

## INVESTORS HOUSE OYJ

### ARVOPAPERILIITE JA TIIVISTELMÄ KOSKIEN 918.883 OSAKKEEN LISTALLEOTTOA

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

Yhtiön hallitus päätti 29.5.2017 antaa maksullisessa osakeannissa 918.883 uutta osaketta. Kaikki uudet osakkeet suunnattiin osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen eräiden sijoittajien merkittäviksi. Kustakin merkitystä uudesta osakkeesta oli maksettava Yhtiölle merkintähintana 6,66 euroa eli kaikista uusista osakkeista yhteensä 6.119.760,78 euroa. Merkintähinta oli maksettava apporttina siten, että merkitsijät sijoittivat apporttina Yhtiöön kiinteistöomaisuutta. Osakkeet merkittiin ja maksettiin 29.5.2017.

Arvopaperiliite ja Tiivistelmä on laadittu ainoastaan Investors Housen uusien osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin pörssilistalle ("Listalleotto"). Listalleottoa koskeva esite koostuu Arvopaperiliitteestä ja Tiivistelmästä sekä Yhtiön 15.6.2017 päivätystä rekisteröintiasiakirjasta ("Rekisteröintiasiakirja", yhdessä Arvopaperiliitteen ja Tiivistelmän kanssa "Listalleottoesite"). Rekisteröintiasiakirja sisältää tietoa Yhtiöstä, sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta, Arvopaperiliite sisältää tietoa Listalleotosta ja Tiivistelmä sisältää tiivistelmän Rekisteröintiasiakirjassa ja Arvopaperiliitteessä esitetyistä tiedoista.

Arvopaperiliite ja Tiivistelmä sekä Rekisteröintiasiakirja julkaistaan 15.6.2017 ja ne ovat julkaisemisesta lähtien saatavilla sähköisessä muodossa Yhtiön internetsivuilla osoitteessa [www.investorshouse.fi](http://www.investorshouse.fi).

Investors Housen osakkeita tai muita arvopapereita ei tarjota tai myydä tämän Listalleottoesitteen perusteella.

Tämä Listalleottoesite ei ole arvopapereiden myyntitarjous tai ostopyyntö missään maassa. Erityisesti Listalleottoesitettä ei saa jakaa seuraavissa maissa tai seuraaviin maihin: Australia, Etelä-Afrikka, Hongkong, Kanada, Japani, Singapore, Uusi-Seelanti tai Yhdysvallat. Listalleottoesite ei ole tarjous myydä arvopapereita Yhdysvalloissa. Arvopapereita ei saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa ilman rekisteröintiä tai Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen) mukaista poikkeusta rekisteröintivelvoitteesta. Investors Housen uusia osakkeita koskevaa tarjousta ei ole rekisteröity eikä sitä tulla rekisteröimään Yhdysvalloissa eikä uusia osakkeita ole tarjottu eikä niitä tulla tarjoamaan yleisölle Yhdysvalloissa. Listalleottoesitteessä esitetyjä tietoja ei tule myöskään pitää tarjouksena myydä tai kehotuksena tarjoukseksi ostaa Yhtiön osakkeita millään lainkäyttöalueella, eikä erityisesti millään sellaisella lainkäyttöalueella, jolla sellainen tarjous, kehotus tai myynti olisi lainvastainen ennen rekisteröintiä, rekisteröintivelvoitetta koskevaa poikkeusta tai kyseisen lainkäyttöalueen arvopaperilakien alaista pätevyttämistä.

Arvopaperiliite ja Tiivistelmä on laadittu arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen, "Arvopaperimarkkinalaki"), Euroopan komission 29.4.2004 antaman asetuksen (EY) N:0 809/2004

(muutoksineen, "Esiteasetus") ja sen liitteiden III ja XXII, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY (muutoksineen, "Esitedirektiivi"), Arvopaperimarkkinalain 3 – 5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Arvopaperiliitteen ja Tiivistelmän, mutta ei vastaa sen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan tätä Arvopaperiliitettä ja Tiivistelmää koskevan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 45/02.05.04/2017. Finanssivalvonnan hyväksymispäätös on nähtävillä Yhtiön pääkonttorissa.

Arvopaperiliitteessä ja Tiivistelmässä "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 Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tässä Listalleottoesitteessä esitetyt tiedot on annettu kyseisen asiakirjan päivämääränä. Tämän Listalleottoesitteen julkaiseminen ei missään olosuhteissa merkitse, että niiden sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin kyseisen asiakirjan päivämääränä, tai että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia kyseisen päivämäärän jälkeen. Mikäli tässä Listalleottoesitteessä kuitenkin ilmenee ennen mahdollisen tarjouksen päättymistä tai arvopaperien ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi virhe tai puute taikka olennainen uusi tieto, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, kyseistä asiakirjaa täydennetään Arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

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

Yhtiö ei ole ryhtynyt eikä ryhdy mihinkään toimenpiteisiin, jotka sallisivat Listalleottoesitteen hallussapidon tai jakelun millään lainkäyttöalueella, lukuun ottamatta Suomea, jolla vaaditaan toimenpiteitä tällaisen jakelun sallimiseksi. Listalleottoesitettä ei saa jakaa tai julkaista millään sellaisella lainkäyttöalueella. Yhtiö kehottaa tämän Listalleottoesitteen haltuunsa saavia hankkimaan asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattamaan niitä. Yhtiö ei ole vastuussa, mikäli tämän Listalleottoesitteen haltuunsa saaneet henkilöt rikkovat näitä rajoituksia, riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt mahdollisia tarjottavien arvopapereiden merkitsijöitä tai ostajia. Yhtiöllä ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta sellaisia henkilöitä kohtaan, jotka ovat saaneet haltuunsa Listalleottoesitteen näiden rajoitusten vastaisesti.

Tähän Listalleottoesitteeseen sovelletaan Suomen lakia ja kaikki Listalleottoesitteeseen perustuvat tai sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

## SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo .....	3
Tiivistelmä.....	4
1. Riskitekijät .....	20
1.1. Yleistä.....	20
1.2. Listalleottoon ja osakkeisiin liittyviä riskejä.....	20
1.2.1. Markkinahinta voi vaihdella merkittävästi .....	20
1.2.2. Osingonmaksusta ei ole varmuutta .....	20
1.2.3. Osakkeenomistajan omistusosuus voi laimentua .....	20
1.2.4. Mahdolliset tulevat osakeannit voivat vaikuttaa osakkeen hintaan .....	21
1.2.5. Osakkeiden hinnanmuodostus ei välttämättä ole luotettavaa .....	21
1.2.6. Määräysvalta Yhtiössä on keskittynyttä .....	21
2. Vastuulliset tahot .....	22
3. Yleiset tiedot .....	23
3.1. Tulevaisuutta koskevat lausumat .....	23
3.2. Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot .....	23
3.3. Neuvonantajat.....	23
4. Toteutetut osakeannit .....	24
4.1. Maksullinen suunnattu osakeanti .....	24
4.2. Liikkeeseenlaskuun osallistuneiden intressit .....	24
4.3. Markkinatakaussopimus .....	25
4.4. Osakeantien tausta ja syyt sekä hankittujen varojen käyttö.....	25
4.5. Liikkeeseenlaskun kustannukset.....	25
5. Pääomarakenne ja velkaantuneisuus.....	26
6. Listattavia arvopapereita koskevat tiedot ja lähdevero .....	28
6.1. Yleistä.....	28
6.2. Osakkeenomistajien oikeudet .....	29
6.3. Osakkeiden ottaminen pörssilistalle .....	30
6.4. Myyntirajoitukset .....	30
6.5. Verotus .....	30

## TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä koostuu sääntelyn edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan osatekijöiksi. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A – E (A.1 – E.7).

Tämä Tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, sillä kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä kuvataan lyhyesti ja/tai sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

Tietyt tässä Tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Listalleottoesitteessä. Tiivistelmä, Arvopaperiliite ja Rekisteröintiasiakirja julkaistaan 15.6.2017 ja ne ovat julkaisemisesta lähtien saatavilla sähköisessä muodossa Yhtiön internetsivuilla osoitteessa [www.investorshouse.fi](http://www.investorshouse.fi).

<b>Jakso A – Johdanto ja varoitukset</b>		
A.1	Varoitus	<p>Tätä Tiivistelmää on pidettävä Listalleottoesitteen johdantona. Sijoittajan on perustettava sijoituspäätöksensä Listalleottoesitteeseen kokonaisuutena.</p> <p>Tiivistelmää ei ole tarkoitettu täydelliseksi esitykseksi. Yhtiön osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua Listalleottoesitteeseen kokonaisuutena sekä erityisesti Rekisteröintiasiakirjan ja Arvopaperiliitteen kohtiin Riskitekijät.</p> <p>Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi jäsenvaltioiden kansallisen lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Listalleottoesitteen käännskustannuksista. Siviilioikeudellista vastuuta sovelletaan Yhtiöön vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa Listalleottoesitteen muihin osiin tai jos siinä ei anneta yhdessä Listalleottoesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista näihin arvopapereihin.</p>
A.2	Suostumus arvopaperien edelleenmyyntiin ja lopulliseen sijoittamiseen; tarjousaika; suostumuksen ehdot	Ei sovellu.

<b>Jakso B – Liikkeeseenlaskija ja takaaja</b>		
B.1	Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Yhtiön toiminimi on Investors House Oyj. Toiminimi on rekisteröity nykyiseen muotoonsa 6.5.2015. Yhtiön toiminimi on ollut aikaisemmin SSK Suomen Säästäjien kiinteistöt Oyj.
B.2	Asuinpaikka ja oikeudellinen muoto; sovellettava laki ja perustamismaa	Yhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja siihen sovelletaan Suomen lakia.
B.3	Yhtiön toiminnan luonne ja päätoimialat	<p>Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, ostaa, myy ja vuokraa asuin- ja muita kiinteistöjä sekä tarjoaa management-palveluja tarkoituksenaan tuoton ja arvonnousun tuottaminen osakkeenomistajille.</p> <p>Investors Housella on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Kiinteistöt ja Management.</p> <p>Segmentti Kiinteistöt muodostuu Yhtiön kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa.</p> <p>Segmentti Management muodostuu Yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelu Oy:stä sekä IVH Kampuksen palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.</p> <p>Yhtiön markkina-alueena on Suomi.</p>
B.4 a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset	<p>Suomen kansantalouden näkymät ovat parantuneet, mutta eivät vielä ole kovin vahvat. Toisaalta poikkeuksellisen alhainen korkotaso tukee kiinteistömarkkinoita. Euroopan keskuspankin toimenpiteet, joilla korkotaso on pidetty matalana, ovatkin tukeneet Yhtiön rahoitustoimintaa ja -kustannuksia. Vastaavasti korkotasoa nostavat toimenpiteet vaikuttaisivat Yhtiön rahoitustoimintaan ja -kustannuksiin negatiivisesti.</p> <p>Ulkomainen kysyntä Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on elpynyt ja ulkomainen investointikysyntä on kasvanut.</p> <p>Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu, mikä tukee erityisesti kasvukeskusten asuntomarkkinaa.</p>

B.5	Konsernirakenne	<p>Investors House Oyj on konsernin emoyhtiö, ja siihen kuuluvat seuraavat tytäryhtiöt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="497 259 1050 353">Yhtiö</th> <th data-bbox="1050 259 1241 353">Päätoimi- paikka</th> <th data-bbox="1241 259 1439 353">Emoyhtiön omistus- osuus (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I</td> <td>Espoo</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Asunto Oy Espoon Tallimestariranta</td> <td>Espoo</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7</td> <td>Hämeenlinna</td> <td>97,40</td> </tr> <tr> <td>Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads</td> <td>Espoo</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Ab Kyrkparken-Salpa</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Asunto Oy Lahden Kulmala</td> <td>Lahti</td> <td>38,40</td> </tr> <tr> <td>Asunto Oy Tampereen Lampihongisto</td> <td>Tampere</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>As Oy Kallonsivu</td> <td>Pori</td> <td>34,00</td> </tr> <tr> <td>As Oy Porvoon Rinnetie 11–13</td> <td>Porvoo</td> <td>65,70</td> </tr> <tr> <td>Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Koy</td> <td>Loviisa</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Investors House CF 1 Oy</td> <td>Helsinki</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>IVH Asunnot Oy</td> <td>Helsinki</td> <td>50,00</td> </tr> <tr> <td>Kampus Skinnarila Oy</td> <td>Helsinki</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Kiinteistö Oy Toejoen City</td> <td>Pori</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto</td> <td>Jyväskylä</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>OVV Asuntopalvelut Oy</td> <td>Helsinki</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Yhtiö	Päätoimi- paikka	Emoyhtiön omistus- osuus (%)	Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I	Espoo	100,00	Asunto Oy Espoon Tallimestariranta	Espoo	100,00	Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,40	Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads	Espoo	100,00	Ab Kyrkparken-Salpa			Asunto Oy Lahden Kulmala	Lahti	38,40	Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	Tampere	100,00	As Oy Kallonsivu	Pori	34,00	As Oy Porvoon Rinnetie 11–13	Porvoo	65,70	Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Koy	Loviisa	100,00	Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100,00	IVH Asunnot Oy	Helsinki	50,00	Kampus Skinnarila Oy	Helsinki	100,00	Kiinteistö Oy Toejoen City	Pori	100,00	Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100,00	OVV Asuntopalvelut Oy	Helsinki	100,00
Yhtiö	Päätoimi- paikka	Emoyhtiön omistus- osuus (%)																																																			
Asunto Oy Espoon Soukanpaiste I	Espoo	100,00																																																			
Asunto Oy Espoon Tallimestariranta	Espoo	100,00																																																			
Asunto Oy Hämeenlinnan Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,40																																																			
Asunto Oy Kirkkopuiston-Salpa – Bostads	Espoo	100,00																																																			
Ab Kyrkparken-Salpa																																																					
Asunto Oy Lahden Kulmala	Lahti	38,40																																																			
Asunto Oy Tampereen Lampihongisto	Tampere	100,00																																																			
As Oy Kallonsivu	Pori	34,00																																																			
As Oy Porvoon Rinnetie 11–13	Porvoo	65,70																																																			
Fastighets Ab Lovisa Ulrikaborg Koy	Loviisa	100,00																																																			
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100,00																																																			
IVH Asunnot Oy	Helsinki	50,00																																																			
Kampus Skinnarila Oy	Helsinki	100,00																																																			
Kiinteistö Oy Toejoen City	Pori	100,00																																																			
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100,00																																																			
OVV Asuntopalvelut Oy	Helsinki	100,00																																																			
B.6	Suurimmat osakkeenomistajat	<p>Seuraavassa on esitetty Yhtiön nykyiset pääomistajat sekä heidän osakeomistuksensa 15.6.2017. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="497 1137 890 1232">Osakkeenomistaja</th> <th data-bbox="890 1137 1082 1232">Osakkeiden lukumäärä 15.6.2017</th> <th data-bbox="1082 1137 1439 1232">Osuus osakepääomasta (%) 15.6.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maakunnan Asunnot Oy*</td> <td>1.566.080</td> <td>37,0</td> </tr> <tr> <td>Royal House Oy*</td> <td>611.997</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td>Godoinvest Oy*</td> <td>466.119</td> <td>11,0</td> </tr> <tr> <td>Core Capital Oy*</td> <td>430.725</td> <td>10,2</td> </tr> <tr> <td>OWH-Yhtiöt Oy</td> <td>272.498</td> <td>6,4</td> </tr> <tr> <td>Rati-Kiinteistöt Oy</td> <td>189.206</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Grönroos Mari</td> <td>88.956</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Grönroos Nino</td> <td>85.000</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>Hekholm Oy</td> <td>80.000</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Grönroos Mikael</td> <td>75.702</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä 10 suurinta</b></td> <td><b>3.866.283</b></td> <td><b>91,4</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>*Maakunnan Asunnot Oy muodostaa yhdessä Core Capital Oy:n, AT Rautiainen Oy:n (jonka tytäryhtiö on Royal House Oy) ja Godoinvest Oy:n kanssa konsortion, joka teki 5.11.2014 Yhtiön osakkeista vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen. Konsortion omistuksessa on yhteensä 3.074.921 osaketta ja sen omistusosuus on yhteensä 72,7 prosenttia. Maakunnan Asunnot Oy on Ostotarjouksen yhteydessä antanut Ostositoumuksen, jonka mukaan se 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)</p>	Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä 15.6.2017	Osuus osakepääomasta (%) 15.6.2017	Maakunnan Asunnot Oy*	1.566.080	37,0	Royal House Oy*	611.997	14,5	Godoinvest Oy*	466.119	11,0	Core Capital Oy*	430.725	10,2	OWH-Yhtiöt Oy	272.498	6,4	Rati-Kiinteistöt Oy	189.206	4,5	Grönroos Mari	88.956	2,1	Grönroos Nino	85.000	2,0	Hekholm Oy	80.000	1,9	Grönroos Mikael	75.702	1,8	<b>Yhteensä 10 suurinta</b>	<b>3.866.283</b>	<b>91,4</b>															
Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä 15.6.2017	Osuus osakepääomasta (%) 15.6.2017																																																			
Maakunnan Asunnot Oy*	1.566.080	37,0																																																			
Royal House Oy*	611.997	14,5																																																			
Godoinvest Oy*	466.119	11,0																																																			
Core Capital Oy*	430.725	10,2																																																			
OWH-Yhtiöt Oy	272.498	6,4																																																			
Rati-Kiinteistöt Oy	189.206	4,5																																																			
Grönroos Mari	88.956	2,1																																																			
Grönroos Nino	85.000	2,0																																																			
Hekholm Oy	80.000	1,9																																																			
Grönroos Mikael	75.702	1,8																																																			
<b>Yhteensä 10 suurinta</b>	<b>3.866.283</b>	<b>91,4</b>																																																			

		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.																																																																																													
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	<p>Alla on esitetty tiivistetysti eräitä Investors House -konsernia koskevia taloudellisia tietoja. Taloudelliset tiedot perustuvat Investors House -konsernin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin ja tiedot tulee lukea yhdessä Rekisteröintiäsiakirjaan viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön 31.3.2017 päättyneen kolmen kuukauden jakson tilintarkastamattoman osavuosikatsauksen sekä 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikausilta laadittujen tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten kanssa.</p> <p>Investors Housen tilintarkastetut konsernitilinpäätökset on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Alla esitettävät valikoidut tilinpäätöstiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön konsernitilinpäätökseen sisältyviä tietoja.</p> <p>Alla olevat tiedot, jotka on esitetty otsikoiden Konsernin laaja tuloslaskelma, Konsernitase, Tunnusluvut ja Rahoituslaskelma alla, ovat peräisin tähän Rekisteröintiäsiakirjaan viittaamalla sisällytetyistä konsernitilinpäätöksistä 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikausilta.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (tuhatta EUR)</th> <th colspan="2"><i>tilintarkastamato n</i></th> <th colspan="2"><i>tilintarkastettu</i></th> </tr> <tr> <th colspan="2"><b>1.1.–31.3.</b></th> <th colspan="2"><b>1.1.–31.12.</b></th> </tr> <tr> <th><b>2017</b></th> <th><b>2016</b></th> <th><b>2016</b></th> <th><b>2015</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Liikevaihto</b></td> <td><b>1 160</b></td> <td><b>718</b></td> <td><b>3 134</b></td> <td><b>1 438</b></td> </tr> <tr> <td>Ylläpitokulut</td> <td>-622</td> <td>-213</td> <td>-1 142</td> <td>-459</td> </tr> <tr> <td><b>Nettotuotto</b></td> <td><b>538</b></td> <td><b>505</b></td> <td><b>1 992</b></td> <td><b>979</b></td> </tr> <tr> <td>Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</td> <td>8</td> <td>50</td> <td>27</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</td> <td>-165</td> <td>445</td> <td>1 777</td> <td>3 457</td> </tr> <tr> <td>Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut</td> <td>-182</td> <td>-159</td> <td>-649</td> <td>-395</td> </tr> <tr> <td>Liiketoiminnan muut tuotot/kulut</td> <td>18</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</td> <td>956</td> <td>0</td> <td>1 356</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Liikevoitto (/tappio)</b></td> <td><b>1 173</b></td> <td><b>844</b></td> <td><b>4 504</b></td> <td><b>4 325</b></td> </tr> <tr> <td>Rahoitustuotot yhteensä</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>129</td> </tr> <tr> <td>Rahoituskulut yhteensä</td> <td>-93</td> <td>-42</td> <td>-283</td> <td>-81</td> </tr> <tr> <td><b>Tulos ennen veroja</b></td> <td><b>1 081</b></td> <td><b>803</b></td> <td><b>4 224</b></td> <td><b>4 373</b></td> </tr> <tr> <td>Verot yhteensä</td> <td>-3</td> <td>-148</td> <td>-457</td> <td>-887</td> </tr> <tr> <td><b>Tili-/katsauskauden tulos</b></td> <td><b>1 078</b></td> <td><b>655</b></td> <td><b>3 767</b></td> <td><b>3 486</b></td> </tr> <tr> <td><b>Muut laajan tuloksen erät</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rahavirran suojaukset</td> <td>10</td> <td>-32</td> <td>-87</td> <td>-18</td> </tr> </tbody> </table>	KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamato n</i>		<i>tilintarkastettu</i>		<b>1.1.–31.3.</b>		<b>1.1.–31.12.</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Liikevaihto</b>	<b>1 160</b>	<b>718</b>	<b>3 134</b>	<b>1 438</b>	Ylläpitokulut	-622	-213	-1 142	-459	<b>Nettotuotto</b>	<b>538</b>	<b>505</b>	<b>1 992</b>	<b>979</b>	Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	50	27	0	Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	445	1 777	3 457	Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-159	-649	-395	Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	3	1	284	Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	956	0	1 356	0	<b>Liikevoitto (/tappio)</b>	<b>1 173</b>	<b>844</b>	<b>4 504</b>	<b>4 325</b>	Rahoitustuotot yhteensä	1	1	3	129	Rahoituskulut yhteensä	-93	-42	-283	-81	<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>1 081</b>	<b>803</b>	<b>4 224</b>	<b>4 373</b>	Verot yhteensä	-3	-148	-457	-887	<b>Tili-/katsauskauden tulos</b>	<b>1 078</b>	<b>655</b>	<b>3 767</b>	<b>3 486</b>	<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					Rahavirran suojaukset	10	-32	-87	-18
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamato n</i>			<i>tilintarkastettu</i>																																																																																											
	<b>1.1.–31.3.</b>			<b>1.1.–31.12.</b>																																																																																											
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>																																																																																											
<b>Liikevaihto</b>	<b>1 160</b>	<b>718</b>	<b>3 134</b>	<b>1 438</b>																																																																																											
Ylläpitokulut	-622	-213	-1 142	-459																																																																																											
<b>Nettotuotto</b>	<b>538</b>	<b>505</b>	<b>1 992</b>	<b>979</b>																																																																																											
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	50	27	0																																																																																											
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	445	1 777	3 457																																																																																											
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-159	-649	-395																																																																																											
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	3	1	284																																																																																											
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	956	0	1 356	0																																																																																											
<b>Liikevoitto (/tappio)</b>	<b>1 173</b>	<b>844</b>	<b>4 504</b>	<b>4 325</b>																																																																																											
Rahoitustuotot yhteensä	1	1	3	129																																																																																											
Rahoituskulut yhteensä	-93	-42	-283	-81																																																																																											
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>1 081</b>	<b>803</b>	<b>4 224</b>	<b>4 373</b>																																																																																											
Verot yhteensä	-3	-148	-457	-887																																																																																											
<b>Tili-/katsauskauden tulos</b>	<b>1 078</b>	<b>655</b>	<b>3 767</b>	<b>3 486</b>																																																																																											
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>																																																																																															
Rahavirran suojaukset	10	-32	-87	-18																																																																																											

	<b>Tili-/katsauskauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>1 088</b>	<b>623</b>	<b>3 680</b>	<b>3 468</b>
	<b>KONSERNITASE</b> (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamaton</i> <b>31.3.</b>		<i>tilintarkastettu</i> <b>31.12.</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2 016</b>	<b>2 015</b>
	<b>VARAT</b>				
	<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>				
	Liikearvo	1 350	400	1 350	400
	Sijoituskiinteistöt	35 309	32 983	35 737	26 794
	Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	21	0	6	0
	Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 775	597	2 816	1 404
	Osuudet osakkuusyhtiöissä	2 800	0	1 844	0
	Lainasaamiset	475	0	475	0
	Laskennalliset verosaamiset	21	0	23	6
	<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>43 751</b>	<b>33 980</b>	<b>42 251</b>	<b>28 604</b>
	<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>				
	Saamiset osakkuusyhtiöiltä	114	0	272	0
	Myyntisaamiset ja muut saamiset	393	381	556	440
	Rahavarat	1 113	1 148	509	212
	<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>1 620</b>	<b>1 529</b>	<b>1 337</b>	<b>652</b>
	<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>45 371</b>	<b>35 509</b>	<b>43 588</b>	<b>29 256</b>
	<b>OMA PÄÄOMA</b>				
	Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	2 556
	Muu oma pääoma	20 228	16 603	19 139	15 310
	<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>22 784</b>	<b>19 159</b>	<b>21 695</b>	<b>17 865</b>
	<b>VELAT</b>				
	Pitkäaikaiset velat				
	Korolliset velat	19 591	11 543	18 273	7 936
	Laskennalliset verovelat	1 345	1 083	1 466	1 110
	<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>20 936</b>	<b>12 626</b>	<b>19 739</b>	<b>9 046</b>
	Lyhytaikaiset velat				
	Korolliset velat	726	2 881	1 259	1 812
	Ostovelat ja muut velat	925	843	895	533
	<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 651</b>	<b>3 724</b>	<b>2 154</b>	<b>2 344</b>
	<b>Velat yhteensä</b>	<b>22 587</b>	<b>16 350</b>	<b>21 893</b>	<b>11 390</b>
	<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>45 371</b>	<b>35 509</b>	<b>43 588</b>	<b>29 256</b>



<p>Tilinpäätöshetken 31.12.2016 jälkeen konsernin taloudellisessa asemassa ja taseen ulkopuolisissa vastuissa on IVH Kampuksen loppuosakekannan hankinnan myötä tapahtunut olennaisia muutoksia.</p> <p>Tilintarkastamattomiin pro forma -tietoihin perustuen Yhtiö arvioi, että konsernin taseen varat ovat kasvaneet arviolta noin 61.481 tuhanteen euroon, oman pääoman määrä arviolta noin 29.818 tuhanteen euroon ja vieraan pääoman määrä on arviolta noin 31.663 tuhanteen euroon.</p>				
<b>TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT</b>	<i>tilintarkasta- maton</i>		<i>tilintarkastettu</i>	
	<b>31.3.</b>		<b>31.12.</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Oman pääoman tuotto %	4,9	3,4	18,6	29,2
Sijoitetun pääoman tuotto %	2,8	2,8	13,1	25,5
Omavaraisuusaste %	50,2	54,0	49,8	61,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos, tuhatta euroa)	343	262	1 006	716
<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>				
Osakekohtainen tulos, EUR	0,33	0,19	1,15	1,80
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	6,88	5,80	6,55	5,62
<u>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</u>				
<p>Yhtiö esittää yleisesti käytettäviä vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa Yhtiön johdolle, sijoittajille ja muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-standardeissa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.</p>				
<u>EPRA Earningsia (operatiivinen tulos) koskeva täsmäytyslaskelma</u>				
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>	<i>Tilintarkasta- maton</i>		<i>Tilintarkastettu</i>	
tuhatta euroa	<b>31.3.</b>		<b>31.12.</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</b>	<b>1088</b>	<b>623</b>	<b>3680</b>	<b>3467</b>
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-695	-445	-3084	-3457

		-/+ Nettovoitot/-tappiot				
		sijoituskiinteistöjen myynneistä	21	5	26	0
		-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-				
		omaisuuskiinteistöjen myynneistä	-29	-55	-54	0
		+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet				
		tilikauden tulokseen perustuvat verot	87	129	15	0
		-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän				
		arvon muutokset	-10	32	87	19
		+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet				
		laskennalliset verot	-119	-27	336	688
		<b>=EPRA Earnings (operatiivinen</b>				
		<b>tulos)</b>	<b>343</b>	<b>262</b>	<b>1006</b>	<b>716</b>

	<b>KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA</b> (tuhatta EUR)	<i>tilintarkastamaton</i>		<i>tilintarkastettu</i>	
		<b>1.1.–31.3.</b>		<b>1.1.–31.12.</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>430</b>	<b>244</b>	<b>646</b>	<b>467</b>
	<b>Investointien rahavirrat</b>				
	Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	-920	-400
	Investoinnit sijoitus- ja vaihto- om.kiinteistöihin	-1 952	-520	-4 255	-3 436
	Ennakot	0	0	0	-480
	Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	1 112	956	1 231	0
	Kiinteistörahastojen myynnit	0	0	0	818
	Lainat osakkuusyhtiöille	150	0	-150	0
	Investoinnit osakkuusyhtiöihin	0	0	-963	0
	<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-690</b>	<b>436</b>	<b>-5 057</b>	<b>-3 498</b>
	<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
	Korollisten lainojen nostot	1 985	700	7 404	3 499
	Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 121	-444	-2 133	-143
	Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-563	-152
	<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>864</b>	<b>256</b>	<b>4 708</b>	<b>3 204</b>
	<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>604</b>	<b>936</b>	<b>297</b>	<b>212</b>
	Rahoitusvelkojen tasearvo 31.12.2016 on ollut 19.532 tuhatta euroa ja 31.12.2015 9.748 tuhatta euroa. Maturiteettijakauma on vastaavasti ollut seuraava:				
	(tuhatta euroa)	<b>31.12.2016</b>			
	Alle 1 vuotta	1.259			
	1-5 vuotta	9.364			
	Yli 5 vuotta	8.909			
	Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön likvideettitilanne on hyvä ja Yhtiöllä on käyttämättömiä shekkitaliliittejä noin 500 tuhatta euroa.				

B.8	Valikoidut pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot	<p>Konserni on laatinut jäljempänä esitetyt pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot kuvatakseen, millainen vaikutus vuoden 2017 aikana Apporttiomaisuudella toteutetulla osakeannilla (jäljempänä yhdessä "Investointi") olisi voinut olla konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.3.2017 päättyneeltä osavuositiedot, mikäli Investointi olisi toteutettu 1.1.2017, ja taseeseen 31.3.2017, mikäli Investointi olisi toteutettu 31.3.2017.</p> <p>Investoinnissa Yhtiö antoi maksullisella suunnatulla osakeannilla 918.883 uutta osaketta, joita vastaan Yhtiö hankki omistukseensa noin 70 prosenttia IVH Kampuksen osakekannasta ("Apporttiomaisuus"). Yhtiö omisti jo aiemmin noin 30 prosenttia IVH Kampuksen osakekannasta.</p> <p>Yhtiön antamien uusien osakkeiden merkintähinta oli yhteensä 6.119.760,78 euroa, mikä vastasi osakevaihdossa käytettyä Apporttiomaisuuden arvostusta. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.</p> <p>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.</p> <p>Tässä esitteessä esitetyt pro forma -tiedot perustuvat Investors Housen ja IVH Kampuksen tilintarkastamattomiin tuloslaskelmiin ja taseisiin osavuositiedot 1.1.–31.3.2017.</p> <p>Pro forma -tiedot tulee lukea yhdessä yllä mainittujen yhtiöiden osavuositiedot 1.1.–31.3.2017 laadittujen tilintarkastamattomien tuloslaskelmien ja taseiden kanssa.</p> <table border="1" data-bbox="496 1400 1439 2042"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 1400 837 1478">TILINTARKASTAMATON PRO FORMA -TULOSLASKELMA</th> <th data-bbox="837 1400 965 1478">A Investors House</th> <th data-bbox="965 1400 1077 1478">B IVH Kampus</th> <th data-bbox="1077 1400 1204 1478">C Pro forma</th> <th data-bbox="1204 1400 1316 1478">D Pro forma</th> <th data-bbox="1316 1400 1439 1478">E Investors House pro forma -tulos</th> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1478 837 1691">(tuhatta EUR)</td> <td data-bbox="837 1478 965 1691">1.1.- 31.3.2017</td> <td data-bbox="965 1478 1077 1691">1.1.- 31.3.2017</td> <td data-bbox="1077 1478 1204 1691">oikaisu 1</td> <td data-bbox="1204 1478 1316 1691">oikaisu 2-3</td> <td data-bbox="1316 1478 1439 1691">tulos (A+B+C+D)</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="837 1691 965 1736">(IFRS)</td> <td data-bbox="965 1691 1077 1736">(IFRS)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 1736 837 1803">LIIKEVAIHTO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1803 837 1848">Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</td> <td data-bbox="837 1803 965 1848">729</td> <td data-bbox="965 1803 1077 1848">958</td> <td data-bbox="1077 1803 1204 1848">0</td> <td data-bbox="1204 1803 1316 1848">0</td> <td data-bbox="1316 1803 1439 1848">1 687</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1848 837 1892">Hallinto- ja managementpalkkiot</td> <td data-bbox="837 1848 965 1892">431</td> <td data-bbox="965 1848 1077 1892">0</td> <td data-bbox="1077 1848 1204 1892">0</td> <td data-bbox="1204 1848 1316 1892">-99</td> <td data-bbox="1316 1848 1439 1892">332</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1892 837 1937"><b>LIIKEVAIHTO</b></td> <td data-bbox="837 1892 965 1937"><b>1 160</b></td> <td data-bbox="965 1892 1077 1937"><b>958</b></td> <td data-bbox="1077 1892 1204 1937"><b>0</b></td> <td data-bbox="1204 1892 1316 1937"><b>-99</b></td> <td data-bbox="1316 1892 1439 1937"><b>2 019</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1937 837 1982">Ylläpitokulut</td> <td data-bbox="837 1937 965 1982">-622</td> <td data-bbox="965 1937 1077 1982">-503</td> <td data-bbox="1077 1937 1204 1982">0</td> <td data-bbox="1204 1937 1316 1982">99</td> <td data-bbox="1316 1937 1439 1982">-1 026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1982 837 2042"><b>NETTOTUOTTO</b></td> <td data-bbox="837 1982 965 2042"><b>538</b></td> <td data-bbox="965 1982 1077 2042"><b>455</b></td> <td data-bbox="1077 1982 1204 2042"><b>0</b></td> <td data-bbox="1204 1982 1316 2042"><b>0</b></td> <td data-bbox="1316 1982 1439 2042"><b>993</b></td> </tr> </tbody> </table>	TILINTARKASTAMATON PRO FORMA -TULOSLASKELMA	A Investors House	B IVH Kampus	C Pro forma	D Pro forma	E Investors House pro forma -tulos	(tuhatta EUR)	1.1.- 31.3.2017	1.1.- 31.3.2017	oikaisu 1	oikaisu 2-3	tulos (A+B+C+D)		(IFRS)	(IFRS)				LIIKEVAIHTO						Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	729	958	0	0	1 687	Hallinto- ja managementpalkkiot	431	0	0	-99	332	<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>1 160</b>	<b>958</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>2 019</b>	Ylläpitokulut	-622	-503	0	99	-1 026	<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>538</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>993</b>
TILINTARKASTAMATON PRO FORMA -TULOSLASKELMA	A Investors House	B IVH Kampus	C Pro forma	D Pro forma	E Investors House pro forma -tulos																																																			
(tuhatta EUR)	1.1.- 31.3.2017	1.1.- 31.3.2017	oikaisu 1	oikaisu 2-3	tulos (A+B+C+D)																																																			
	(IFRS)	(IFRS)																																																						
LIIKEVAIHTO																																																								
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	729	958	0	0	1 687																																																			
Hallinto- ja managementpalkkiot	431	0	0	-99	332																																																			
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>1 160</b>	<b>958</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>2 019</b>																																																			
Ylläpitokulut	-622	-503	0	99	-1 026																																																			
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>538</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>993</b>																																																			

Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	0	0	0	8
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	2 865	968	0	3 668
Poistot ja Arvonalentumiset	0	0	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	0	0	-70	-252
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	0	0	0	18
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	956	0	-956	0	0
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 173</b>	<b>3 320</b>	<b>12</b>	<b>-70</b>	<b>4 435</b>
Rahoitustuotot yhteensä	1	0	0	0	1
Rahoituskulut yhteensä	-93	-64	0	3	-154
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<b>-92</b>	<b>-64</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-153</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TP-SIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>1 081</b>	<b>3 256</b>	<b>12</b>	<b>-67</b>	<b>4 282</b>
Tuloverot					
Tilikauden verot	-122	-37	0	14	-145
Laskennalliset verot	119	-41	0	-1	77
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-3</b>	<b>-78</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-68</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 078</b>	<b>3 178</b>	<b>12</b>	<b>-54</b>	<b>4 214</b>
Muut laajan tuloksen erät					
Rahavirran suojaukset	10	0	0	0	10
<b>TILIKAUDEN LAAJA VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 088</b>	<b>3 178</b>	<b>12</b>	<b>-54</b>	<b>4 224</b>
<b>TILINTARKASTAMATON KONSERNIN PRO FORMA -TASE</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
	<b>Investors House</b>	<b>IVH Kampus</b>	<b>Pro forma oikaisut 4-5</b>	<b>Pro forma -oikaisu 6</b>	<b>Investors House pro forma -tase (A+B+C+D)</b>
(tuhatta EUR)	<b>31.3.2017</b>	<b>31.3.2017</b>	<b>4-5</b>	<b>6</b>	<b>-tase (A+B+C+D)</b>
	<b>(IFRS)</b>	<b>(IFRS)</b>			<b>)</b>

		<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>					
		Liikearvo	1 350	0	0	0	1 350
		Sijoituskiinteistöt	35 309	19 000	0	0	54 309
		Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	21	0	0	0	21
		Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 775	0	0	0	3 775
		Osuudet osakkuusyhtiöissä	2 800	0	-2 800	0	0
		Lainasaamiset	475	0	-475	0	0
		Laskennalliset verosaamiset	21	2	-1	0	22
		<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>43 751</b>	<b>19 002</b>	<b>-3 276</b>	<b>0</b>	<b>59 477</b>
		<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>					
		Saamiset osakkuusyhtiöiltä	114	0	-114	0	0
		Myyntisaamiset ja muut saamiset	393	144	0	0	537
		Rahavarat	1 113	354	0	0	1 467
		<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>1 620</b>	<b>498</b>	<b>-114</b>	<b>0</b>	<b>2 004</b>
		<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>45 371</b>	<b>19 500</b>	<b>-3 390</b>	<b>0</b>	<b>61 481</b>
		<b>OMA PÄÄOMA</b>					
		Osakepääoma	2 556	3	-3	0	2 556
		Ylikurssirahasto	7	0	0	0	7
		Muut rahastot	-105	0	0	0	-105
		Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9 359	2 323	3 797	0	15 479
		Kertyneet voittovarot	10 967	7 700	-6 730	-56	11 881
		<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>22 784</b>	<b>10 026</b>	<b>-2 936</b>	<b>-56</b>	<b>29 818</b>
		<b>VELAT</b>					
		<b>Pitkäaikaiset velat</b>					
		Korolliset velat	19 591	7 399	-475	0	26 515
		Laskennalliset verovelat	1 345	290	0	0	1 635
		<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>20 936</b>	<b>7 689</b>	<b>-475</b>	<b>0</b>	<b>28 150</b>
		<b>Lyhytaikaiset velat</b>					
		Korolliset velat	726	1 000	0	0	1 726
		Velat osakkuusyhtiöille	0	114	-114	0	0
		Ostovelat ja muut velat	925	671	135	56	1 787
		<b>Lyhytaikaiset velat yhteenä</b>	<b>1 651</b>	<b>1 785</b>	<b>21</b>	<b>56</b>	<b>3 513</b>
		<b>Velat yhteensä</b>	<b>22 587</b>	<b>9 474</b>	<b>-454</b>	<b>56</b>	<b>31 663</b>
		<b>Velat ja pääoma yhteensä</b>	<b>45 371</b>	<b>19 500</b>	<b>-3 390</b>	<b>0</b>	<b>61 481</b>

B.9	Tulosennuste- tai arvio	<p>Yhtiö antaa politiikkansa mukaisesti tulevaisuuden näkymiä koskevaa ohjeistusta koskien operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö on 29.5.2017 esittänyt arvion, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna.</p> <p>Perusteena ovat sekä olemassa olevan liiketoiminnan myönteinen kehitys että IVH Kampusta koskevan osakevaihdon toteutus 29.5.2017. Yhteisvaikutukseltaan nämä vahvistavat konsernin tuloskehitystä siten, että Yhtiö arvioi perustoimintojen kassavirrallista kannattavuutta kuvaavan operatiivisen tuloksen (EPRA) paranevan edellisvuodesta.</p> <p>Yhtiö ei pysty vaikuttamaan toimialaan liittyvään sääntelyyn, verotukseen ja veronluonteisiin maksuihin sekä yleiseen taloustilanteeseen ja osake- ja korkomarkkinoiden kehitykseen, joilla on vaikutusta Yhtiön toimintaan.</p>
B.10	Tilintarkastuskertomusten sisältämät muistutukset	Ei sovellu.
B.11	Käyttöpääoman riittävyys	Yhtiön käsityksen mukaan Yhtiön käyttöpääoma on riittävä kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet tämän Listalleottoesitteen päivämäärästä seuraavan 12 kuukauden ajaksi.

<b>Jakso C - Vakuudet</b>		
C.1	Tarjottavien arvopapereiden kuvaus	Yhtiön osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella INVEST ja ISIN-koodi FI0009900559. Yhtiön osakkeet on liitetty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Listalle otettavat osakkeet ovat euromääräisiä.
C.3	Liikkeeseen laskettujen täysin maksettujen osakkeiden sekä liikkeeseen laskettujen mutta vain osittain maksettujen osakkeiden lukumäärä; osakekohtainen nimellisarvo	Yhtiössä on 4.438.340 osaketta, joista Yhtiön omassa hallussa on 208.693 osaketta. Osakkeet on täysin maksettu. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.
C.4	Osakkeisiin liittyvät oikeudet	Yhtiöllä on vain yksi osakelaji, ja kaikilla osakkeilla on yhtäläiset oikeudet.

		<p>Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Kaikki Yhtiön osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muihin jako-osuuksiin (mukaan lukien Yhtiön varojen jako purkamistilanteessa).</p> <p>Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus Yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivänä.</p> <p>Osingot ja muut jako-osuudet maksetaan niille osakkeenomistajille tai heidän nimeämilleen henkilöille, jotka on merkitty osakasluetteloon osingonmaksun täsmäytyspäivänä. Osakkeet oikeuttavat osinkoon siitä lähtien, kun ne on rekisteröity kaupparekisteriin.</p>
C.5	Osakkeiden luovutusrajoitukset	Ei sovellu.
C.6	Listattavien osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi	Yhtiö aikoo jättää hakemuksen uusien osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssiin. Yhtiö odottaa, että uudet osakkeet listataan Helsingin Pörssiin arviolta 16.6.2017.
C.7	Kuvaus osingonjakoperiaatteista	Yhtiössä ei ole tehty päätöstä tai sopimusta osingonjakoperiaatteista.

<b>Jakso D - Riskit</b>		
D.1	Tärkeimmät Yhtiölle ja sen toimialalle ominaiset riskit	<p>Yhtiöön, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä listalle otettaviin osakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla merkittäviä. Alla luetellut riskit perustuvat Listalleottoesitteen päivämääränä käytettävissä oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä. Alla oleva luettelo ei ole välttämättä tyhjentävä esitys Yhtiölle ja sen toimialalle ominaisista riskeistä.</p> <p>Makrotaloutta koskevat riskit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maailmanlaajuiset epävarmuustekijät saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen, taloudelliseen asemaan ja Yhtiön osakkeiden arvoon.</li> <li>• Suomen kansantalouden hidas kasvu saattaa vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen sekä Yhtiön osakkeiden arvoon.</li> </ul> <p>Yhtiön liiketoimintaa koskevat riskit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mikäli Yhtiön strategia ei toteudu odotetulla tavalla, voi sillä olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketaloudelliseen asemaan, Yhtiön osakkeiden arvoon ja osingonmaksuun.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• On mahdollista, että Yhtiö ei löydä sijainnin, kohteen laadun ja taloudellisen tuloksen kannalta sellaisia investointikohteita, joita se tavoittelee.</li> <li>• On myös mahdollista, että uusien investointien ehdot mukaan lukien investointikohteiden hinnat eivät vastaa odotettua.</li> <li>• Nykyisten sijoitusten tuotto tai arvo voi muuttua.</li> <li>• Management-toiminnan tuotto voi heiketä.</li> <li>• Sijoituskiinteistöjen ylläpidon kulut voivat nousta.</li> <li>• Sijoituskiinteistöjen kunnossapitoinvestointeihin voidaan joutua investoimaan ennakoitua enemmän.</li> <li>• Sijoituskiinteistöjen arvot voivat laskea.</li> <li>• Vuokralaisia koskevat riskit voivat realisoitua.</li> <li>• Rakennuttamistoimintaan liittyvät riskit voivat realisoitua.</li> <li>• Franchise-toiminnan tuotto voi heiketä.</li> <li>• Avainhenkilöriskit voivat realisoitua.</li> <li>• Yhtiön omaisuus saattaa altistua riskeille, joita ei ole vakuutuksin suojattu.</li> <li>• Yhtiön yrityskuva voi heiketä.</li> <li>• Toimintatapavirheet voivat heikentää operatiivista tehokkuutta.</li> </ul> <p>Lainsäädäntöä koskevat riskit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lainsäädäntömuutokset voivat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön sijoituskohteiden arvoon tai Yhtiön taloudelliseen asemaan.</li> </ul> <p>Rahoitusriskit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yhtiöllä ei ole erillisiä kovenantisopimuksia rahoittajien kanssa. On kuitenkin mahdollista, että tällaisia solmitaan jatkossa ja että ne tällöin muodostavat sopimuksellisen perustan Yhtiön lainarahoitukselle. Mikäli lainasopimuksia koskevia kovenanteja tällaisessa tilanteessa rikottaisiin, olisi sillä haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkymiin.</li> <li>• Yhtiön velkaantuminen saattaa heikentää sen mahdollisuuksia toteuttaa strategiaa.</li> <li>• Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä.</li> <li>• Korkotason vaihtelut voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan ja sen tulokseen.</li> <li>• Rahoituksen saatavuus voi heikentyä rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden ja pankkitoiminnan tiukentuvan sääntelyn johdosta.</li> </ul>
D.3	Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit	<p>Yhtiöön, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä listalle otettaviin osakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla merkittäviä. Alla luetellut riskit perustuvat Listalleottoesitteen päivämääränä käytettävissä oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä. Alla oleva luettelo ei ole välttämättä tyhjentävä esitys osakkeille ominaisista riskeistä.</p>

		<p>Osakkeisiin liittyviä riskejä</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinahinta voi vaihdella merkittävästi.</li> <li>• Osingonmaksusta ei ole varmuutta.</li> <li>• Osakkeenomistajan omistusosuus voi laimentua.</li> <li>• Mahdolliset tulevat osakeannit voivat vaikuttaa osakkeen hintaan.</li> <li>• Osakkeiden hinnanmuodostus ei välttämättä ole luotettavaa.</li> <li>• Määräysvalta Yhtiössä on keskittynyttä.</li> </ul>
--	--	---

<b>Jakso E - Tarjous</b>		
E.1	Liikkeeseenlaskun arvioidut kokonaiskustannukset	Toteutetusta osakeannista kertyy Yhtiölle merkintähintana yhteensä noin 6.120 tuhatta euroa. Apporttiomaisuudesta maksettavan varainsiirtoveron määrä on noin 138 tuhatta euroa ja muut kulut toteutetusta osakeannista sekä osakkeiden listalle ottamisesta tulevat olemaan arviolta noin 70 tuhatta euroa.
E.2 a	Syyt tarjoamiseen, tuottojen käyttö ja arvioidut kokonaisnettotuotot	<p>Toteutetun osakeannin perusteena 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.</p> <p>Apporttina saatu omaisuus merkittiin kirjanpidossa Yhtiön sijoituskiinteistöihin. Kokonaisnettotuotot tulevat olemaan arviolta noin 5.912 tuhatta euroa. Osakkeiden merkintähintaa ei kuitenkaan maksettu rahana vaan apporttina, eikä Yhtiön rahavarojen määrä siten osakeannin myötä kasva.</p>
E.3	Tarjousehdot	Hallitus päätti 29.5.2017 valtuutuksen nojalla antaa maksullisella suunnatulla osakeannilla 918.883 uutta osaketta, jotka suunnattiin Kampus Skinnarila Oy:n ("IVH Kampus") muille osakkeenomistajille merkittäviksi siten, että Core Capital Oy:llä oli oikeus merkitä 65.654 osaketta, Godoinvest Oy:llä oli oikeus merkitä 262.532 osaketta ja Royal House Oy:llä oli oikeus merkitä 590.697 osaketta. Kustakin merkitystä osakkeesta oli maksettava merkintähintana 6,66 euroa eli annettavista uusista osakkeista yhteensä 6.119.760,78 euroa. Merkintähinta maksettiin kokonaisuudessaan apporttiomaisuudella siten, että Core Capital Oy luovutti yhtiölle 9.374 kappaletta, Godoinvest Oy 37.484 kappaletta ja Royal House Oy 84.339 kappaletta IVH Kampuksen osakkeita, mitkä määrät vastasivat yhteensä noin 70 prosenttia IVH Kampuksen osakekannasta. Osakkeet merkittiin ja maksettiin 29.5.2017.
E.4	Liikkeeseenlaskun liittyvät olennaiset intressit ja eturistiriidat	Osakeannissa osakkeet suunnattiin merkittäviksi Godoinvest Oy:lle ja Core Capital Oy:lle, jotka olivat ennen osakeantia ja ovat edelleen osakeannin jälkeen Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukossa. Osakeannissa suunnattiin niin ikään osakkeita Royal House Oy:lle, joka osakeannin jälkeen on Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukossa.

		<p>Royal House Oy:ssä määräysvaltaa käyttää hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiainen. Godoinvest Oy:ssä määräysvaltaa käyttää hallituksen jäsen Timo Valjakka. Core Capital Oy:ssä määräysvaltaa käyttää toimitusjohtaja Petri Roininen.</p> <p>Lisäksi Royal House Oy AT Rautiainen Oy:n tytäryhtiönä, Godoinvest Oy ja Core Capital Oy kuuluvat kaikki Konsortioon, jonka yhteenlaskettu omistusosuus Yhtiöstä on 72,7 prosenttia ja jota on käsitelty tarkemmin Rekisteröintiasiakirjan kohdissa 4.15 ja 4.17.</p> <p>Edellä mainitut hallituksen jäsenet eivät ole osallistuneet hallituksen osakeantipäätöksen tekemiseen.</p>
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet ja myyntirajoitusso- pimukset	Ei sovellu.
E.6	Omistuksen laimentuminen	Toteutetussa osakeannissa annettiin yhteensä 918.883 uutta osaketta, joka vastasi noin 27,75 prosenttia Yhtiön kaikista ulkona olevista osakkeista ja äänistä ennen osakeanteja ja noin 21,72 prosenttia Yhtiön kaikista ulkona olevista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä antien jälkeen.
E.7	Arvioidut sijoittajalta veloitettavat kustannukset	Ei sovellu.

## **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 Rekisteröintiasiakirjassa kohdassa 1 (Riskitekijät) esitettyihin riskitekijöihin muiden tässä Arvopaperiliitteessä ja Rekisteröintiasiakirjassa esitettyjen tietojen lisäksi.

Mikäli yksi tai useampi tässä 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.

Kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön tiedossa oleviin seikkoihin. Muutkin kuin tässä mainitut riskit voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan. Yhtiön taloudellinen asema ja tulos sekä osakkeenomistajien omistuksen arvo Yhtiössä voivat poiketa tämän Arvopaperiliitteen päivämäärän jälkeen huomattavasti tässä esitetystä.

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

### **1.2. Listalleottoon ja osakkeisiin liittyviä riskejä**

#### **1.2.1. Markkinahinta voi vaihdella merkittävästi**

Osakkeen markkinahinta voi useista eri syistä merkittävästi vaihdella tulevaisuudessa. Vaihtelu voi riippua tai olla riippumatta Yhtiön taloudellisesta asemasta tai tulevaisuudennäkymistä. Markkinahinta voi laskea alle merkintähinnan.

#### **1.2.2. Osingonmaksusta ei ole varmuutta**

Yhtiö on viimeiset vuodet maksanut säännöllisesti osinkoa huolimatta taloudellisen tuloksen vaihtelusta tai sijoituskohteisiin liittyvistä investoinneista. Tästä huolimatta ei ole varmuutta tulevista osingoista tai niiden suuruudesta.

#### **1.2.3. Osakkeenomistajan omistusosuus voi laimentua**

Toteutetussa osakeannissa annettiin yhteensä 918.883 uutta osaketta, joka vastasi noin 27,75 prosenttia Yhtiön kaikista ulkona olevista osakkeista ja äänistä ennen osakeanteja ja noin 21,72 prosenttia Yhtiön kaikista ulkona olevista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä antien jälkeen.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaansa merkittävästi. On mahdollista, että tulevaisuudessa Yhtiö toteuttaa osakeannin tai osakeanteja, joissa se hakee uutta omaa pääomaa. Toteutuessaan mahdollinen osakeanti saattaa aiheuttaa osakkeenomistajan omistusosuuden laimentumisen, mikäli osakkeenomistaja ei osuuttaan vastaavasti osallistu antiin.

Mahdollisessa tulevaisuudessa toteutettavassa osakeannissa voidaan myös poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta (suunnattu osakeanti), jos siihen on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, ja vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista kannattaa päätöstä. Tällöin on mahdollista, että kaikki osakkeenomistajat

eivät voi osallistua antiin ollenkaan tai omistusosuuttaan vastaavasti, mikä saattaa aiheuttaa osakkeenomistajan omistusosuuden laimentumisen.

#### **1.2.4. Mahdolliset tulevat osakeannit voivat vaikuttaa osakkeen hintaan**

Yhtiön mahdolliset tulevaisuudessa toteuttamat osakeannit voivat vaikuttaa haitallisesti osakkeiden markkinahintaan.

#### **1.2.5. Osakkeiden hinnanmuodostus ei välttämättä ole luotettavaa**

Yhtiön osakkeen likviditeetti on vähäinen minkä johdosta osakkeen hinnanmuodostus ei välttämättä ole luotettavaa. Osakkeen likviditeetin parantamiseksi Yhtiö on solminut Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa sopimuksen osakkeiden markkinatakkauksesta.

Sijoittajien tulee olla tietoisia siitä, että Yhtiön osakkeeseen liittyy korkea riski, ja että tulevasta osakkeen kurssikehityksestä ei ole varmuutta.

#### **1.2.6. Määräysvalta Yhtiössä on keskittynyttä**

Yhtiön määräysvalta on keskittynyt Maakunnan Asunnot Oy:n johtamalle Konsortiolle, jonka yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Yhtiöstä on 72,7 prosenttia.

Osakeyhtiölain 5 luvun 26 §:n mukainen pääsääntö on, että yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muuttaminen, suunnattu osakeanti, optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen, omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen, suunnattu omien osakkeiden hankkiminen, sulautuminen, jakautuminen sekä yhtiön asettaminen selvitystilaan ja selvitystilan lopettaminen, edellyttävät osakeyhtiölain 5 luvun 27 §:n mukaisesti ns. määräenemmistöä, jolloin yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Konsortion omistus- ja ääniosuus riittää sekä enemmistö- että määräenemmistöpäätösten tekemiseen, mikä luonnollisesti vaikeuttaa vähemmistöön kuuluvan osakkeenomistajan vaikutusvallan käyttämistä Yhtiössä. Sijoittajien on huomioitava, että tämä voi tietyissä tilanteissa johtaa yksittäisen osakkeenomistajan kannalta tilanteeseen, jossa Konsortio voi yksinään päättää asiasta osakeyhtiölain sallimissa puitteissa toisin, kuin osakkeenomistajan haluaisi asiasta päätettävän.

## **2. VASTUULLISET TAHOT**

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

Helsingissä, 15. kesäkuuta 2017

Investors House Oyj

### **3. YLEISET TIEDOT**

#### **3.1. Tulevaisuutta koskevat lausumat**

Eräät tässä Arvopaperiliitteessä esitetyt lausumat, mukaan lukien muun muassa kohdassa Tiivistelmä, 1 (Riskitekijät), 4 (Osakeannin tausta ja syyt sekä hankittavien varojen käyttö) ja 5 (Pääomarakenne ja velkaantuneisuus) esitetyt lausumat, perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön johdon tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja ne voivat siten olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön todellinen tulos, taloudellinen asema, toiminta ja saavutukset tai toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa yleinen talous- ja markkinatilanne, Yhtiön kilpailuympäristö, kiinteistömarkkinoiden markkinakehitys sekä muut Rekisteröintiasiakirjan ja Arvopaperiliitteen kohdissa Riskitekijät kuvatut riskit. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takuita Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä. Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön tulokseen, toimintaan tai tavoitteiden saavuttamiseen, on esitetty Rekisteröintiasiakirjan ja Arvopaperiliitteen kohdissa Riskitekijät.

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

#### **3.2. Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot**

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

#### **3.3. Neuvonantajat**

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

#### **4. TOTEUTETTU OSAKEANTI**

##### **4.1. Maksullinen suunnattu osakeanti**

Hallitus päätti 29.5.2017 valtuutuksen nojalla antaa maksullisella suunnatulla osakeannilla 918.883 uutta osaketta, jotka suunnattiin IVH Kampuksen muille osakkeenomistajille vastikkeeksi osakevaihdosta. Tehdyllä osakeannilla osakevaihtosopimus pantiin täytäntöön seuraavasti:

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

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

Osakkeet merkittiin 29.5.2017

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

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

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

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

Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Arviointiyhteenvedo Yhtiön omistamista kiinteistöistä on Rekisteröintiasiakirjan liitteenä C.

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

##### **4.2. Liikkeeseenlaskuun osallistuneiden intressit**

Edellä kohdassa 4.1 kuvatussa osakeannissa osakkeet suunnattiin merkittäviksi Godoinvest Oy:lle ja Core Capital Oy:lle, jotka olivat ennen osakeantia ja ovat edelleen osakeannin jälkeen Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukossa. Osakeannissa suunnattiin niin ikään osakkeita



Royal House Oy:lle, joka osakeannin jälkeen on Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukossa.

Royal House Oy:ssä määräysvaltaa käyttää hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiainen. Godoinvest Oy:ssä määräysvaltaa käyttää hallituksen jäsen Timo Valjakka. Core Capital Oy:ssä määräysvaltaa käyttää toimitusjohtaja Petri Roininen.

Lisäksi Royal House Oy AT Rautiainen Oy:n tytäryhtiönä, Godoinvest Oy ja Core Capital Oy kuuluvat kaikki Konsortioon, jonka yhteenlaskettu omistusosuus Yhtiöstä on 72,7 prosenttia ja jota on käsitelty tarkemmin Rekisteröintiasiakirjan kohdissa 4.15 ja 4.17.

Edellä mainitut hallituksen jäsenet eivät ole osallistuneet hallituksen osakeantipäätöksen tekemiseen.

#### **4.3. Markkinatakaussopimus**

Osakkeen likviditeetin parantamiseksi Yhtiö on solminut Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa sopimuksen Osakkeiden markkinatakauksesta.

#### **4.4. Osakeannin tausta ja syyt sekä hankittujen varojen käyttö**

Toteutetun osakeannin perusteena 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.

Apporttina saatu omaisuus merkittiin kirjanpidossa Yhtiön sijoituskiinteistöihin.

#### **4.5. Liikkeeseenlaskun kustannukset**

Toteutetusta osakeannista kertyy Yhtiölle merkintähintana yhteensä noin 6.120 tuhatta euroa. Apporttiomaisuudesta maksettavan varainsiirtoveron määrä on noin 138 tuhatta euroa ja muut kulut toteutetusta osakeannista sekä osakkeiden listalle ottamisesta tulevat olemaan arviolta noin 70 tuhatta euroa. Kokonaisnettotuotot tulevat olemaan arviolta noin 5.912 tuhatta euroa. Osakkeiden merkintähintaa ei kuitenkaan maksettu rahana vaan apporttina, eikä Yhtiön rahavarojen määrä siten osakeannin myötä kasva.

## 5. PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Tässä kappaleessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

### PÄÄOMARAKENNE

(tuhatta EUR)

31.3.2017

#### Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

Vakuudellinen	726
Vakuudeton	0
<b>Yhteensä</b>	<b>726</b>

#### Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma

Vakuudellinen	19 591
Vakuudeton	0
<b>Yhteensä</b>	<b>19 591</b>

#### Oma pääoma

Osakepääoma	2 556
Ylikurssirahasto	7
Muut rahastot	-105
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9 359
Kertyneet voittovarot	9 889
Tilikauden tulos	1 078
<b>Yhteensä</b>	<b>22 784</b>

**Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä** **43 101**

Kohdassa 4.1 selostetun osakeannin myötä Yhtiön pääomarakenne on muuttunut siten, että Yhtiön lyhytaikaiset vakuudelliset korolliset velat ovat kasvaneet 1.000 tuhannella eurolla 1.726 tuhanteen euroon, pitkäaikaiset vakuudelliset korolliset velat 6.166 tuhannella eurolla 25.757 tuhanteen euroon, pitkäaikaiset vakuudettomat korolliset velat 758 tuhannella eurolla 758 tuhanteen euroon ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 6.120 tuhannella eurolla 15.479 tuhanteen euroon.

### NETTOVELKAANTUNEISUUS

31.3.2017

A) Rahavarat	1 113
B) Likvidit varat (kuvaus sisällöstä)	0
C) Lyhytaikaiset sijoitukset	0
<b>D) Likviditeetti (A+B+C)</b>	<b>1 113</b>
<b>E) Lyhytaikaiset korolliset saatavat</b>	<b>0</b>
F) Lyhytaikaiset velat rahoituslaitoksilta	0
Lyhytaikaisiksi laskettava osa pitkäaikaisista	
G) veloista	726
H) Muut lyhytaikaiset velat	0

<b>I) Lyhytaikaiset korolliset velat (F+G+H)</b>	<b>726</b>
<b>J) Lyhytaikaiset nettovelat (I-E-D)</b>	<b>-387</b>
K) Annetut lainat	475
<b>L) Pitkäaikaiset korolliset saatavat (K)</b>	<b>475</b>
M) Pitkäaikaiset velat rahoituslaitoksilta	19 591
N) Joukkovelkakirjalainat	0
O) Muut pitkäaikaiset velat	0
<b>P) Pitkäaikaiset korolliset velat (M+N+O)</b>	<b>19 591</b>
<b>Q) Pitkäaikainen nettovelkaantuneisuus (P-L)</b>	<b>19 116</b>
<b>R) Kokonaisnettovelkaantuneisuus (J+Q)</b>	<b>18 729</b>

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Investors Housen käyttöpääoman määrä vastaa Yhtiön tarpeita tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä ja kahdentoista (12) kuukauden ajan tämän Arvopaperiliitteen päivämäärästä eteenpäin.

## 6. LISTATTAVIA ARVOPAPEREITA KOSKEVAT TIEDOT JA LÄHDEVERO

### 6.1. Yleistä

Yhtiön osakepääoma oli tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 2.555.543,23 euroa ja se jakaantui 4.438.340 osakkeeseen, joista on Yhtiön omassa hallussa on 208.693 osaketta. Osakkeet ovat euromääräisiä. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Investors Housen osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella INVEST ja ISIN-koodi FI0009900559. Yhtiön osakkeet on liitetty Euroclear Finland Oy:n (rekisteröity osoite: Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki) ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään.

Yhtiön osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lain mukaisesti ja ne ovat vapaasti luovutettavissa.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole osakkeiden lunastamista koskevia määräyksiä, mutta sen osakkeisiin sovelletaan julkisia ostotarjouksia koskevia arvopaperimarkkinain ja osakkeiden lunastamista koskevia osakeyhtiölain säännöksiä.

Maakunnan Asunnot Oy ("Tarjouksentekijä") on 5.11.2014 tehnyt vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista. Tarjottu vastike oli 5,00 euroa käteisenä jokaisesta osakkeesta. Ostotarjouksen lopullisen tuloksen mukaan Yhtiön omistajat tarjosivat myytäviksi 774.924 kappaletta osakkeita, jotka edustavat yhteensä noin 51 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. 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 omistamien osakkeiden kanssa konsortion omistusosuuden noin 52,81 prosenttiin Yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä.

Tarjouksentekijä antoi Ostotarjouksen yhteydessä erillisen ostositoumuksen ("Ostositoumus") Yhtiön kaikille osakkeenomistajille (edellä mainittua 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 eräntymisestä 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 määriteltyyn hintaan.

## **6.2. Osakkeenomistajien oikeudet**

Yhtiöllä on vain yksi osakelaji, ja kaikilla osakkeilla on yhtäläiset oikeudet. Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on Yhtiön osakkeita. Tämä ei kuitenkaan koske suunnattuja osakeanteja, joita koskeva päätös on tehtävä määräenemmistöllä eli siten, että yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen kutsumiseen sovellettavaa menettelyä ja osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen on kuvattu tarkemmin Rekisteröinti asiakirjan kohdassa 4.12 (Yhtiöjärjestys ja osakkeet).

Osakkeeseen perustuva oikeus saada suoritus Yhtiöstä varoja jaettaessa, oikeus saada osakkeita tai muu vastaava oikeus on sillä, jolle osake kuuluu varojenjako-, osakeanti- tai muussa päätöksessä määrättyinä täsmäytyspäivänä.

Osingon jakaminen perustuu viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen. Jos Yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen on oltava tilintarkastettu. Jaossa on otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen Yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset. Osinkoa ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää Yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden. Jollei Yhtiön maksukykyä koskevasta muuta johdu, Yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat.

Osingosta päätetään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään jaon enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään osingon jakamisesta tai varojen jakamisesta vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutus voi olla voimassa enintään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun.

Yhtiökokous saa päättää jakaa hallituksen ehdottamaa tai hyväksymää määrää enemmän vain, jos se on jäljempänä mainitun vähemmistöosinkovaatimuksen tai yhtiöjärjestyksen mukaan siihen velvollinen.

Vähemmistöosinkoa koskeva vaatimus merkitsee sitä, että osinkona on jaettava vähintään puolet tilikauden voitosta, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät, jos sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa ennen voiton käyttämistä koskevan päätöksen tekemistä vaativat osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan voi vaatia voittona jaettavaksi enempää kuin osakeyhtiölain 13 luvun mukaan on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa eikä enempää kuin kahdeksan prosenttia yhtiön omasta pääomasta. Jaettavasta määrästä vähennetään tilikaudelta ennen varsinaista yhtiökokousta mahdollisesti jaetut osingot.

Osingot ja muut jako-osuudet maksetaan niille osakkeenomistajille tai heidän nimeämilleen henkilöille, jotka on merkitty osakasluetteloon osingonmaksun täsmäytyspäivänä. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland Oy tilinhoitajien hoidossa olevien arvo-osuustilien tietojen perusteella.

Arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan osakkeenomistajille tilisiirtoina arvo-osuustilien tietoihin kirjattujen maksuyhteystietojen, kuten pankkitilitietojen mukaisesti. Kaikki Yhtiön osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muihin jako-osuuksiin (mukaan lukien Yhtiön varojen jako purkamistilanteessa). Osakkeet oikeuttavat osinkoon siitä lähtien, kun ne on rekisteröity kaupparekisteriin.

Osinko vanhenee kolmessa vuodessa osingon maksun eräpäivästä, jollei vanhentumista sitä ennen katkaista.

### **6.3. Osakkeiden ottaminen pörssilistalle**

Yhtiön uudet osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin 8.6.2017. Yhtiö aikoo jättää hakemuksen uusien osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssiin. Yhtiö odottaa, että uudet osakkeet listataan Helsingin Pörssiin arviolta 16.6.2017.

### **6.4. Myyntirajoitukset**

Yhtiön tiedossa ei ole osakkeisiin liittyviä voimassa olevia luovutusrajoituksia.

### **6.5. Verotus**

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenveto ei ole tyhjentävä, vaan koskee ainoastaan osinkojen verotusta, mutta ei esimerkiksi luovutusvoitto- tai varainsiirtoverotusta. Yhteenvedossa ei myöskään ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Sijoittamista harkitsevien tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen tietoja Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista Osakkeiden hankinnan, omistuksen tai luovuttamisen osalta.

#### Yleistä

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan kuuluvaksi luettavaa tuloa verotetaan Suomessa.

#### Yleisesti verovelvollisten saamien osinkojen verotus

##### *Luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät*

Listatun yhtiön maksama osinko on luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle kokonaisuudessaan pääomatulo-osinkoa siten, että 85 prosenttia osingosta on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia verovapaata tuloa.

Listattu kotimainen yhtiö pidättää luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle maksamansa osingon kokonaismäärästä 25,5 prosentin ennakonpidätyksen ja tilittää sen Verohallinnolle. Pidätetty määrä luetaan osingonsaajan verovuoden verojen ja maksujen hyväksi lopullisessa verotuksessa osingonmaksajan antaman vuosi-ilmoituksen perusteella. Verovelvollisen on tarkistettava esitäytetystä veroilmoituksesta, että tiedot osinkotuloista ovat oikeat, ja tarvittaessa ilmoitettava virheistä ja puutteista veroviranomaisille. Ennakonpidätys toimitetaan myös siinä tapauksessa, että osakkeet, joiden perusteella osinkoa maksetaan, kuuluvat luonnollisen henkilön elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulolähteeseen.

Listatun yhtiön varojenjakoa vapaan oman pääoman rahastosta verotetaan luonnollisella henkilöllä osingon tavoin. Tämä käsittää myös varojen jaot niin sanotun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Vuonna 2017 pääomatulon veroprosentti on 30. Mikäli kuitenkin verotettavien pääomatulojen yhteismäärä ylittää 30.000 euroa, veroprosentti ylimenevältä osin on 34.

#### *Yhteisöt*

Osingonsaajalle verovapaata tuloa ovat listatun yhtiön toiselle listatulle yhtiölle jakamat osingot. Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 11 §:ssä tarkoitettuun sijoitusomaisuuteen kuuluvista osakkeista Suomesta saatu osinko on kuitenkin aina 75 prosenttisesti veronalaista ja 25 prosenttisesti verovapaata tuloa.

Listaamattoman yhtiön listatusta yhtiöstä saama osinko on verovapaata tuloa, kun listaamaton yhtiö omistaa osinkoa jakavan listatun yhtiön osakepääomasta vähintään 10 prosenttia. Mikäli omistusehto ei täyty, on listaamattoman yhtiön listatulta yhtiöltä saama osinko kokonaan veronalaista tuloa. Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 11 §:ssä tarkoitettuun sijoitusomaisuuteen kuuluvista osakkeista Suomesta saatu osinko on kuitenkin aina 75 prosenttisesti veronalaista ja 25 prosenttisesti verovapaata tuloa.

Listatun yhtiön varojenjakoa vapaan oman pääoman rahastosta verotetaan osingon tavoin. Tämä käsittää myös varojen jaot niin sanotun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Vuonna 2017 yhteisöt maksavat tuloveroa niiden veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksena laskettavasta voitosta 20 prosentin verokannan mukaan.

#### Rajoitetusti verovelvollisten saamien osinkojen verotus

Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta perittävän lähdeveron määrä on 30 prosenttia ja rajoitetusti verovelvollisen yhteisön saamasta osingosta perittävän lähdeveron määrä on 20 prosenttia, ellei soveltuvassa verosopimuksessa toisin määrätä.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa verosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville henkilöille maksetuista osingoista maksettava lähdeveroprosentti on alennettu. Sovelletavan lähdeveroprosentin määräytyminen on syytä tarkistaa erikseen valtio- ja verosopimuskohtaisesti.

Kun hallintarekisteriin kuuluvien suomalaisten yhtiöiden osakkeiden omistajat ovat oikeutettuja osinkoon, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingon omaisuudenhoitajalle, joka välittää maksetut osingot osakkeenomistajalle. Jos hallintarekisteröidylle osakkeelle maksetun osingon saaja asuu verosopimusvaltiossa, osingosta peritään verosopimuksen mukainen lähdevero, kuitenkin aina vähintään 15 prosenttia. Mikäli verosopimuksen mukainen lähdevero on tätä alhaisempi, liikaa peritty lähdevero voidaan hakea palautettavaksi. Edellä mainitun vähintään 15 prosentin veron perintä edellyttää, että ulkomainen omaisuudenhoitaja on merkitty verohallinnon pitämään rekisteriin ja asuu valtiossa, jonka kanssa Suomella on verosopimus. Lisäksi edellytetään, että ulkomaisella omaisuudenhoitajalla on suomalaisen tilinhoitajayhteisön kanssa sopimus osakkeen säilyttämisestä. Tässä sopimuksessa on muun muassa sitouduttava ilmoittamaan osingonsaajan asuinvaltio tilinhoitajayhteisölle ja antamaan tarvittaessa lisätietoja verohallinnolle. Mikäli mainitut kriteerit eivät täyty, hallintarekisteriosingosta peritään 30 prosentin lähdevero.

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä sellaisista osingoista, jotka maksetaan emo-tytäryhtiödirektiivin (90/435/ETY) 2 artiklassa esitetystä EU-jäsenvaltiossa kotipaikkaansa pitävälle yhteisölle, jotka omistavat suoraan vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen

yhtiön pääomasta. Lähdeveroa ei myöskään peritä tietyin edellytyksin osingoista, jotka maksetaan tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille tai niihin sovelletaan alennettua lähdeverokantaa riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.