

## INVESTORS HOUSE OYJ

### ARVOPAPERILIITE JA TIIVISTELMÄ KOSKIEN 2.000.000 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 OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella INVEST.

Yhtiön yhtiökokous päätti 28.9.2015 antaa maksullisessa osakeannissa 1.660.402 uutta osaketta. Kaikki uudet osakkeet suunnattiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen eräiden sijoittajien merkittäviksi. Kustakin merkitystä uudesta osakkeesta oli maksettava Yhtiölle merkintähintana 5,21 euroa eli kaikista uusista osakkeista yhteensä 8.650.694,42 euroa. Merkintähinta oli maksettava apporttina siten, että merkitsijät sijoittivat apporttina Yhtiöön kiinteistöomaisuutta. Osakkeet merkittiin ja maksettiin 28.9.2015.

Yhtiön yhtiökokous päätti samalla antaa Yhtiölle maksuttomalla osakeannilla 339.598 uutta osaketta siten, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä.

Arvopaperiliite ja Tiivistelmä on laadittu ainoastaan Investors Housen uusien osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin pörssilistalle ("Listalleotto"). Listalleottoa koskeva esite koostuu Arvopaperiliitteestä ja Tiivistelmästä sekä Yhtiön 29.10.2015 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 29.10.2015 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 pätevöittämistä.

Arvopaperiliite ja Tiivistelmä 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 valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten, ohjeiden ja standardien mukaisesti. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Arvopaperiliitteen ja Tiivistelmän, mutta ei vastaa sen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan tätä Arvopaperiliitettä ja Tiivistelmää koskevan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 84/02.05.04/2015. 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, 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. Maksuton osakeanti Yhtiölle .....	26
4.3. Liikkeeseenlaskuun osallistuneiden intressit .....	26
4.4. Markkinatakaussopimus .....	26
4.5. Osakeantien tausta ja syyt sekä hankittujen varojen käyttö.....	26
4.6. Liikkeeseenlaskun kustannukset.....	27
5. Pääomarakenne ja velkaantuneisuus.....	28
6. LISTATTAVIA ARVOPAPEREITA KOSKEVAT TIEDOT ja LÄHDEVERO .....	30
6.1. Yleistä.....	30
6.2. Osakkeenomistajien oikeudet .....	31
6.3. Osakkeiden ottaminen pörssilistalle .....	32
6.4. Myyntirajoitukset .....	32
6.5. Verotus .....	32

## 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 29.10.2015 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 käänköskustannuksista. 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 perustamismää	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 liiketoimintakonseptia, jotka ovat omat suorat sijoitukset ("Sijoituskiinteistökonsepti") ja management-palvelut ("Management-konsepti").</p> <p>Sijoituskiinteistökonseptin ytimenä ovat Yhtiön kokonaan omistamat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. 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.</p> <p>Yhtiön markkina-alueena on Suomi.</p>
B.4 a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset	<p>Suomen kansantalouden näkymät ovat heikohkot. Taantuma vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin hillitsevästi. Toisaalta poikkeuksellisen alhainen korkotasoa tukee kiinteistömarkkinoita. Euroopan keskuspankin toimenpiteet, joilla korkotasoa on pidetty matalana, ovatkin tukeneet Yhtiön rahoitustoimintaa ja -kustannuksia. Vastaavasti korkotasoa nostavat toimenpiteet vaikuttaisivat Yhtiön rahoitustoimintaan ja -kustannuksiin negatiivisesti.</p> <p>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 asuinpaikkoihin.</p> <p>Ulkomainen kysyntä Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on elpynyt ja ulkomainen investointikysyntä kasvussa.</p> <p>Väestön keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu, mikä tukee erityisesti kasvukeskusten asuntomarkkinaa.</p>
B.5	Konsernirakenne	Investors House Oyj on konsernin emoyhtiö, ja siihen kuuluvat seuraavat tytäryhtiöt:

		<b>Yhtiö</b>	<b>Päätoimi- paikka</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus (%)</b>
		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 Oy	Loviisa	100,00
		Kiinteistö Oy Antintori	Pori	100,00
		Kiinteistö Oy Toejoen City	Pori	100,00
		SSK Interpori Oy	Helsinki	100,00
B.6	Suurimmat osakkeenomistajat	Seuraavassa on esitetty Yhtiön nykyiset pääomistajat sekä heidän osakeomistuksensa 30.9.2015.		
		<b>Osakkeenomistaja</b>	<b>Osakkeiden lukumäärä 30.9.2015</b>	<b>Osuus osakepääomasta (%) 30.9.2015</b>
		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
		<b>Yhteensä 10 suurinta</b>	<b>3.005.814</b>	<b>94,53</b>
		*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. Konsortion omistuksessa on yhteensä 2.393.354 osaketta ja sen omistusosuus on yhteensä 75,27 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		

		<p>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.</p> <p>**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.</p>
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 jäljempänä tässä kohdassa todettuine oikaisuihin ja tiedot tulee lukea yhdessä Rekisteröinti asiakirjaan viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön 30.6.2015 päättyneen kuuden kuukauden jakson tilintarkastamattoman osavuosikatsauksen sekä 31.12.2014 ja 31.12.2013 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 Rekisteröinti asiakirjaan viittaamalla sisällytetyistä konsernitilinpäätöksistä 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta kuitenkin oikaistuin Yhtiön 30.6.2015 päättyneeltä osavuosikaudelta annetun osavuosikatsauksen yhteydessä käyttöön otetun arvostusmenetelmän muutoksen edellyttämällä tavalla.</p> <p>Oikaisuissa on kysymys siitä, että Yhtiö siirtyi mainitulla osavuosikatsauskaudella 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.</p> <p>Osavuosikatsauksen 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 osavuosikatsauksissa 12/2013 alkaen käytettyihin arvoihin.</p> <p>Yhtiö on osavuosikatsauksen 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 huomion ottaen tämän vaikutus on</p>

ollut 609 tuhatta euroa taseessa 31.12.2013. Arvostusmenetelmän muutoksen ohella yhden kiinteistön laskentamenetelmä on muuttunut, mikä aiheuttaa laskennallinen vero huomioon ottaen 102 tuhat euron lisäyksen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Laskentamenetelmän muutoksesta aiheutunut ero on kirjattu taseeseen 31.12.2013. Samalla kun Yhtiö on laatinut osavuosikatsauksen 30.6.2015 sekä siihen liittyvän taseen 30.6.2015 sijoituskiinteistöjen käypien arvojen mukaisesti, on laadittu kaikki vertailumateriaalit osavuosikausilta 2014–2015 vastaavalla tavalla.

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

**TILINTARKASTAMATON  
KONSERNIN LAAJA  
TULOSLASKELMA**

(tuhatta EUR)

	1.1.–30.6.		1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
<b>Liikevaihto</b>	<b>472</b>	<b>351</b>	<b>752</b>	<b>662</b>
Ylläpitokulut	-124	-120	-271	
<b>Nettotuotto</b>	<b>348</b>	<b>231</b>	<b>481</b>	
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	
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>2 201</b>	<b>560</b>	<b>763</b>	<b>146</b>
Rahoitustuotot yhteensä	128	139	76	77
Rahoituskulut yhteensä	-24	-21	-39	-35
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>2 306</b>	<b>678</b>	<b>800</b>	<b>188</b>
Tuloverot	-428	-105	-107	-19
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>1 878</b>	<b>573</b>	<b>694</b>	<b>169</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>				
Rahavirran suojaukset	-16	5	10	10



		<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>1 861</b>	<b>578</b>	<b>704</b>	<b>179</b>
		<b>TILINTARKASTAMATON KONSERNITASE</b>					
		(tuhatta EUR)		<b>30.6.</b>		<b>31.12.</b>	
				<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
		<b>VARAT</b>					
		<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>					
		Muut aineettomat hyödykkeet					
				400	0	0	0
		Sijoituskiinteistöt					
				12100	6641	6844	6235
		Vaihto-omaisuus					
				250	0	0	0
		<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>					
		Myyntisaamiset ja muut saamiset					
				161	75	204	91
		Käypää arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavirrat					
				0	888	690	998
		Rahavarat					
				181	151	39	61
		<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>13092</b>	<b>7755</b>	<b>7777</b>	<b>7385</b>
		<b>OMA PÄÄOMA</b>					
		Osakepääoma					
				2556	2556	2556	2556
		Muu oma pääoma					
				5063	3217	3343	2791
		Oma pääoma yhteensä					
				7619	5772	5899	5346
		<b>VELAT</b>					
		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
		<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>5473</b>	<b>1983</b>	<b>1878</b>	<b>2039</b>
		<b>VASTATTAVAA</b>		<b>13092</b>	<b>7755</b>	<b>7777</b>	<b>7385</b>

<b>TILINTARKASTAMATTOMAT TUNNUSLUVUT</b>				
<b>TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT</b>				
	<b>30.6.</b>		<b>31.12.</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
tuhatta EUR				
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
<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>				
Osakekohtainen tulos, EUR	1,22	0,38	0,46	0,11
Osakekohtainen omapääoma, EUR	5,01	3,80	3,88	3,05
<b>TILINTARKASTAMATON KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA</b>				
	<b>1.1.–30.6.</b>		<b>1.1.–31.12.</b>	
(tuhatta EUR)	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>238</b>	<b>107</b>	<b>-29</b>	<b>171</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
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
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-3032</b>	<b>247</b>	<b>383</b>	<b>-914</b>

		<p><b>Rahoituksen rahavirta</b></p> <p>Korollisten lainojen nostot 3200 0 0 906</p> <p>Korollisten lainojen takaisinmaksut -113 -113 -225 -100</p> <p>Emoyhtiön omistajille maksetut osingot -152 -152 -152 -152</p> <p><b>Rahoituksen nettorahavirta 2936 -265 -377 654</b></p> <p><b>Rahavarojen muutos 142 89 -22 -89</b></p>						
B.8	Valikoidut pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot	<p>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 tehdyillä 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.</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.</p> <p>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.</p> <p>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 Aroniitunkuja 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.</p>						
		<p><b>TILINTARKASTAMATON PRO FORMA -TULOSLASKELMA</b></p>	<p><b>Investors House</b></p>	<p><b>Hankitut asoy:t yhteensä</b></p>	<p><b>Laatimis-periaate IFRS-</b></p>	<p><b>Pro forma -</b></p>	<p><b>Pro forma -</b></p>	<p><b>Investors House pro forma -</b></p>

(tuhatta euroa)	1.1.– 31.12.2014 (IFRS)	1.1.– 31.12.2014 (FAS)	oikaisut 1-2	oikai sut 3	oikai sut 4- 7	tuloslas- kelma
<b>LIIVEVAIHTO</b>						
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
<b>LIIVEVAIHTO</b>	<b>752</b>	<b>651</b>	<b>0</b>	<b>1 422</b>	<b>-378</b>	<b>2 447</b>
<b>KULUT</b>						
Ylläpitokulut	-271	-542	0	-628	601	-840
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-271</b>	<b>-542</b>	<b>0</b>	<b>-628</b>	<b>601</b>	<b>-840</b>
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>481</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>794</b>	<b>224</b>	<b>1 607</b>
<b>Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>	<b>609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>609</b>
<b>Poistot ja Arvonalentumiset</b>	<b>0</b>	<b>-174</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut</b>						
Henkilöstökulut	-30	0	0	-84	0	-114
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-297	0	0	-84	-35	-416
<b>Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut yhteensä</b>	<b>-327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-168</b>	<b>-35</b>	<b>-531</b>
<b>LIIVEVOITTO (- TAPPIO)</b>	<b>763</b>	<b>-66</b>	<b>174</b>	<b>626</b>	<b>189</b>	<b>1 686</b>
Rahoitustuotot yhteensä	76	227	0	2	-96	209
Rahoituskulut yhteensä	-40	-91	0	0	-64	-195
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<b>37</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-160</b>	<b>14</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TPSIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>800</b>	<b>70</b>	<b>174</b>	<b>627</b>	<b>29</b>	<b>1 700</b>
Tilinpäätössiirrot Vapaaehtoisten varausten muutos	0	-59	59	0	0	0
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>-59</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tuloverot						
Ennakkoverot	-29	0	0	0	0	-29
Tilikauden verojaksotus	15	0	0	-125	-6	-116

Laskennalliset verot	-92	0	0	0	0	-92
<b>Verot yhteensä</b>	<b>-106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-125</b>	<b>-6</b>	<b>-237</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>694</b>	<b>11</b>	<b>233</b>	<b>502</b>	<b>23</b>	<b>1 463</b>
Muut laajan tuloksen erät						
Rahavirran suojaukset	10	0	0	0	0	10
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>704</b>	<b>11</b>	<b>233</b>	<b>502</b>	<b>23</b>	<b>1 473</b>
<b>TILINTARKASTAMATON PRO FORMA -TASE (tuhatta euroa)</b>	<b>Investors House 31.12.2014 (IFRS)</b>	<b>Hankitut asoy:t yhteensä 31.12.2014 (FAS)</b>	<b>Laatimisperiaate IFRS-oikaisu 6-7</b>	<b>Pro forma -oikaisu 8-10</b>	<b>Pro forma -oikaisu 11-12</b>	<b>Investors House pro forma -tase</b>
<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>						
Liikearvo	0			400	0	400
Sijoituskiinteistöt	6 844	9 600	9 302	12 088	-12 088	25 746
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>6 844</b>	<b>9 600</b>	<b>9 302</b>	<b>12 488</b>	<b>-12 088</b>	<b>26 146</b>
<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>						
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
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>933</b>	<b>229</b>	<b>0</b>	<b>-272</b>	<b>0</b>	<b>890</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>7 777</b>	<b>9 829</b>	<b>9 302</b>	<b>12 216</b>	<b>-12 088</b>	<b>27 036</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>						
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 voittovarat	3 347	-165	216	51	1 384	4 833
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>5 899</b>	<b>4 164</b>	<b>216</b>	<b>8 702</b>	<b>-2 945</b>	<b>16 035</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>						

		Vapaaehtoiset varaukset	0	216	-216	0	0	0
		<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>216</b>	<b>-216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>VELAT</b>						
		<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
		Korolliset velat	1 156	5 289	0	3 200	131	9 777
		<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 156</b>	<b>5 289</b>	<b>0</b>	<b>3 200</b>	<b>131</b>	<b>9 777</b>
		<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
		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
		<b>Lyhytaikaiset velat yhteenä</b>	<b>722</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>28</b>	<b>1 224</b>
		<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 878</b>	<b>5 450</b>	<b>0</b>	<b>3 514</b>	<b>159</b>	<b>11 001</b>
		<b>Velat ja pääoma yhteensä</b>	<b>7 777</b>	<b>9 829</b>	<b>0</b>	<b>12 216</b>	<b>-2 786</b>	<b>27 036</b>
B.9	Tulosennuste- tai arvio	<p>Yhtiö arvioi tilikauden 1.1.2015 – 31.12.2015 tuloksensa muodostuvan selvästi paremmaksi kuin edellisen tilikauden 1.1.2014 – 31.12.2014 tuloksen. Tulosarvio perustuu kolmeen keskeiseen seikkaan.</p> <p>Ensiksi, Yhtiön liiketoiminta on vuoden 2015 aikana kasvanut volyymiltään mikä osaltaan mahdollistaa tuloksen parantamisen. Kasvun aikaansaamiseksi tehtävät panostukset lisäävät kustannuksia, mutta kokonaisuudessaan liiketoiminnan volyymin tuoma tuottojen lisäys ylittää kasvusatsausten edellyttämät kustannukset.</p> <p>Toiseksi, Yhtiö on osavuosikatsauksen 30.6.2015 yhteydessä siirtynyt IFRS-raportoinnissa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon menetelmään, mikä on aiheuttanut merkittävän kertaluonteisen positiivisen lisäyksen Yhtiön tulokseen, kun kiinteistökannan käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus IFRS-periaatteiden mukaan on tuotu tulokseen. Kiinteistökannan arvot IFRS-raportoinnissa perustuvat ulkopuolisen yhtiöstä riippumattoman arvioijan laatimiin arviokirjoihin.</p> <p>Kolmanneksi, Yhtiön arvioon tuloksen paranemisesta vaikuttaa myös se seikka, että vuoden 2014 kertaluonteiset julkiseen ostotarjoukseen liittyvät kustannukset jäivät pois.</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	Tilintarkastusker- tomusten	Ei sovellu.						

	sisältämät muistutukset	
B.1 1	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 3.519.457 osaketta, joista Yhtiön omassa hallussa on 339.598 osaketta. Osakkeet on täysin maksettu. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.
C.4	Osakkeisiin liittyvät oikeudet	<p>Yhtiöllä on vain yksi osakelaji, ja kaikilla osakkeilla on yhtäläiset oikeudet.</p> <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 2.11.2015.
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 ja taantuma saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen sekä Yhtiön osakkeiden arvoon.</li> </ul> <p>Yhtiön liiketoimintaa koskevat riskit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yhtiöllä on uusi strategia eikä sen toteutumisesta ole vielä näyttöä. Mikäli strategia ei toteudu odotetulla tavalla, voi sillä olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketaloudelliseen asemaan, Yhtiön osakkeiden arvoon ja osingonmaksuun.</li> <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>• Avainhenkilöriskit voivat realisoitua.</li> <li>• Yhtiön omaisuus saattaa altistua riskeille, joita ei ole vakuutusin 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	Toteutetuista osakeanneista kertyy Yhtiölle merkintähintana yhteensä noin 8.650 tuhatta euroa. Apporttiomaisuudesta maksettavan varainsiirtoveron määrä on noin 280 tuhatta euroa ja muut kulut toteutetuista osakeanneista sekä osakkeiden listalle ottamisesta tulevat olemaan arviolta noin 60 tuhatta euroa.

E.2 a	Syyt tarjoamiseen, tuottojen käyttö ja arvioidut kokonaisnettotuotot	<p>Toteutettujen osakeantien 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 8.310 tuhatta euroa.</p>
E.3	Tarjousehdot	<p>Yhtiön yhtiökokous päätti 28.9.2015 antaa maksullisessa osakeannissa 1.660.402 uutta osaketta. Kaikki uudet osakkeet suunnattiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen eräiden sijoittajien merkittäviksi. Kustakin merkitystä uudesta osakkeesta oli maksettava Yhtiölle merkintähintana 5,21 euroa eli kaikista uusista osakkeista yhteensä 8.650.694,42 euroa. Merkintähinta oli maksettava apporttina siten, että merkitsijät sijoittivat apporttina Yhtiöön kiinteistöomaisuutta. Osakkeet merkittiin ja maksettiin 28.9.2015.</p> <p>Yhtiön yhtiökokous päätti samalla antaa Yhtiölle maksuttomalla osakeannilla 339.598 uutta osaketta siten, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä.</p>
E.4	Liikkeeseenlaskun liittyvät olennaiset intressit ja eturistiriidat	<p>Osakeannissa osakkeet suunnattiin merkittäviksi Maakunnan Asunnot Oy:lle, Royal House Oy:lle, Godoinvest Oy:lle, Core Capital Oy:lle ja OWH-Yhtiöt Oy:lle, jotka ovat kaikki Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukossa. Lisäksi Maakunnan Asunnot Oy, Royal House Oy AT Rautiainen Oy:n tytäryhtiönä, Godoinvest Oy ja Core Capital Oy kuuluvat kaikki Konsortioon, jonka yhteenlaskettu omistusosuus Yhtiöstä on 75,27 prosenttia.</p> <p>Maakunnan Asunnot Oy:ssä määräysvaltaa käyttävät yhdessä Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiainen, hallituksen jäsen Timo Valjakka ja toimitusjohtaja Petri Roininen. AT Rautiainen Oy:ssä, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Royal House Oy, 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>Hallituksen jäsen Mikael Grönroos on OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen.</p> <p>Edellä mainitut hallituksen jäsenet ovat päättäneet Yhtiön hallituksessa osakeantiehtotusten tekemisestä Yhtiön yhtiökokoukselle ja Yhtiökokouksessa käyttäneet edustamiensa tahojen päätösvaltaa osakeantipäätösten tekemisessä.</p>
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet ja	Ei sovellu.

	myyntirajoitusso- pimukset	
E.6	Omistuksen laimentuminen	Toteutetuissa osakeanneissa annettiin yhteensä 2.000.000 uutta osaketta, jotka vastasivat noin 131,63 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ennen osakeanteja ja noin 56,83 prosenttia Yhtiön kaikista 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**

Osakeannissa laskettiin liikkeelle 2.000.000 uutta osaketta, mikä vastaa noin 131,63 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä ennen osakeanteja ja noin 56,83 prosenttia Yhtiön kaikista 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 75,27 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, 29. lokakuuta 2015

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, toiminta ja saavutukset tai toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetystä tuloksista, toiminnasta tai saavutuksista. 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. Muualla tässä Listalleottoesitteessä kuvattujen tekijöiden ohella kohdassa Riskitekijät käsitellyt tekijät saattavat johtaa siihen, että Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema poikkeavat olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa kuvatusta. Mikäli yksi tai useampi kyseisistä riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuu, tai jokin asetetuista oletamuksista osoittautuu virheelliseksi, Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tässä Listalleottoesitteessä ennakoitusta, uskotusta, arvioidusta tai odotetusta. Yhtiön tarkoituksena ei ole eikä sillä ole velvollisuutta päivittää tähän Listalleottoesitteeseen 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 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. TOTEUTETUT OSAKEANNIT

##### 4.1. Maksullinen suunnattu osakeanti

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 kaupankäyntivolyymillä 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 apporttiomaisuudella siten, että kukin merkintään oikeutettu taho luovutti yhtiölle seuraavat omaisuuserät:

Merkitsijä	Luovutettu apporttiomaisuus	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 Tallimestarinrannan 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	



Investors House Oyj  
Tiivistelmä ja arvopaperiliite 29.10.2015

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 kohdistuvat yhtiön velat 212.509,50, jolloin nettoarvoksi muodostui 687.490,50)	Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n arviokirja 27.8.2015
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	Huoneistokeskus 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 käyvistä nettoarvoista.

Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Osakkeet maksettiin 28.9.2015 luovuttamalla apporttiomaisuus yhtiölle.

Tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena Maakunnan Asunnot Oy:n omistus Yhtiön osakekannasta kasvoi 49,25 prosenttiin, AT Rautiainen Oy:n ja sen kokonaan omistaman tytäryhtiön Royal House

Oy:n yhteenlaskettu 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.

#### **4.2. Maksuton osakeanti Yhtiölle**

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.

Toteutetuissa osakeanneissa annettiin yhteensä 2.000.000 uutta osaketta, jotka vastasivat noin 131,63 prosenttia Yhtiön ennen anteja liikkeeseen laskemista 1.519.457 osakkeesta.

#### **4.3. Liikkeeseenlaskuun osallistuneiden intressit**

Edellä kohdassa 4.1 kuvatussa osakeannissa osakkeet suunnattiin merkittäviksi Maakunnan Asunnot Oy:lle, Royal House Oy:lle, Godoinvest Oy:lle, Core Capital Oy:lle ja OWH-Yhtiöt Oy:lle, jotka ovat kaikki Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukossa. Lisäksi Maakunnan Asunnot Oy, Royal House Oy AT Rautiainen Oy:n tytäryhtiönä, Godoinvest Oy ja Core Capital Oy kuuluvat kaikki Konsortioon, jonka yhteenlaskettu omistusosuus Yhtiöstä on 75,27 prosenttia ja jota on käsitelty tarkemmin Rekisteröintiasiakirjan kohdissa 4.15 ja 4.17.

Maakunnan Asunnot Oy:ssä määräysvaltaa käyttävät yhdessä Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiainen, hallituksen jäsen Timo Valjakka ja toimitusjohtaja Petri Roininen. AT Rautiainen Oy:ssä, jonka täysin omistama tytäryhtiö on Royal House Oy, määräysvaltaa käyttää hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiainen. Godoinvest Oy:ssä määräysvaltaa käyttää hallituksen jäsen Timo Valjakka. Core Capital Oy:ssä määräysvaltaa käyttää toimitusjohtaja Petri Roininen.

Hallituksen jäsen Mikael Grönroos on OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen.

Edellä mainitut hallituksen jäsenet ovat päättäneet Yhtiön hallituksessa kohtien 4.1 ja 4.2 mukaisten osakeantiehtotusten tekemisestä Yhtiön yhtiökokoukselle ja Yhtiökokouksessa käyttäneet edustamiensa tahojen päätösvaltaa osakeantipäätösten tekemisessä.

#### **4.4. Markkinatakaussopimus**

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

#### **4.5. Osakeantien tausta ja syyt sekä hankittujen varojen käyttö**

Toteutettujen osakeantien 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.

#### **4.6. Liikkeeseenlaskun kustannukset**

Toteutetuista osakeanneista kertyy Yhtiölle merkintähintana yhteensä noin 8.650 tuhatta euroa. Apporttiomaisuudesta maksettavan varainsiirtoveron määrä on noin 280 tuhatta euroa ja muut kulut toteutetuista osakeanneista sekä osakkeiden listalle ottamisesta tulevat olemaan arviolta noin 60 tuhatta euroa. Kokonaisnettotuotot tulevat siten olemaan arviolta noin 8.310 tuhatta euroa.

## 5. PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Tässä kappaleessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

### TILINTARKASTAMATON PÄÄOMARAKENNE

<b>Konserni</b> (tuhatta euroa)	<b>30.9.2015</b>
<b>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</b>	
Vakuudellinen	296
Vakuudeton	0
<b>Yhteensä</b>	<b>296</b>
<b>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma</b>	
Vakuudellinen	9 485
Vakuudeton	0
<b>Yhteensä</b>	<b>9 485</b>
<b>Oma pääoma</b>	
Osakepääoma	2 556
Ylikurssirahasto	7
Muut rahastot	-27
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	8 651
Kertyneet voittovarot	3 435
Tilikauden tulos	3 141
<b>Yhteensä</b>	<b>17 762</b>
<b>Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä</b>	<b>27 542</b>

### TILINTARKASTAMATON NETTOVELKAANTUNEISUUS

<b>Konserni</b> (tuhatta euroa)	<b>30.9.2015</b>
A) Rahavarat	391
B) Likvidit varat (kuvaus sisällöstä)	0
C) Lyhytaikaiset sijoitukset	330
<b>D) Likviditeetti (A+B+C)</b>	<b>721</b>
<b>E) Korolliset saatavat</b>	<b>0</b>
F) Lyhytaikaiset velat rahoituslaitoksilta Lyhytaikaisiksi laskettava osa pitkäaikaisista	0
G) veloista	296
H) Muut lyhytaikaiset velat	0

<b>I)</b>	<b>Lyhytaikaiset korolliset velat (F+G+H)</b>	<b>296</b>
<b>J)</b>	<b>Lyhytaikaiset nettovelat (I-E-D)</b>	<b>-426</b>
K)	Pitkäaikaiset velat rahoituslaitoksilta	9 485
L)	Joukkovelkakirjalainat	0
M)	Muut pitkäaikaiset velat	0
<b>N)</b>	<b>Pitkäaikaiset korolliset velat (K+L+M)</b>	<b>9 485</b>
<b>O)</b>	<b>Pitkäaikainen nettovelkaantuneisuus (J+N)</b>	<b>9 059</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 Arvopaperiliitteen päivämääränä 2.555.543,23 euroa ja se jakaantui 3.519.457 osakkeeseen, joista on Yhtiön omassa hallussa on 339.598 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 myytäväksi 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 määräänemmistöllä 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 5.10.2015. Yhtiö aikoo jättää hakemuksen uusien osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssiin. Yhtiö odottaa, että uudet osakkeet listataan Helsingin Pörssiin arviolta 2.11.2015.

### **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 varojenjako vapaan oman pääoman rahastosta verotetaan luonnollisella henkilöllä osingon tavoin. Tämä käsittää myös varojen jaot niin sanotun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Vuonna 2015 pääomatulon veroprosentti on 30. Mikäli kuitenkin verotettavien pääomatulojen yhteismäärä ylittää 30.000 euroa, veroprosentti ylimenevältä osin on 33.

#### *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 varojenjako vapaan oman pääoman rahastosta verotetaan osingon tavoin. Tämä käsittää myös varojen jaot niin sanotun sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Vuonna 2015 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.