yhtiön yrityskuva voi heiketä	7
1.3.12. Toimintatapavirheet voivat heikentää operatiivista tehokkuutta	7
1.4. Lainsäädäntöä koskevat riskit	7
1.4.1. Lainsäädäntömuutokset voivat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön sijoituskohteiden arvoon tai Yhtiön taloudelliseen asemaan	7
1.5. Rahoitusriskit	7
1.5.1. Yhtiön lainasopimuksia koskevat ehdot	7
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.....	15
4.3.3.	Tulosennuste	15
4.4.	Yhtiön liiketoimintakonseptit.....	16
4.5.	Yhtiön organisaatorakenne	16
4.6.	Muut omistukset.....	17
4.7.	Taloudellisia tietoja	17
4.8.	Pro forma -tiedot	22
4.9.	Strategia	29
4.10.	Investoinnit	30
4.11.	Rahoituslaskelma.....	31
4.12.	Yhtiöjärjestys ja osakkeet	31
4.13.	Hallinto	33
4.13.1.	Hallitus	33
4.13.2.	Toimitusjohtaja	35
4.13.3.	Eturistiriidat	35
4.13.4.	Eräitä muita tietoja hallituksen jäsenistä ja toimitusjohtajasta	35
4.14.	Palkkiot	35
4.15.	Suurimmat osakkeenomistajat.....	36
4.16.	Yhtiön johdon omistukset	36
4.17.	Lähipiiriliiketoimet	37
5.	Suomen arvopaperimarkkinat	41
6.	Nähtävillä olevat asiakirjat.....	46
7.	Viittaamalla sisällytetyt tiedot	47

LIITTEET

- A Tilintarkastajan raportti pro forma -tiedoista
- B Tilintarkastajan lausunto tulosennusteesta
- C Kiinteistöarviointien yhteenveto

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 ja 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 velkakriisi ja sen seurannaisvaikutukset voivat vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan tai pääoman saatavuuteen. Huolimatta siitä, että valtiot ja keskuspankit ovat ryhtyneet huomattaviin elvytys- ja tukitoimiin, on mahdollista, että jatkuva ja mahdollisesti syvenevä kriisi heikentävät kansantalouden kehitystä ja vaikeuttavat finanssisektorin toimintaa investointien rahoittajana. 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 ja taantuma saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen sekä Yhtiön osakkeiden arvoon

Suomen talouden kehittyminen 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. Yhtiö on toiminut kiinteistösijoituslalla kohtuullisen pitkään, mutta uusi strategia on julkistettu 18.3.2015 eikä sen toteutumisesta ole vielä näyttöä. 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. Yhtiön pääkohteessa päävuokralaisella on pitkä, vuoteen 2025 ulottuva vuokrasopimus, mutta muut sopimukset voivat päättyä tai tiloista saatava vuokra voi heikentyä.

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

Yhtiön nykyisen kiinteistökannan pääkohde on saneerattu 2010-luvulla kolmessa vaiheessa, eikä siihen liittyen ole tiedossa peruskorjaus- tai ajanmukaistamistarpeita. 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. 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.

1.3.10. 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. Tapauskohteisesti voi kuitenkin ennalta-arvaamattomista syistä syntyä tilanteita, joissa vakuutusturva syystä tai toisesta jäisi vajaaksi, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan.

1.3.11. 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.

1.3.12. 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 kovenanttisopimuksia 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 lainakanta 50–100 prosenttisesti korkojohdannaisin siltä varalta, että korkotaso nousee. Yhtiön lainakanta on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä noin 2/3 osalta suojattu vuoteen 2019 saakka. 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, 29. lokakuuta 2015

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, toiminta ja saavutukset tai toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta tai saavutuksista. 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. Muualla tässä Rekisteröintiasiakirjassa kuvattujen tekijöiden ohella kohdassa Riskitekijät käsitellyt tekijät saattavat johtaa siihen, että Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema poikkeavat olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa kuvattua. Mikäli yksi tai useampi kyseisistä riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuu, tai jokin asetetuista olettamuksista osoittautuu virheelliseksi, Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tässä Rekisteröintiasiakirjassa ennakoitusta, uskotusta, arvioidusta tai odotetusta. Yhtiön tarkoituksena ei ole eikä sillä ole velvollisuutta päivittää tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyviä tulevaisuutta koskevia lausumia, ellei soveltuva lainsäädäntö sitä edellytä. Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön tulokseen, toimintaa tai tavoitteiden saavuttamiseen, on esitetty kohdassa Riskitekijät.

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 toistetusta tiedosta 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
Mikael Grönroos
Esa Haavisto
Timo Valjakka

Yhtiön toimitusjohtaja

Petri Roininen

Yhtiön tilintarkastajat

Tilintarkastaja kuluvalle tilikaudella:

Nexia Oy, KHT-yhteisö päävastuullisena tilintarkastajanaan Katja Hanski
Osoite: Töölönkatu 15 E 88, 00100 Helsinki

Tilintarkastaja tilikausilla 1.1.–31.12.2013 ja 1.1.–31.12.2014:

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö päävastuullisena tilintarkastajanaan Mika Kaarisalo
Osoite: PL 1015, 00101 Helsinki

Yhtiön tilintarkastaja on vaihtunut 23.3.2015 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen jättäessä aiemman tilintarkastajan valitsematta uudelleen tehtävänsä ja valitsemalla samalla nykyisen tilintarkastajan tehtävänsä.

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 osakekannan enemmistön osti OWH-Yhtiöt Oy, jonka hallinnasta Yhtiö siirtyi syksyllä 2014 julkisen ostotarjouksen myötä Maakuntien Asunnot Oy:n, Core Capital Oy:n, AT Rautiainen Oy:n ja Godoinvest Oy:n muodostaman konsortion hallintaan.

Merkittävä tapahtuma Yhtiön toimintahistoriassa oli Kiinteistö Oy Antintorin tiloja koskevan vuokrasopimuksen jatkaminen Scandic Hotels -ketjun kanssa vuonna 2010, jolloin myös sovittiin koko kiinteistön mittavasta peruskorjaus- ja kehityshankkeesta.

Muutoin Yhtiön toimintahistoriassa ei ole kuluvaan tilikautta lukuun ottamatta tapahtunut merkittäviä tapahtumia, vaan Yhtiön omistukset ja liiketoiminta ovat säilyneet koko toimintahistorian varsin vakaina.

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 2015 Yhtiö uusi strategiaansa siten, että Yhtiö jatkaa kiinteistösijoitusyhtiönä ja painottaa jatkossa uudet investointinsa asumisen sektoriin. Yhtiö päätti pyrkiä lähivuosien aikana merkittävästi parantamaan tulostaan ja kasvattamaan investointejaan. Lisäksi Yhtiön strategiana on toimia kiinteistöliiketoiminnassa kahdella konseptilla: omat suorat sijoitukset ja management-palvelut, jotka voivat sisältää myös osaomistusta. Yhtiön strategiaa on tarkemmin käsitelty kohdassa 4.9.

Strategiamuutoksen yhteydessä Yhtiö osti 18.3.2015 tehdyllä liiketoimintakaupalla 400.000 euron kauppahinnalla Investors House Oy:n (nykyinen Sijoitustalo IVH Oy) management-toiminnot. Liiketoimintakaupalla hankitut toiminnot sisälsivät muun muassa hallinnointi- ja taloushallintosopimukset sekä näiden toteuttamiseen tarvittavat resurssit koostuen taloushallinto- ja isännöintiohjelmistoista, tietokoneista ja yhdestä työntekijästä sekä Investors House -toiminimen käyttöoikeuden. Liiketoimintakauppaan eivät kuuluneet Investors House Oy:n voitto-osuudet eivätkä sijoitukset.

Lisäksi Yhtiö on hankkinut Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7:n koko osakekannan 3.200.000 eurolla sekä tehnyt ostosopimuksen kahdesta yksittäisestä osakehuoneistosta Helsingissä yhteensä 500.000 euron kauppahinnalla. Näistä on maksettu ennakkomaksuna yhteensä 250.000 euroa, mutta osakkeiden omistusoikeus siirtyy Yhtiölle vasta, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

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.

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.

Osakkeet merkittiin 28.9.2015.

Kustakin merkitystä osakkeesta oli maksettava merkintähintana 5,21 euroa eli annetuista uusista osakkeista yhteensä 8.650.694,42 euroa. Merkintähinta vastasi osakkeen käypää arvoa, joka oli määritetty ottamalla huomioon, että yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyyymillä painotettu keskihinta

ajalla 1.5.–2.9.2015 oli ollut 5,20 euroa, ja yhtiön toisen vuosineljänneksen päättymishetken 30.6.2015 taseen mukaan yhtiön oma pääoma osaketta kohden oli ollut 5,01 euroa, minkä hallitus arvioi kysymyksessä olevan osakeannin myötä sen verovaikutukset huomioiden nousevan tasolle 5,20 euroa osaketta kohden.

Merkintähinta maksettiin kokonaisuudessaan apporttiamaisuudella siten, että kukin merkintään oikeutettu taho luovutti Yhtiölle seuraavat omaisuuserät:

Merkitsijä	Luovutettu apporttiamaisuus	Suoritettu maksu (euroa)	Arviokirjan mukainen käypä arvo (euroa)	Käyvän arvon määrittämisen perusteet
Maakunnan Asunnot Oy	Asunto Oy Tampereen Lampihongiston koko osakekanta	3.549.403,65	7.000.000 (bruttoarvo, josta vähennettävä yhtiön velat 2.824.231,00, jolloin nettoarvoksi muodostui 4.175.769,00)	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n arviokirja 4.9.2015
	Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa - Bostads Ab Kyrkparken-Salpan koko osakekanta	363.507,60	1.000.000,00 (bruttoarvo, josta vähennettävä yhtiön velat 572.344,00, jolloin nettoarvoksi muodostui 427.656,00)	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n arviokirja 4.9.2015
	Asunto Oy Espoon Tallimestarirannan koko osakekanta	1.633.954,15	2.700.000,00 (bruttoarvo, josta vähennettävä yhtiön velat 777.701,00, jolloin nettoarvoksi muodostui 1.922.299,00)	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n arviokirja 4.9.2015
	Yhteensä	5.546.865,40	6.525.724,00	
Royal House Oy	Asunto Oy Kortepohjan Pehtori, Jyväskylä -nimisen yhtiön osakkeet nrot 307-372 ja 1358-1423	180.710,00	343.900,00 (osuuden bruttoarvo, josta vähennettävä osuuteen kohdistuvat yhtiön velat 131.300,00, jolloin nettoarvoksi muodostui 212.600,00)	Kysymys on 2015 valmistuneesta uudiskohteesta, jonka listahinta on käyvän arvon perusteena.
	½ Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy:n koko osakekannasta	584.366,93	900.000,00 (osuuden bruttoarvo, josta vähennettävä osuuteen kohdistuvat yhtiön velat 212.509,50, jolloin nettoarvoksi muodostui 687.490,50)	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n arviokirja 27.8.2015
	Yhteensä	765.076,93	900.090,50	
Godoinvest Oy	½ Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy:n koko osakekannasta	584.366,93	900.000,00 (osuuden bruttoarvo, josta vähennettävä osuuteen	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n arviokirja 27.8.2015

			kohdistuvat yhtiön velat 212.509,50, jolloin nettoarvoksi muodostui 687.490,50)	
Core Capital Oy	Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I:n koko osakekanta	1.419.159,15	2.400.000,00 (bruttoarvo, josta vähennettävä yhtiön velat 730.401,00, jolloin nettoarvoksi muodostui 1.669.599,00)	Suomen Toimitila- asiantuntijat Oy:n arviokirja 4.9.2015
OWH-Yhtiöt Oy	Asunto-osakeyhtiö Kallonsivun osakkeet nrot 1-3170, 21069-24539, 28684-31917, 37128-40633, 48054- 51224, 51225-53263, 53264-56769, 69486-73026, 73027-77253, 80553- 83786, 93401-93700, 94001-94300	335.240,00	394.400,00	Huoneistokesku s Oy:n arviokirja 25.8.2015

Kunkin omaisuuserän osalta arvostus perustui yllä olevassa taulukossa mainittuun arviokirjaan ja Asunto Oy Kortepohjan Pehtori, Jyväskylä -nimisen yhtiön osalta osakkeiden listahintaan.

Apporttiomaisuuden arvoksi katsottiin osakkeita maksettaessa 85 prosenttia saatujen ulkopuolisten kiinteistöarvioijien antamien arviokirjojen ja edellä mainitun listahinnan mukaisista käyvästä nettoarvoista.

Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Osakkeet maksettiin 28.9.2015 luovuttamalla apporttiomaisuus Yhtiölle. Saatu apporttiomaisuus on arvostettu Yhtiön taseessa yhtiön noudattaman käyvän arvon periaatteen mukaisesti arviokirjojen mukaiseen käypään arvoon. Arviointiyhteenveto Yhtiön omistamista kiinteistöistä on liitteenä C.

Tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena Maakunnan Asunnot Oy:n omistus Yhtiön osakekannasta kasvoi 49,25 prosenttiin, AT Rautiainen Oy:n ja sen tytäryhtiön Royal House Oy:n omistus 7,49 prosenttiin, Godoinvest Oy:n omistus 6,39 prosenttiin, Core Capital Oy:n omistus 12,14 prosenttiin ja OWH-Yhtiöt Oy:n omistus 8,72 prosenttiin.

Yhtiön yhtiökokous päätti samalla antaa Yhtiölle maksuttomalla osakeannilla 339.598 osaketta siten, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä. Samalla yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 339.598 Yhtiön hallussa olevaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.9.2020 saakka.

Yhtiön kuluvan tilikauden aikana tekemiä investointeja on käsitelty tarkemmin jaksossa 4.10.

Yhtiö ei 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.

Lukuun ottamatta kohdassa 4.17 kuvattua Perussopimusta, Yhtiö tai konserniyhtiöt eivät ole myöskään kuluvan 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 heikohkot. Taantuma vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin hillitsevästi. 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.

Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan kirjattu pyrkimys rakentamisen määräysten karsimiseen voi toteutuessaan alentaa uusien investointien investointimenoja, mikä vaikuttaisi Yhtiön liiketoimintaan positiivisesti. Samoin hallitusohjelmaan kirjattu niin sanottu lyhyt korkotuki voi toteutuessaan jossain määrin edistää Yhtiön investointimahdollisuuksia uusiin asuin-kohteisiin.

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

Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu, mikä tukee erityisesti kasvukeskusten asuntomarkkinaa.

4.3.3. Tulosennuste

Yhtiö arvioi tilikauden 1.1.2015 – 31.12.2015 tuloksensa muodostuvan selvästi paremmaksi kuin edellisen tilikauden 1.1.2014 – 31.12.2014 tuloksen. Tulosennuste perustuu kolmeen keskeiseen seikkaan.

Ensiksi, Yhtiön liiketoiminta on vuoden 2015 aikana kasvanut volyymiltään mikä osaltaan mahdollistaa tuloksen parantamisen. Kasvun aikaansaamiseksi tehtävät panostukset lisäävät kustannuksia, mutta kokonaisuudessaan liiketoiminnan volyymien tuoma tuottojen lisäys ylittää kasvusatsausten edellyttämät kustannukset.

Toiseksi, Yhtiö on osavuositarkastuksen 30.6.2015 yhteydessä siirtynyt IFRS-raportoinnissa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon menetelmään, mikä on aiheuttanut merkittävän kertaluonteisen positiivisen lisäyksen Yhtiön tulokseen, kun kiinteistökannan käyvien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus IFRS-periaatteiden mukaan on tuotu tulokseen. Kiinteistökannan arvot IFRS-raportoinnissa perustuvat ulkopuolisen yhtiöstä riippumattoman arvioijan laatimiin arviokirjoihin.

Kolmanneksi, Yhtiön arvioon tuloksen paranemisesta vaikuttaa myös se seikka, että vuoden 2014 kertaluonteiset julkiseen ostotarjoukseen liittyvät kustannukset jäävät pois.

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.

4.4. Yhtiön liiketoimintakonseptit

Investors Housella on kaksi liiketoimintakonseptia, jotka ovat omat suorat sijoitukset ("Sijoituskiinteistökonsepti") ja management-palvelut ("Management-konsepti").

Sijoituskiinteistökonseptin ytimenä ovat Yhtiön kokonaan omistamat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, joita on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.5. Management-konsepti puolestaan muodostuu johtamis- ja muista sopimuksista usean kiinteistöyhtiön kanssa, mitä konseptia Yhtiö pyrkii kehittämään toimimalla osaomistajana asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä ja pyrkimällä tätä kautta saamaan kyseisten yhtiöiden management-palvelut hoidettavakseen.

Yhtiön markkina-alueena on Suomi.

4.5. Yhtiön organisaatorakenne

Investors House Oyj on konsernin emoyhtiö, ja siihen kuuluvat seuraavat tytäryhtiöt:

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	100,00
Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads		
Ab Kyrkparken-Salpa	Sipoo	100,00
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	Tampere	100,00
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö	Loviisa	
Oy		100,00
Kiinteistö Oy Antintori	Pori	100,00
Kiinteistö Oy Toejoen City	Pori	100,00
SSK Interpori 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 ja sen vuokrausaste on 100 prosenttia.

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 ja sen vuokrausaste on 100 prosenttia.

Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 on asunto-osakeyhtiö, joka omistaa Hämeenlinnassa 1.430 m² suuruisen tontin ja tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen. Yhtiössä on 61 huoneistoa, vuokrattavien tilojen määrä on 3.366 m² ja keskipinta-ala noin 55 m². Kohde on rakennettu vuonna 1990 ja sen vuokrausaste on noin 93 prosenttia.

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 ja sen vuokrausaste on 100 prosenttia.

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 ja sen vuokrausaste on 100 prosenttia.

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 ja sen vuokrausaste on 100 prosenttia.

Kiinteistö Oy Antintori on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa Porissa 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 kiinteistöyhtiön 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. Yhteensä kiinteistöyhtiön toimistotiloissa on vuokralla tällä hetkellä neljä eri vuokralaista.

Kiinteistö Oy Toejoen City omistaa Porin kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevan 691 m²:n suuruisen liikekiinteistön, joka on vuokrattu kokonaisuudessaan vähittäiskauppatoimintaan.

SSK Interpori Oy:llä ei ole toimintaa.

Yhtiön omistamista kiinteistöistä laadittu arviointien yhteenveto on liitteenä C.

4.6. Muut omistukset

Yhtiö omistaa lisäksi seuraavat osakehuoneistot:

Yhtiö	Huoneisto	Tyyppi	Pinta-ala
Asunto-osakeyhtiö	1 ja 11	2 h + kk	51,0 m ²
Kallonsivu	9, 14, 19 ja 24	2 h + k	57,0 m ²
	17 ja 27	2 h + kk	50,0 m ²
	18	1 h + kk	24,0 m ²
	25	3 h + k	75,0 m ²
	autotallit 4 ja 6		17,25 m ²
Asunto Oy Kortepohjan	A5	2 h + k + s	50,5 m ²
Pehtori, Jyväskylä	B19	2 h + kt + s	50,5 m ²

Yhtiön omistamista kiinteistöistä laadittu arviointien yhteenveto on liitteenä C.

4.7. Taloudellisia tietoja

Alla on esitetty tiivistetysti eräitä Investors House -konsernia koskevia taloudellisia tietoja. Taloudelliset tiedot perustuvat Investors House -konsernin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin jäljempänä tässä kohdassa todettuine oikaisuineen ja tiedot tulee lukea yhdessä Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön 30.6.2015 päättyneen kuuden kuukauden jakson tilintarkastamattoman osavuositarkastuksen sekä 31.12.2014 ja 31.12.2013 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 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta kuitenkin oikaistuin Yhtiön 30.6.2015 päättyneeltä osavuositilikaudelta annetun osavuositilikausituksen yhteydessä käyttöön otetun arvostusmenetelmän muutoksen edellyttämällä tavalla.

Oikaisuissa on kysymys siitä, että Yhtiö siirtyi mainitulla osavuositilikausella käyttämään IFRS-raportoinnissa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja hankinta-arvojen sijaan. Tarkoituksena oli parantaa sijoittajainformaatiota siirtymällä näiltä osin samaan käytäntöön kuin muilla listatuilla kiinteistöyhtiöillä. Lisäksi yhden kiinteistön osalta arvostusmenetelmää on muutettu.

Osavuositilikausituksen yhteydessä käyttöön otetut sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisten arviointiasiantuntijoiden laatimiin arviokirjoihin kohteiden käyvistä markkina-arvoista. Yhtiön muutoksessa käyttämä IFRS-asiantuntija ja tilintarkastaja ovat osaltaan tarkistaneet arviokirjojen käytön sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen perustana. Koska sijoituskiinteistöjen ulkopuolisten asiantuntijoiden arvioimat käyvät arvot ylittävät niiden hankinta-arvot, on suoritettu tätä vastaava korjaus tilinpäätöksissä ja osavuositilikausituksissa 12/2013 alkaen käytettyihin arvoihin.

Yhtiö on osavuositilikausituksen 30.6.2015 liitetiedoissa raportoinut sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ajalla 12/2013–3/2015. Arvostusmenetelmän muutos eli siirtyminen hankinta-arvojen käytöstä käyvien arvojen käyttöön on aiheuttanut 807 tuhannen euron korotuksen tilinpäätöksessä 31.12.2013 raportoituun kiinteistöjen arvoihin. Laskennallinen verovelka huomioon ottaen tämän vaikutus on ollut 609 tuhatta euroa taseessa 31.12.2013. Arvostusmenetelmän muutoksen ohella yhden kiinteistön laskentamenetelmä on muuttunut, mikä aiheuttaa laskennallinen vero huomioon ottaen 102 tuhannen euron lisäyksen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Laskentamenetelmän muutoksesta aiheutunut ero on kirjattu taseeseen 31.12.2013. Samalla kun Yhtiö on laatinut osavuositilikausituksen 30.6.2015 sekä siihen liittyvän taseen 30.6.2015 sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen mukaisesti, on laadittu kaikki vertailumateriaalit osavuositilikausilta 2014–2015 vastaavalla tavalla.

Kaikki tässä esitettävät tuloslaskelmien ja taseiden arvot kuten myös tunnusluvut ajalla 12/2013–6/2015 on laskettu keskenään samalla ja vertailukelpoisella tavalla, mutta mitään niistä ei ole tilintarkastettu.

Liiketoiminnan tulos

**TILINTARKASTAMATON KONSERNIN
 LAAJA TULOSLASKELMA**

(tuhatta EUR)

	1.1.–30.6.		1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
Liikevaihto	472	351	752	662
Ylläpitokulut	-124	-120	-271	
Nettotuotto	348	231	481	
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 992	406	609	135
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-131	-77	-327	-651
Liiketoiminnan muut kulut	-9	0	0	
Liikevoitto (/tappio)	2 201	560	763	146
Rahoitustuotot yhteensä	128	139	76	77
Rahoituskulut yhteensä	-24	-21	-39	-35
Tulos ennen veroja	2 306	678	800	188
Tuloverot	-428	-105	-107	-19
Tilikauden tulos	1 878	573	694	169
Muut laajan tuloksen erät				
Rahavirran suojaukset	-16	5	10	10
Tilikauden laaja tulos yhteensä	1 861	578	704	179

Tilikausi 1.1.2013 – 31.12.2013

Konsernin liikevaihto tilikaudella 2013 oli 662 tuhatta euroa. Edellisen tilikauden liikevaihto oli 647 tuhatta euroa. Konsernin liikevoitto oli 146 tuhatta euroa eli 22,1 prosenttia liikevaihdosta. Edellisen tilikauden liikevoitto oli 58 tuhatta euroa. Konsernin tulos oli 169 tuhatta euroa eli 26,1 prosenttia liikevaihdosta. Edellisen tilikauden tulos oli 229 tuhatta euroa. Edellisen tilikauden luvut eivät ole vertailukelpoisia, sillä lukuja ei ole oikaistu vastaamaan käyvän arvon menetelmää.

Konsernin tuloksen heikentymisen suurin yksittäinen syy oli rahoitustuottojen jääminen edellisvuotta pienemmiksi. Toisaalta kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt voitto, jonka määrä oli 135 tuhatta euroa, nosti Yhtiön liikevoittoa.

Tilikausi 1.1.2014 – 31.12.2014

Konsernin liikevaihto tilikaudella 2014 oli 752 tuhatta euroa. Konsernin liikevoitto oli 763 tuhatta euroa eli 101,5 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin tulos oli 694 tuhatta euroa eli 92,3 prosenttia liikevaihdosta.

Edelliseen tilikauteen verrattuna liikevaihtoa nostivat Kiinteistö Oy Antintorin omistaman kiinteistön peruskorjaus- ja kehittämishankkeen jälkeen kasvaneet hotellin vuokratuotot. Tuloksen kasvu edelliseen tilikauteen verrattuna johtuu keskeisesti kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta, jonka merkitys oli 609 tuhatta euroa.

Tulosta vastaavasti heikensivät syksyllä 2014 saadun julkisen ostotarjouksen johdosta aiheutuneet kertaluonteiset erät. Ne muodostuivat taloudellisten ja juridisten neuvonantajien palkkioista ja olivat yhteensä 187 tuhatta euroa.

1.1.2015 alkanut tilikausi

Konsernin liikevaihto osavuosikaudella 1.1.2015 – 30.6.2015 oli 472 tuhatta euroa, mikä oli 121 tuhatta euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Konsernin liikevoitto oli 2.201 tuhatta euroa eli 466,3 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin tulos oli 1.878 tuhatta euroa eli 397,9 prosenttia liikevaihdosta. Tulokseen sisältyy realisoimatonta arvonnousua 1.594 tuhatta euroa.

Liikevaihdon kasvu aiheutui jatkuvien toimintojen vertailukautta paremmasta vuokratuotosta sekä 1.4.2015 alkaen Management-konseptin tuotosta. Tulosparannus aiheutui liikevaihdon kasvusta, arvopapereiden myyntivoitoista sekä kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta.

Taloudellinen asema

**TILINTARKASTAMATON
 KONSERNITASE**

(tuhatta EUR)

	30.6.		31.12.	
	2015	2014	2014	2013
VARAT				
PITKÄAIKAISET VARAT				
Muut aineettomat hyödykkeet	400	0	0	0
Sijoituskiinteistöt	12100	6641	6844	6235
Vaihto-omaisuus	250	0	0	0
LYHYTAIKAISET VARAT				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	161	75	204	91
Käypää arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavirrat	0	888	690	998
Rahavarat	181	151	39	61
VARAT YHTEENSÄ	13092	7755	7777	7385
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2556	2556	2556	2556
Muu oma pääoma	5063	3217	3343	2791
Oma pääoma yhteensä	7619	5772	5899	5346
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Korolliset velat	4250	1381	1156	1381
Laskennalliset verovelat	691	376	403	308
Lyhytaikaiset velat				
Korolliset velat	219	113	225	225
Ostovelat ja muut velat	313	113	94	124
VELAT YHTEENSÄ	5473	1983	1878	2039
VASTATTAVAA	13092	7755	7777	7385

Taseen ulkopuoliset vakuudet ja vastuusitoumukset 31.12.2014

Vastuusitoumukset

Konsernilla on pitkäaikainen maanvuokrasopimus.	31.12.2014	31.12.2013
Jäljellä oleva arvo	68 200,00	70 500,00

Konsernin kiinteistöissä on tehty vuosina 2010–2013 laajennus- ja peruskorjausinvestointia. Konserni on velvollinen tarkistamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. 31.12.2014 vastuun enimmäismäärä oli 583.000 euroa ja viimeinen tarkistusvuosi on 2022.

Konsernin velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä konsernin kiinteistöön:

	31.12.2014	31.12.2013
Pankkilainat	1 381 243,00	1 606 247,00
Annetut kiinnitykset	2 036 030,00	2 036 030,00

Annetut panttaukset
Konserniyhtiö Kiinteistö Oy
Antintorin koko osakekanta

Tilinpäätöshetken 31.12.2014 jälkeen konsernin taloudellisessa asemassa ja taseen ulkopuolisissa vastuissa on tapahtunut olennaisia muutoksia. Konsernin vakuudellisten rahoituslaitoslainojen määrä 30.9.2015 on noin 9.781 tuhatta euroa.

Tilikausi 1.1.–31.12.2013

Konsernin oma pääoma 31.12.2013 oli 5.346 tuhatta euroa ja vieras pääoma 2.039 tuhatta euroa. Vieras pääoma oli valtaosiltaan pankkilainaa. Edellisessä tilinpäätöksessä 31.12.2012 oma pääoma oli 4.713 tuhatta euroa ja vieras pääoma 1.040 tuhatta euroa. Edellisen tilikauden luvut eivät ole vertailukelpoisia, sillä lukuja ei ole oikaistu vastaamaan käyvän arvon menetelmää.

Oman pääoman muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta. Vieraan pääoman muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui Kiinteistö Oy Antintorin peruskorjaus- ja kiinteistökehityshanketta varten hankitusta vieraan pääoman ehtoisestä rahoituksesta.

Tilikausi 1.1.–31.12.2014

Konsernin oma pääoma 31.12.2014 oli 5.899 tuhatta euroa ja vieras pääoma 1.878 tuhatta euroa. Vieras pääoma oli valtaosiltaan pankkilainaa. Oman pääoman muutos edelliseen vuoteen verrattuna johtui kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta.

1.1.2015 alkanut tilikausi

Konsernin oma pääoma 30.6.2015 oli 7.619 tuhatta euroa ja vieras pääoma 5.473 tuhatta euroa. Vieras pääoma oli valtaosiltaan pankkilainaa. Oman pääoman muutos edelliseen tilinpäätökseen verrattuna johtui kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntyneestä voitosta. Vieraan pääoman muutos johtui tehdyistä investoinneista, jotka rahoitettiin velkarahalla. Investointeja on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.10.

**TILINTARKASTAMATTOMAT
 TUNNUSLUVUT**

**TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ
 KUVAAVAT TUNNUSLUVUT**

tuhatta EUR

	30.6.		31.12.	
	2015	2014	2014	2013
Oman pääoman tuotto %	27,5	10,4	12,5	3,2
Sijoitetun pääoman tuotto %	16,5	6,9	8,9	2,7
Omavaraisuusaste %	58,2	74,4	75,9	72,4
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	1	0	0	0

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Osakekohtainen tulos, EUR	1,22	0,38	0,46	0,11
Osakekohtainen omapääoma, EUR	5,01	3,80	3,88	3,05

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 2015 aikana toteutetuilla sijoituksilla ja apportiomaisuudella toteutetulla osakeannilla sekä sijoitusten rahoittamiseksi tehdyllä velkasopimuksella ja arvopaperisalkun myynnillä (jäljempänä yhdessä "Investoinnit") olisi voinut olla konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, mikäli Investoinnit olisi toteutettu 1.1.2014, ja taseeseen 31.12.2014, mikäli Investoinnit olisi toteutettu 31.12.2014.

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. Pro forma -tietoja ei tule katsoa lopullisiksi, ja niitä saatetaan muuttaa tulevissa taloudellisissa tiedotteissa.

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 pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen oikaisuja koskevissa huomautuksissa. Näitä oikaisuja ja niiden tuloksena saatuja pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja ei ole tilintarkastettu. Arvioidessaan pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja lukijan tulee huolellisesti tarkastella tilintarkastettuja historiallisia tilinpäätöksiä ja niiden liitetietoja.

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 olettamuksiin, 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 Investointien tilinpäätöksiin ja tuottolaskelmiin tilikaudelta 1.1.–31.12.2014 kuitenkin niin, että Investors Housen lukuina on käytetty toisen kvartaalin 2015 välitilinpäätöksessä julkaistuja, sijoitusten käyvän arvon arvostuksella oikaistuja, tilintarkastamattomia tilinpäätöslukuja tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Pro forma -tiedot tulee lukea yhdessä Investors Housen toisen kvartaalin julkistettujen tilinpäätöslukujen kanssa.

Mukana pro forma -tietojen laskelmissa on kohdassa ”Hankitut asoy:t yhteensä” tilinpäätöksen 31.12.2014 mukaiset tiedot seuraavilta yhtiöiltä: Asunto Oy Espoon Soukanpaiste, Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta, Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7, Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads Ab Kyrkparken-Salpa, Asunto Oy Tampereen Lampihongisto ja Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy sekä 34 prosenttisesti omistetun Asunto-osakeyhtiö Kallonsivun tietojen omistusosuuden mukainen osuus IFRS 11 edellyttämällä tavalla. Pro forma -tiedot tulee lukea yhdessä yllä mainittujen yhtiöiden tilinpäätöstietojen kanssa.

Asunto Oy Kortepohjan Pehtoorin osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan kahta asuntoa vuonna 2015 valmistuneesta kiinteistöstä. Näiden osakkeiden ei ole oletettu aiheuttaneen tuottoja tai kuluja, joita voisi yhdistellä tilikauden 1.1.–31.12.2014 pro forma -tulokseen tai -taseeseen luotettavalla tavalla.

Pro forma -oikaisuissa on huomioitu keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistajan vuokratuotot ja -kulut sekä Management-konseptin tuotot ja kulut aikaisemmalta omistajalta saatujen tietojen mukaan.

Seuraavissa taulukoissa esitetään Investors Housen tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot tilikaudelta 1.1.–31.12.2014 ja 31.12.2014 edellä kuvatulla tavalla. Taulukoiden jälkeen on kuvattu pro forma -oikaisuja. Ensimmäisessä taulukossa on esitetty Investors Housen pro forma -tuloslaskelmatietoja 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta ikään kuin investoinnit olisi toteutettu 1.1.2014. Toisessa taulukossa on esitetty pro forma -tasetietoja 31.12.2014 ikään kuin investoinnit olisi toteutettu 31.12.2014.

TILINTARKASTAMATON PRO FORMA - TULOSLASKELMA (tuhatta euroa)	Investors House 1.1.– 31.12.2014 (IFRS)	Hankitut asoy:t yhteensä 1.1.– 31.12.2014 (FAS)	Laatimis- periaate IFRS- oikaisu 1-2	Pro forma - oikaisu 3	Pro forma -oikaisu 4-7	Investors House pro forma - tuloslaskelma
LIIVEVAIHTO						
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	752	227	0	1 146	0	2 125
Hallintopalkkiot	0	0	0	264	0	265
Hoitovastikkeet	0	407	0	0	-378	30
Muut tulot		16	0	12	0	28
LIIVEVAIHTO	752	651	0	1 422	-378	2 447
KULUT						

Investors House Oyj
Rekisteröintiasiakirja 29.10.2015

Ylläpitokulut	-271	-542	0	-628	601	-840
KULUT YHTEENSÄ	-271	-542	0	-628	601	-840
NETTOTUOTTO	481	108	0	794	224	1 607
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	609	0	0	0	0	609
Poistot ja Arvonalentumiset	0	-174	174	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut						
Henkilöstökulut	-30	0	0	-84	0	-114
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-297	0	0	-84	-35	-416
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut yhteensä	-327	0	0	-168	-35	-531
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	763	-66	174	626	189	1 686
Rahoitustuotot yhteensä	76	227	0	2	-96	209
Rahoituskulut yhteensä	-40	-91	0	0	-64	-195
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	37	135	0	2	-160	14
VOITTO/TAPPIO ENNEN TPSIIRTOJA JA VEROJA	800	70	174	627	29	1 700
Tilinpäätössiirrot						
Vapaaehtoisten varausten muutos	0	-59	59	0	0	0
Tilinpäätössiirrot yhteensä	0	-59	59	0	0	0
Tuloverot						
Ennakkoverot	-29	0	0	0	0	-29
Tilikauden verojaksotus	15	0	0	-125	-6	-116
Laskennalliset verot	-92	0	0	0	0	-92
Verot yhteensä	-106	0	0	-125	-6	-237
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	694	11	233	502	23	1 463
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset	10	0	0	0	0	10
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	704	11	233	502	23	1 473

Laatimisperiaatetta koskevat IFRS-oikaisut

1. Tuloslaskelman oikaisu

Transaktiossa hankitun apporttiomaisuuden poistot. IFRS-tilinpäätöksen mukaisesti sijoitusomaisuus on arvostettu käypään arvoonsa. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet (pois lukien liikearvo) on poistettu niiden arvioidun keskimääräisen käyttöajan kuluessa. Konsernin tuloslaskelmassa käypään arvoon arvostettaessa poistojen osuus 174 tuhatta euroa oikaistu.

2. Tuloslaskelman oikaisu

Transaktiossa hankitun apporttiomaisuuden tilinpäätössiirrot. IFRS-tilinpäätöksen mukaisesti asunto-osakeyhtiöiden vapaaehtoisten varausten muutoksen vaikutus 59 tuhatta euroa on eliminoitu konsernitilinpäätöksestä.

Nämä laatimisperiaatetta koskevat oikaisut on katsottu toistuviksi.

Pro forma -oikaisut

3. Tuloslaskelman oikaisu

Transaktiossa hankitun apporttiomaisuuden tuotot ja kulut omistajalle. Aikaisemmalta omistajalta saatujen tietojen mukaan management-toiminnan tuotot vuoden 2014 aikana ovat olleet 264 tuhatta euroa ja kulut 148 tuhatta euroa. Yhdisteltyjen asunto-osakeyhtiöiden tuotot omistajalle ovat olleet yhteensä 1.158 tuhatta euroa ja kulut 648 tuhatta euroa. Hankitun apporttiomaisuuden tuottama liikevoitto on tällöin 626 tuhatta euroa. Rahoitustuottoina on kertynyt 2 tuhatta euroa. Tilikauden verojaksotukseen lisätty tulovero voitosta ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja 125 tuhatta euroa.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu toistuviksi.

4. Tuloslaskelman oikaisu

Sisäisen liikevaihdon eliminointi. Konserniyhdistelyssä on eliminoitu yhdisteltyjen asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet 378 tuhatta euroa ja rahoitusvastiketuet 224 tuhatta euroa sekä vastaavat omistajan kirjanpidon mukaiset kulut 601 tuhatta euroa.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu toistuviksi.

5. Tuloslaskelman oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyviä transaktiokustannuksia. Investors Houselle on aiheutunut arviolta 35 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 7 tuhatta euroa.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluonteisiksi.

6. Tuloslaskelman oikaisu

Oikaisu koskee Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7:n hankintaa. Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7:n hankintaa koskevaa lainaa on 3.200 tuhatta euroa taseen korollisissa veloissa. Lainaa koskeva korkokulu 2 prosentin korolla on 64 tuhatta euroa. Kuluu vastaava tilikauden verosaaminen on 12 tuhatta euroa.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu toistuviksi.

7. Tuloslaskelman oikaisu

Oikaisu koskee Yhtiön keväällä 2015 toteutunutta arvopapereiden myyntiä. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavirrat sisältää osakkeita, joiden myynnillä rahoitettiin Investors

House Management -liiketoiminnan kauppa. Arvopapereiden kaupasta on kirjattu rahoitustuottoja 128 tuhatta euroa ja tilikauden verovelkaa 26 tuhatta euroa.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluonteisiksi.

TILINTARKASTAMATON PRO FORMA -TASE (tuhatta euroa)	Investors House 31.12.2014 (IFRS)	Hankitut asoy:t yhteensä 31.12.2014 (FAS)	Laatimispe- riaate IFRS- oikaisut 6-7	Pro forma - oikaisut 8-10	Pro forma - oikaisut 11-12	Investors House pro forma - tase
PITKÄAIKAISET VARAT						
Liikearvo	0			400	0	400
Sijoituskiinteistöt	6 844	9 600	9 302	12 088	-12 088	25 746
Pitkäaikaiset varat yhteensä	6 844	9 600	9 302	12 488	-12 088	26 146
LYHYTAIKAISET VARAT						
Myyntisaamiset ja muut saamiset	204	8	0	0	0	211
Käypää arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavirrat	690	0		-690	0	0
Rahavarat	39	221		418	0	678
Lyhytaikaiset varat yhteensä	933	229	0	-272	0	890
VARAT YHTEENSÄ	7 777	9 829	9 302	12 216	-12 088	27 036
OMA PÄÄOMA						
Osakepääoma	2 556	2 604	0	0	-2 604	2 556
Ylikurssirahasto	7	0	0	0	0	7
Rakennusrahasto	0	1 359	0	0	-1 359	0
Muut rahastot	-11	366	0	0	-366	-11
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0	0	0	8 651	0	8 651
Kertyneet voittovarot	3 347	-165	216	51	1 384	4 833
Oma pääoma yhteensä	5 899	4 164	216	8 702	-2 945	16 035
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ						
Vapaaehtoiset varaukset	0	216	-216	0	0	0
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	0	216	-216	0	0	0
VELAT						
Pitkäaikaiset velat						
Korolliset velat	1 156	5 289	0	3 200	131	9 777
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 156	5 289	0	3 200	131	9 777
Lyhytaikaiset velat						

Laskennalliset verovelat	403	0	0	0	0	403
Korolliset velat	225	101	0	0	0	326
Ostovelat ja muut velat	94	60	0	314	28	496
Lyhytaikaiset velat yhteensä	722	160	0	314	28	1 224
Velat yhteensä	1 878	5 450	0	3 514	159	11 001
Velat ja pääoma yhteensä	7 777	9 829	0	12 216	-2 786	27 036

Laatimisperiaatetta koskevat IFRS-oikaisut

6. Taseen oikaisu

Transaktiossa hankitun apporttiomaisuuden käypään arvoon arvostus. IFRS-standardin mukaisesti sijoitusomaisuus on arvostettu käypään arvoonsa. Koska arviokirjojen mukainen kiinteistöjen käypäarvo pois lukien Asunto-osakeyhtiö Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 on 15.638 tuhatta euroa, sijoitusomaisuuteen on lisätty 6.038 tuhatta euroa. Sijoitus Asunto-osakeyhtiö Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 on arvostettu käypään arvoonsa 3.264 tuhatta euroa.

Yhdisteltyjen osakeyhtiöiden korolliset velat ovat yhteensä noin 5.289 tuhatta euroa. Sijoituskiinteistöjen velaton nettoarvo on tällöin 10.349 tuhatta euroa. Yksittäisten sijoitusasuntojen mukanaan tuoma (Asunto Oy Kortepohjan Pehtoori) velkavastuu on 131 tuhatta euroa, mikä on huomioitu hankintamenolaskelmassa.

Hankintamenon ja käypään arvoon arvostuksen tuottama ero on aktiivana kertyneissä voittovaroissa jäljempänä esitetyn hankintamenolaskelman mukaisesti.

7. Taseen oikaisu

Transaktiossa hankitun apporttiomaisuuden vapaaehtoiset varaukset. IFRS-tilinpäätöksen mukaisesti asunto-osakeyhtiöiden vapaaehtoiset varaukset 216 tuhatta euroa on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Pro forma -oikaisut

8. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyvä apporttiomaisuuden kirjaamista ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Apporttiomaisuutena sijoituskiinteistöihin on lisätty 8.824 tuhannen euron sijoitusomaisuus sisältäen omaisuuden varainsiirtoveroa 173 tuhatta euroa. Sijoitusta vastaava oman pääoman ehtoinen rahoitus on ilmoitettu sijoitetun vapaan pääoman rahastossa.

Varainsiirtoveroa koskeva velka on ilmoitettu Ostoveloissa ja muissa veloissa.

9. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee Investors House Oyj:n keväällä 2015 toteutuneita sijoituksia. Sijoituskiinteistöissä on 3.264 tuhannen euron sijoitus Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 sisältäen 64 tuhatta euroa varainsiirtoveroa. Sijoitusta koskeva lainaa on 3.200 tuhatta euroa korollisissa veloissa ja varainsiirtoveroa koskeva velka on ilmoitettu Ostoveloissa ja muissa veloissa.

Liikearvossa on esitetty 400 tuhannen euron erä koskien Investors House management-toiminnan kauppaa. Kauppa on toteutettu kertyneillä rahavaroilla.

10. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee Investors House Oyj:n keväällä 2015 toteutunutta arvopapereiden myyntiä. Käypää arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavirrat sisältää osakkeita, joiden myynnillä rahoitettiin Investors House management-toiminnan kauppa. Arvopapereiden kauppa on purkanut käypää arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahavirtoja 690 tuhatta euroa, lisännyt rahavaroja 818 tuhatta euroa ja kertyneitä voittovaroja 128 tuhatta euroa.

11. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyviä transaktiokustannuksia. Inverstors Houelle on aiheutunut arviolta 35 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 7 tuhatta euroa. Transaktiokulut on esitetty pro forma -taseessa voittovarojen oikaisuna ja oikaistu osana Ostovelkoja ja muita velkoja.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluonteisiksi.

12. Taseen oikaisu

Oikaisu koskee osakeantiin liittyvä apportiomaisuuden ja sijoituskiinteistön hankintamenoa. Laskelmassa on eliminoitu hankittujen yhtiöiden oman pääoman erät, tytäryhtiöiden osakkeiden hankintameno ja huomioitu IFRS mukainen käypään arvoon arvostus. Lisäksi yksittäisten sijoitusasuntojen mukanaan tuoma (As Oy Kortepohjan Pehtoori) velkavastuu, 131 tuhatta euroa, on huomioitu hankintamenolaskelmassa ja korollisissa veloissa.

Hankintamenolaskelma Investoinnit

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	2 603 985,67
Rakennusrahasto	1 359 178,45
Muut rahastot	365 633,54
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-176 267,42
Tilikauden voitto/tappio	10 990,65
	4 163 520,89

Tytäryhtiöiden osakkeet, hankinta	-12 087 718,50
Käypään arvoon arvostus	9 302 082,00
Asunto Oy Kortepohjan velka	-131 300,00
	-2 916 936,50

Konserniaktiiva **1 246 584,39**

Arvostus käypien arvojen mukaan

Arviokirjat apporttina tulleesta sijoitusomaisuudesta	15 638 300,00
Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7	3 264 000,00
	18 902 300,00
Kirjanpitoarvot asunto-osakeyhtiöiden taseesta	9 600 218,00
Käypään arvoon arvostus	9 302 082,00

Tilintarkastajan raportti

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

4.9. Strategia

Liiketoimintastrategia

Investors Housen maaliskuussa 2015 vahvistetun strategian mukaan Yhtiö toimii kiinteistösijoitusyhtiönä. Strategisena tavoitteena on lähivuosina tavoitella merkittävää liiketoiminnan volyymin ja tuloksen parantamista.

Yhtiön tulevia investointeja painotetaan asumisen sektoriin, jossa nähdään kasvupotentiaalia ja vakaita tuottomahdollisuuksia.

Yhtiö toteuttaa strategiaansa kahdella konseptilla: kiinteistösijoitukset ja management-toiminnot. Kiinteistösijoitusliiketoimintaa pyritään kasvattamaan investoimalla laadukkaisiin asuntokohteisiin kasvukeskuksissa. Management-liiketoimintaa pyritään kasvattamaan hankkimalla uusia johtamissopimuksia muiden kiinteistönomistajien kohteisiin sekä lisäämällä sellaisten osaomisteisten kohteiden lukumäärää, joissa Investors House johtaa toimintaa.

Rahoitusstrategia

Yhtiön rahoitusstrategian ytimet ovat riittävä omavaraisuus ja korkosuojausten käyttö.

Yhtiön omavaraisuusaste pyritään pitämään tasolla, joka turvaa Yhtiön vakaan toiminnan ja kyvyn toteuttaa strategiaa. Yhtiön johto arvioi tällaiseksi tasoksi vähintään 40 prosenttia. Yhtiöllä on halutessaan hyvät edellytykset lisätä lainanottoa koska Yhtiön omavaraisuus 30.9.2015 oli noin 65 prosenttia.

Yhtiön tavoitteena on hyödyntää vallitseva matala korkotaso ja vakauttaa lainasalkkunsuorat korot keskipitkällä aikavälillä. Tavoitteen toteuttamiseksi Yhtiö suojaaa pankin kanssa tehtävin korkojohdannaisin 50–100 prosenttia kulloisestakin lainasalkkustaan 2–5 vuoden ajaksi. Lainasalkun suojausaste 30.9.2015 oli noin 50 prosenttia ja suojaukset ulottuvat vuoteen 2019.

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 Catella Oy, Osuuspankkien Kiinteistökeskus, Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy sekä liiketoimintakauppojen markkinaehtoisuuden arvioinnissa Hadrianus Kehitys Oy.

4.10. Investoinnit

INVESTOINNIT	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.	
	tilintarkastamaton	tilintarkastettu	
(tuhatta EUR)	2015	2014	2013
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	-3 850	0	-1 342

Tilikausi 1.1.–31.12.2013

Yhtiön investoinnit koostuivat Kiinteistö Oy Antintorin peruskorjaus- ja kiinteistökehityshankkeesta.

Tilikausi 1.1.–31.12.2014

Yhtiö ei tehnyt investointeja tilikauden aikana.

1.1.2015 alkanut tilikausi

Kuluvan tilikauden aikana Yhtiö on hankkinut Sijoitustalo IVH Oy:ltä Management-liiketoiminnan 400.000 euron kauppahinnalla. Lisäksi Yhtiö on hankkinut Helsingistä kaksi yksittäistä osakehuoneistoa yhteensä 500.000 euron kauppahinnalla, joista on toistaiseksi maksettu vasta 250.000 euroa, sekä Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7:n koko osakekannan 3.200.000 eurolla. Nämä investoinnit tehtiin yllä olevassa taulukossa olevan tilikauden ensimmäisen puoliskon aikana.

Tämän lisäksi Yhtiö on saanut vastikkeena antamistaan uusista osakkeista apportina 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 8.650.694,42 euroa. Tarkempi yksilöinti apporttien arvoista ilmenee edeltä kohdasta 4.3.1.

4.11. Rahoituslaskelma

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (tuhatta EUR)	1.1.–30.6. tilintarkastamaton		1.1.–31.12. tilintarkastettu	
	2015	2014	2014	2013
Liiketoiminnan nettorahavirta	238	107	-29	171
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-400	0	0	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3200	0	0	-1342
Ennakot	-250	0	0	0
Rahoitusarvopapereiden myynti	818	211	347	386
Saadut osingot	0	36	36	42
Investointien nettorahavirta	-3032	247	383	-914
Rahoituksen rahavirta				
Korollisten lainojen nostot	3200	0	0	906
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-113	-113	-225	-100
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-152	-152	-152	-152
Rahoituksen nettorahavirta	2936	-265	-377	654
Rahavarojen muutos	142	89	-22	-89

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 3.519.457 osakkeeseen, joista on Yhtiön omassa hallussa on 339.598 osaketta. Yhtiön ulkona olevat osakkeet (3.179.859 kappaletta) on täysin maksettu. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa, joskaan Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ei voi äänestää. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä tilikauden 2014 alkaessa ja päättyessä oli 1.519.457. Yhtiön osakepääomassa ja osakkeiden lukumäärässä ei ole tapahtunut muutoksia kuluvaa tilikautta edeltävien kolmen tilikauden aikana. Kuluvan tilikauden aikana yhtiössä on päätetty kahdesta osakeannista, joiden seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä on kasvanut yhteensä 2.000.000 osakkeella. Osakeanteja on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.3.1.

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 osakemäärän mukaisesti oikaistuna	Osingon kokonaismäärä
1.1.–31.12.2013	0,10 euroa	0,0478 euroa	151 945,70
1.1.–31.12.2014	0,10 euroa	0,0478 euroa	151 945,70

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 päivätty 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 hallituneuvoston jäsenellä sekä toimitusjohtajalla on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, jollei yhtiökokous yksittäistapauksessa päättä toisin. Hallituksen, hallituneuvoston 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 Mikael Grönroos, Esa Haavisto ja Timo Valjakka. Seuraavassa on esitetty lyhyt kuvaus Investors Housen 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.

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. Hän on mm. Finda Oy:n ja Holding Oy Luurin hallituksen puheenjohtaja sekä OWH-Yhtiöt Oy:n hallituksen jäsen. 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 Vuokratalot 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 5–6 kertaa vuodessa, tarvittaessa useamminkin. Hallituksen jäsenet saavat kuukausittain raportit konserniyhtiöiden tuloskehityksestä, 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.

Investors House noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance) 2010 lukuun ottamatta hallinnointikoodin suosituksia 9 (hallituksen jäsenten sukupuolet) ja 14 (riippumattomien jäsenten määrä).

Hallituksessa on vain miehiä. Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Yhtiöstä, mutta Yhtiön hallituksen enemmistö ei ole riippumaton Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista, sillä Tapani Rautiainen on Yhtiön merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy:n hallituksen jäsen ja Timo Valjakka Maakunnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja. Esa Haavisto ja Mikael Grönroos ovat riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Perusteluna poikkeamille on Yhtiön pieni koko.

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 Oyj: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. Roininen on luottamustehtävissä muun muassa toimialajärjestö RAKL:n Yhdyskunta & Infra -toimialan johtoryhmän puheenjohtaja, Suomen Yrittäjien alue-, kunta- ja elinkeinopoliittisen valiokunnan jäsen sekä Helsingin kaupungin varavaltuutettu. Koulutukseltaan Roininen on diplomi-insinööri.

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

4.13.4. Eräitä muita tietoja hallituksen jäsenistä ja toimitusjohtajasta

Yhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja eivät ole viimeisen viiden vuoden aikana saaneet tuomioita petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista taikka olleet osallisina konkurseissa, 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 välillä ei ole työ- tai palvelussopimuksia, joista johtuisi etuja sopimuksen päättyessä.

4.14. Palkkiot

Tilikauden 2014 aikana hallituksen jäsenille maksettiin palkkiona puheenjohtaja Esa Haavistolle 4.000 euroa ja hallituksen jäsenille Mari Grönroosille ja Mikael Grönroosille, kummallekin 2.000 euroa. Toimitusjohtaja Ilpo Pirilälle maksettiin palkkiona 19.200 euroa.

Kuluvan tilikauden osalta hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen vuosipalkkio on 4.000 euroa ja hallituksen jäsenten Mikael Grönroosin, Esa Haaviston ja Timo Valjakan kunkin vuosipalkkio 2.000 euroa. Toimitusjohtaja Petri Roinisen kuukausipalkkio on 1.5.2015 lukien 3.100 euroa.

4.15. Suurimmat osakkeenomistajat

Seuraavassa on esitetty Yhtiön nykyiset pääomistajat sekä heidän osakeomistuksensa 30.9.2015.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä 30.9.2015	Osuus osakepääomasta (%) 30.9.2015
Maakunnan Asunnot Oy*	1.566.080	49,25
Core Capital Oy*	385.931	12,14
OWH-Yhtiöt Oy	277.238	8,72
Godoinvest Oy*	203.329	6,39
Royal House Oy**	146.847	4,62
AT Rautiainen Oy**	91.167	2,87
Grönroos Mari	89.960	2,83
Grönroos Nino	86.599	2,72
Hekholm Oy	80.000	2,52
Grönroos Mikael	75.444	2,37
Yhteensä 10 suurinta	3.005.814	94,53

*Maakunnan Asunnot Oy muodostaa yhdessä Core Capital Oy:n, AT Rautiainen Oy:n (tytäryhtiöineen) 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 2.393.354 osaketta ja sen omistusosuus on yhteensä 75,27 prosenttia. Maakunnan Asunnot Oy on Ostotarjouksen yhteydessä antanut Ostositoumuksen, joka on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.17 otsikon Ostositoumus alla.

**Royal House Oy on AT Rautiainen Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. AT Rautiainen Oy:n ja Royal House Oy:n yhteenlaskettu osakemäärä on 238.014 kappaletta ja omistusosuus 7,49 prosenttia.

4.16. Yhtiön johdon omistukset

Seuraavassa on esitetty Yhtiön johdon omistukset yhtiössä 30.9.2015.

Nimi	Asema	Osakkeet
Tapani Rautiainen	Hallituksen puheenjohtaja	238.014*
Mikael Grönroos	Hallituksen jäsen	75.444
Esa Haavisto	Hallituksen jäsen	98.800**
Timo Valjakka	Hallituksen jäsen	203.329***
Petri Roininen	Toimitusjohtaja	385.931****

* Omistus määräysvaltayhteisön AT Rautiainen Oy:n (91.167 kpl) ja Royal House Oy:n (146.847 kpl) kautta

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

*** Omistus määräysvaltayhteisön Godoinvest Oy:n (203.329 kpl) kautta

**** Omistus määräysvaltayhteisön Core Capital Oy:n (385.931 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.

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. Osakeantia on tarkemmin käsitelty edellä kohdassa 4.3.1.

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 toimineen Sijoitustalo IVH Oy:n omistaa Maakunnan Asunnot Oy, joka on myös Investors Housen merkittävä omistaja. Kauppahinta oli 400.000 euroa. Kaupan markkinaehtoisuuden varmistamiseksi hankittiin ulkopuolisen arvioija lausunto kaupan kohteen käyvästä arvosta.

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

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 myytäväksi 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. Sittemmin 28.9.2015 toteutettu osakeanti, jota on käsitelty tarkemmin yllä, kasvatti Konsortion omistamien osakkeiden ja niiden tuottamien äänien määrän nykyiselleen yhteensä 2.393.354 kappaleeseen ja sen omistusosuuden yhteensä 75,27 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.

Perussopimuksen taustaa

Järjestelyn ensimmäisessä vaiheessa Tarjouksentekijä teki arvopaperimarkkinallain 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 ostopositoumusta on kuvattu jäljempänä tässä kappaleessa 4.17 otsikon Ostopositoumus alla.

Tarjousaika ja tarjousvastike

Perussopimuksen nojalla Ostotarjouksen tarjousaika alkoi arvopaperimarkkinallain ja Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti sen jälkeen, kun Finanssivalvonta oli hyväksynyt Ostotarjousta koskevan Tarjousasiakirjan ja kun Tarjousasiakirja oli julkaistu eli 6.11.2014, ja päättyi 27.11.2014.

Perussopimuksen nojalla Tarjouksentekijä sitoutui arvopaperimarkkinallain mukaisena Ostotarjouksen tekijänä ostamaan osakkeet 5,00 euron kappalehintaan Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Perussopimuksessa määriteltiin ostotarjouksen toteuttamisedellytykset, joiden osalta ostotarjous oli ehdollinen. Lisäksi Perussopimuksessa todettiin Yhtiön hallituksen todenneen yksimielisesti järjestelyn olleen Perussopimuksen tekoheikellä Yhtiön kannalta strategisesti hyvän ja sen ehtojen Yhtiölle ja osakkeiden omistajille taloudellisesti kohtuulliset.

Yhtiö sitoutui perussopimuksessa siihen, ettei se suoraan tai välillisesti tehnyt tiedusteluja eikä edistänyt tarjouksen tai ehdotuksen tekemistä taikka pyytänyt sellaista tarjousta tai ehdotusta, joka muodosti tai jonka voi kohtuudella katsoa muodostaneen kilpailevan järjestelyn tai joka voi muutoin vaikuttaa haitallisesti Perussopimuksessa tarkoitettujen järjestelyjen toteuttamiseen. Yhtiön hallituksen oli kuitenkin kohdeltava tasapuolisesti kaikkia vakavasti otettavia tarjouksen tekijöitä osakkeenomistajien etujen ajamisen vuoksi.

Yhtiö antoi Perussopimuksessa yritysjärjestelyn laajuuden huomioiden tavanomaiset vakuutukset, jotka koskivat mm. Yhtiön toimivaltaa tehdä ja täyttää Perussopimus, tilinpäätösten paikkaansa pitävyyttä, sopimuksien voimassa oloa, tiedossa olevia oikeudenkäyntejä ja muita vastaavia prosesseja, veroasioita, kiinteistöjä, työntekijöitä, vakuutuksia ja sisäpiirintietoa.

Myös Yhtiön Entiset Pääomistajat antoivat Tarjouksentekijälle ja Konsortio antoi Yhtiölle tiettyjä järjestelyn toteuttamiseen liittyviä vakuutuksia.

Sitoumukset

Yhtiö, Konsortio ja Yhtiön Entiset Pääomistajat olivat Perussopimuksessa antaneet toisilleen eräitä sitoumuksia, jotka koskevat Ostotarjouksen yhteydessä noudatettavia menettelyjä. Niihin kuuluivat muun muassa seuraavat sitoumukset:

- Yhtiön Entiset Pääomistajat sitoutuvat olemaan myymättä Ostotarjouksen jälkeen omistamiaan osakkeita ilman Tarjouksentekijän etukäteistä hyväksyntää ennen 1.1.2016. Luovutusrajoitus koskee Yhtiön Entisten Pääomistajien omistuksessa olevaa 15,7 prosentin osuutta Yhtiön kaikista osakkeista eli 238.555 osaketta ja niiden tuottamista äänistä Ostotarjouksen jälkeen eli määrää, joka tarvitaan kahden kolmasosan enemmistövaatimuksen täyttämiseen yhdessä Konsortion Ostotarjouksen perusteella hankkivan omistuksen kanssa. Luovutusrajoitus päättyy, jos Yhtiön Entisten Pääomistajien ja Konsortion yhteinen omistus Yhtiöstä alittaa kaksi kolmasosaa kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä luovutusrajoitusaikana tai jos Konsortion omistus Yhtiössä nousee yli kahden kolmasosan kaikista osakkeista Luovutusrajoituksen voimassaoloaikana. Luovutusrajoitus sekä arvo-osuuksien laji, määrä ja oikeudenhaltijana toimiva Tarjouksentekijä kirjataan Yhtiön Entisten Pääomistajien arvo-osuustileille ja Yhtiön Entiset Pääomistajat antavat Perussopimuksella suostumuksensa kirjausten tekemiseen ja sitoutuvat tarvittaessa allekirjoittamaan ja antamaan sellaiset asiakirjat, joita kirjausten toteuttaminen edellyttää. Yhtiön Entiset Pääomistajat voivat keskenään sopia rajoitusten kohdistamisesta tietyn tai tiettyjen Yhtiön Entisten Pääomistajien arvo-osuustilille tai arvo-osuustileille siten, että Luovutusrajoituksen piirissä olevien osakkeiden kokonaismäärä on vähintään 15,7 prosenttia osakkeista eli 238.555 osaketta. Lisäksi Yhtiön Entiset Pääomistajat sitoutuvat olemaan luovuttamatta omistamiaan osakkeita siihen saakka, kunnes Ostotarjous on toteutettu.
- Yhtiön Entiset Pääomistajat sitoutuvat olemaan hankkimatta osakkeita ennen Tarjousajan päättymistä Tarjoushintaa korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin. Yhtiön Entiset Pääomistajat sitoutuvat myös olemaan hankkimatta osakkeita Tarjoushintaa korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Tarjousajan päättymisestä.
- Luovutusrajoituksen voimassaoloaikana Yhtiön Entiset Pääomistajat sitoutuvat Yhtiön yhtiökokouksessa äänestämään Konsortion esittämällä tavalla esityksissä, joilla on osakeyhtiölain mukainen taloudellinen peruste Yhtiön kannalta.

Luovutusrajoituksen ja äänestysvelvoitteen päättyminen

Yhtiö toteaa, että edellä kuvatun Perussopimuksen mukaan luovutusrajoitus päättyy, jos Entisten Pääomistajien ja Konsortion yhteinen omistus Yhtiöstä alittaa kaksi kolmasosaa kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä luovutusrajoitusaikana tai jos Konsortion omistus Yhtiössä nousee yli kahden kolmasosan kaikista osakkeista luovutusrajoituksen voimassaoloaikana. Edellä mainitun ja kohdassa 4.3.1 tarkemmin kuvatun syyskuussa 2015 toteutetun osakeannin myötä Konsortion omistus Yhtiössä nousi yli kahden kolmasosan kaikista osakkeista, joten luovutusrajoitus ja siihen sidottu äänestysvelvoite päättyivät samalla.

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. Selvyyden 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 määritelyyn hintaan.

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

Arvopapereiden kauppa ja selvitys tapahtuu Helsingin Pörssissä euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkiväli, tick size) arvopaperien noteerauksissa on 0,01 euroa, paitsi pörssin 25 vaihdetuimmalla osakkeella, joilla tikkiväli riippuu osakkeen hinnasta. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

Helsingin Pörssi on pohjoismaisten ja baltialaisten pörssien yhteenliittymän NOREXin jäsen. NOREX on tarkoitettu luomaan yhteiset pohjoismaiset ja baltialaiset arvopaperimarkkinat. Kaupankäynti Helsingin Pörssin osakemarkkinoilla tapahtuu INET Nordic -kaupankäyntijärjestelmässä. Osakekauppaan sovelletaan yleensä kolmen päivän selvitysaikataulua.

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 kauppvoja 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 selvitetään yleensä Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (HEXClear-järjestelmä) toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Helsingin Pörssi on osa NASDAQ OMX -konsernia. NASDAQ OMX omistaa myös Tukholman, Kööpenhaminan, Riian, Reykjavikin, Vilnan ja Tallinnan pörssit sekä ylläpitää niitä. NASDAQ OMX Nordic koostuu kolmesta paikallisesta arvopaperipörssistä, jotka sijaitsevat Kööpenhaminassa, Helsingissä ja Tukholmassa. Pörssit ovat erillisiä oikeushenkilöitä omissa maissaan, minkä johdosta jokaisella pörssillä on omat sääntönsä. Näihin kolmeen pörssiin listatut yhtiöt esitetään yhteisellä Pohjoismaisella listalla, jonka listausvaatimukset on harmonisoitu. Yhtiöt esitetään markkina-arvon mukaisesti segmentteihin jaoteltuina sekä toimialan mukaisesti sektoreihin jaoteltuina.

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 ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin osoite on Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki. Arvo-osuusjärjestelmän käyttäminen on pakollista yhtiöille, joiden osakkeet noteerataan Nasdaq OMX Päämarkkinoilla.

Euroclear Finland ylläpitää osakasluetteloita pörssiyhtiöiden osakkeenomistajista sekä arvo-osuustilejä osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisten tilinhoitajien palveluita. Euroclear Finlandille arvo-osuusjärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuviin kustannuksiin 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 kirjaukset 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 eräät 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 vahinkotapahtumaan 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 31.12.2013 ja 31.12.2014 päättyneiltä tilikausilta sisältäen emoyhtiön tilinpäätökset
- Investors Housen osavuosisikatsaus 30.6.2015 päättyneeltä osavuosisikaudelta
- 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 31.12.2013 ja 31.12.2014 päättyneiltä tilikausilta sisältäen emoyhtiön tilinpäätökset
- Investors Housen osavuosikatsaus 30.6.2015 päättyneeltä osavuosikaudelta
- Investors Housen yhtiöjärjestys
- Pro forma -laskelman perusteena olevien seuraavien tytäryhtiöiden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta
 - Asunto Oy Espoon Soukanpaiste 1
 - Asunto Oy Espoon Tallimestarinranta
 - Asunto Oy Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7
 - Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa
 - Asunto Oy Tampereen Lampihongisto
 - Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Kiinteistö Oy

Liite A

TILINTARKASTAJIEN RAPORTTI LISTALLEOTTOESITTEeseen SISÄLTyvISTÄ
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.-31.12.2014 ja pro forma taseen tilanteesta 31.12.2014. 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.

Hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksenaan havainnollistaa "Pro forma — taloudelliset tiedot" kohdassa kuvattujen liiketapahtumien vaikutusta kuvatakseen, minkälainen vaikutus vuoden 2015 aikana toteutetuilla sijoituksilla ja apportiomaisuudella toteutetulla osakeannilla sekä arvopaperisalkun myynnillä olisi voinut olla konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, mikäli investoinnit olisi toteutettu 1.1.2014 ja taseeseen 31.12.2014, mikäli investoinnit olisi toteutettu 31.12.2014. Yhtiö on ottanut pro forma –laskennan perusteena olevat taloudellista asemaa ja taloudellista tulosta koskevat tiedot Yhtiön julkaisemasta tilintarkastamattomasta 2Q 2015 osavuositarkastuksesta, johon on oikaistu vuoden 2014 luvut noudattamaan sijoituskiinteistöjen osalta käyvän arvon menetelmää.

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 liikkeeselaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Toimeksianto on suoritettu soveltuvin 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 menneestä ajasta koskevasta taloudellisesta informaatiosta antamiimme 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 raportoisiksi, 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 esittämiselle, 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 hankineet lausuntomme 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 29. 10.2015

Nexia Oy



Katja Hanski KHT

Liite B

**TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO ESITTEESEEN SISÄLTYVÄSTÄ
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 29.10.2015 päivättyyn esitteeseen kohtaan 4.3.3 "Yhtiön viimeaikainen ja tulevaisuuden näkymät, Tuloseennuste" sisältyvästä tuloseennusteesta.

Liikkeeseenlaskijan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

Olemme suorittaneet työemme ST-yhdistyksen ohjeen "Tilintarkastajan raportit pro forma -tiedoista ja tuloseennusteesta tai -arvioista esitteissä" mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvän tuloseennusteen tai sen laatimisen yhteydessä käytettyjen ja oletusten tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

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

Lausunto

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

Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tulevaisuuden toteutuma saattaa poiketa tuloseennusteesta, 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, 29. lokakuuta 2015

Nexia Oy



Katja Hanski, KHT

Investors House Oyj
 Rekisteröintiasiakirja 29.10.2015


INVESTORS HOUSE OYJ
 Avioitien yhteenveto
 Lauseurto on laadittu arvopaperimarkkinain mukaisista lisätietoasetuksista varten.
 10 kohdetta Suomessa
 30.9.2015

Yhtiö	Katuvosio	Postinro ja -toimipaikka	Tontti	Rakennettu	Asuntoja	Asunnot, m ²	Liikkeitä	Liikkeitä, m ²	Avion laatu	Markkina-arvo	Arvo päivä	Katseleminen
Asunto Oy Espoon Tallinseuranranta	Tallinseuranranta 23	02940 ESPOO	Oma	1996	10	930	0	0	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	2 700 000	4.9.2015	9.9.2013
Asunto Oy Espoon Soudampatie I	Keltokujia 3 ja Käntte 10	02360 ESPOO	Oma	1996	8	804	0	0	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	2 400 000	4.9.2015	9.9.2013
Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa	Urhelitie 4	04130 SIPOO	Oma	1995	7	483	0	0	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	1 000 000	4.9.2015	8.9.2013
Asunto Oy Tampereen Lamppuoligisto	Honginkonkua 7, Ukkolammetkatu 3	33300 TAMPERE	Oma	1997	53	3 992,1	0	0	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	7 000 000	4.9.2015	12.9.2013
Asunto Oy Hämeenlinnan Aromitunkuja 7	Aromitunkuja 7	13500 HÄMEENLINNA	Oma	1991	61	3 366	2	157	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	4 850 000	30.6.2015	29.6.2015
Fastiglets Ab Lovisa Urkeberg Kintestö Oy	Ramsayntie 5	07940 LOVISA	Oma	1973	36	2 190,5	0	0	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	1 800 000	27.8.2015	24.8.2015
Asunto Oy Korpeohjan Peltori	Peltorintie 4	40740 JYVÄSKYLÄ	Oma	2015	2	101	0	0	Suomen Toimittaja-asiantuntijat Oy	343 900	28.9.2015	Et
Asunto-osakeyhtiö Kallionsvu	Satamkatu 22	28880 PORI	Vuokra	1964	10	529	2	34,5	Huoneistokeskus Oy	394 400	25.8.2015	25.9.2015
Kintestö Oy Antinori	Antinkatu 24 / Isonsisäydenkatu 41	28100 PORI	Oma	1989-1991	0	0	1	5 575,1	Catella Property Oy	6 400 000	8.4.2015	2.4.2015
Kintestö Oy Toejen City	Hyväntie 1	28200 PORI	Vuokra	1987	0	0	3	6 458,1	Catella Property Oy	850 000	26.3.2015	26.3.2015
Yhteensä					187	10 205,1	8	6 458,1		27 738 300		

Asuntokohteissa markkina-arvolla tarkoitetaan yksittäisten asuin- ja liikehuoneistojen markkina-arvojen summaa. Kohteissa Kintestö Oy Antinori ja Kintestö Oy Toejen City markkina-arvolla tarkoitetaan kintestien markkina-arvoa. Kintestö Oy Antinori ja Kintestö Oy Toejen City arvot tilinpäätöksessä 31.12.2014 ovat yhteensä 6 894 000 euroa. Investors House Oy on siirtänyt käytännön käypä arvo raportoinnissaan Q2/2015 alkuun. Nykyinen käypä arvo on yhteensä 7 250 000 euroa. Arvo perustuu arvioituihin 26.3.2015 ja 8.4.2015. Kohteissa Kintestö Oy Toejen City on varoitusperusteella käyrtty arvioitujen markkina-arvoon 950 000 euroa sijaan FR3-raportin mukaisia arvoja 850 000 euroa. Asunto-osakeyhtiö Kallionsvuissa olevat 2 liikettä ovat autotalleja.

Nykyinen käypä arvo on yhteensä 7 250 000 euroa. Arvo perustuu arvioituihin 26.3.2015 ja 8.4.2015

SUOMEN TOIMITTAJA-ASIANTUNTIJAT OY
 Neulaniementie 6, 70210 KUOPIO
 KUOPIOSSA 30.9.2015


 Jenna Muthoiki
 Diplomi-insinööri, LKV
 Kesäkaupparekamin hyväksymä kintestienarvioitsija (KIKK) ja
 auktorisoitu kintestienarvioija (AKA) yleisauktionsoitu