

The background of the cover is a photograph of a city skyline across a body of water. The skyline includes several tall skyscrapers and a bridge on the right side. The water in the foreground is blue with small waves. A large, semi-transparent white circle is centered on the page, containing the text.

# **Investors House**

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 2017

5.3.2018

**INVESTORS HOUSE OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 2017 – STRATEGIAN MUKAINEN TULOSKASVU JATKUI**

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuinen osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %.

**YHTEENVETO TILIKAUDELTA 2017 (VERTAILUKAUSI 2016)**

Investors House-konsernin liikevaihto yli kaksinkertaistui ollen 6.449 t€ (3.134 t€). Katsauskauden tulos kasvoi noin kolmanneksella ollen 5.047 t€ (3.680 t€). Osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi selvästi ollen 7,92 € (6,99 €). Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 1.934 t€ (1.006 t€). Omavaraisuusaste nousi 61,0 %:iin (49,8 %)

**YHTEENVETO VUOSINELJÄNNEKSELTÄ 10-12/2017 (VERTAILUKAUSI 10-12/2016)**

Neljännän kvartaalin liikevaihto kasvoi merkittävästi ja oli 1.958 t€ (942 t€). Vuoden 2017 viimeisen kvartaalin tulos oli 1.391 t€ mikä alitti vertailukauden (1.813 t€), jolloin tuloutui huomattava kertaluonteinen erä. Viimeisen kvartaalin operatiivinen tulos 714 t€ (271 t€) oli yhtiön historian paras.

**TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN**

”Tilikaudella 2017 Investors House eteni hallituksen vahvistaman strategian mukaisesti. Liikevaihto ja operatiivinen tulos noin kaksinkertaistuivat. Tilikauden tulos kasvoi noin kolmanneksen ja osakekohtainen nettovarallisuus lähes eurolla. Tämän tuloskehityksen ja toteutetun suunnatun osakeannin seurauksena yhtiön omavaraisuusaste nousi loppuvuonna yli 60 %:n.

Asuntojen ja toimitilojen vuokraustoiminta sekä kiinteistöjen ylläpidon tehokkuus oli operatiivisen kannattavuuden kivijalka. Tässä hyvin keskeistä oli se, että vuoden alussa aloittaneen johtoryhmän jäsenet sekä henkilöstö Investors Housessa ja OVV-ketjussa ovat löytäneet roolinsa ja onnistuneet tehtävissään.

Investoinneista tärkeimmät olivat alkuvuonna tehty IVH Kampuksen hankinta ja haltuunotto sekä loppuvuonna Orava Asuntorahaston osakkaille suunnattu vaihtotarjous, joka toi ¼ omistuksen Oravasta, yli 1.800 uutta osakasta ja oli suunnattuna osakeantina onnistunut. Huoneistomyyntien

osalta yhtiö myi noin 60 asuinhuoneistoa yhteensä hieman taseen käyppiä arvoja korkeampiin hintoihin.

Management –segmentissä OVV-ketjun asiakasmäärä ja erityisesti kokonaispalvelusopimusten määrä kasvoivat selvästi. IVH Asunnot Oy aloitti hankekehitys- ja rakennuttamistoiminnan sekä käynnisti ensimmäisen hankkeensa Helsingissä.

Tilikauden aikana täsmennettyä ja Management-segmenttiä korostavaa strategiaa alettiin toteuttaa. Tämä näkyi helmikuussa 2018 rahastoyhtiö Dividend Housen hankintaa koskevan sopimuksen solmimisena.

Hallituksen esitys 0,21 €:n osakekohtaisesta osingosta edustaa viime vuodet jatkunutta nousevan osingon linjaa. Osinkoehdotus on yhtiö operatiiviseen tulokseen sidotun osinkopolitiikan mukainen.

Kokonaisuutena vuosi 2017 oli hallituksen vahvistamien strategisten tavoitteiden mukainen.”

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

Asuntojen hintakehitys on tilastokeskuksen mukaan ollut myönteistä, mutta varmuutta sen jatkumisesta ei ole.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

## OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2018 operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö arvioi, että on olemassa edellytykset vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) säilymiselle vähintään vuoden 2017 tasolla.

## OSINKOEHDOTUS

Yhtiön hallitus esittää 23.4.2018 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että vuoden 2017 tuloksen perusteella maksettaisiin osinkona 0,21 €/osake (vertailukaudella 0,19 €/osinko). Ehdotus perustuu osinkopolitiikkaan, jonka mukaan yhtiö jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta osinkoina. Nyt esitettävä osinko on 66 % tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaettavaksi esitettävä osakekohtainen osinko on 11 % suurempi kuin edellisvuonna ja 24 % suurempi kuin toissavuonna. Osinkoon ovat oikeutettuja kaikki osakkeet ml 10/2017 Oravan osakkeenomistajille suunnatussa osakeannissa annetut osakkeet.

## YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2017	10-12/2016	Muutos- %	1-12/2017	1-12/2016	Muutos- %
<b>Liikevaihto, t€</b>	1958	942	108 %	6449	3134	106 %
<b>Nettotuotto t€</b>	954	522	83 %	3189	1992	60 %
<b>Katsauskauden tulos, t€</b>	1391	1813	-23 %	5047	3680	37 %
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	61,0	49,8		61,0	49,8	
<b>Operatiivinen tulos (EPRA), t€</b>	714	271	163 %	1934	1006	92 %
<b>Nettovarallisuus/osake (EPRA), €</b>	7,92	6,99	13 %	7,92	6,99	13 %

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle suotuisa sekä kiinteistöjen kysynnän että rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.

Asuntojen vuokratyöntä ja huoneistojen myyntikysyntä yhtiön toimialueilla jatkui hyvänä. Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata.

Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalana ja rahoituksen saatavuus kohtuullisena, mitkä tukivat toimintaedellytyksiä.

Suomen talouden myönteinen kehitys jatkui ja laajeni. Noususuhdanteen kestosta ei kuitenkaan ole takeita. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

## KATSAUSKAUDEN TULOS

Tilikauden tulos oli 5.047 t€ mikä on noin 37 % parempi kuin vertailukaudella vuonna 2016 (3.680 t€).

Tilikauden operatiivinen tulos (EPRA) kasvoi merkittävästi ollen 1.934 t€ (1.006 t€). Huoneistomyynnit toteutuivat hieman taseen käyviä arvoja korkeampaan hintaan, mutta ero ei ole tuloksen kannalta merkittävä. Operatiivisen tuloksen ja huoneistomyyntien lisäksi tulokseen vaikutti kaksi merkittävää kertaluonteista ja laskennallista erää. Kiinteistöjen arvonmuutokset vähennettynä ajanmukaistuskuluilla olivat positiiviset ja muodostivat tulokseen noin 2.570 t€ positiivisen erän. Asuntokannan arvonmuutos oli lievästi positiivinen. Pääosa arvonmuutoksesta syntyi toimitilakohteiden myönteisestä vuokratuottokehityksestä, mikä näkyi nousevina arvoina. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys on kuvattu liitteissä yksityiskohtaisemmin. Toiseksi, yhtiö on saanut katsauskaudella loppuun Kampus Skinnarila Oy:n (IVH Kampus) hankinnan käsittelyn ja

tässä yhteydessä arvioinut laskennallisten verojen käsittelyn. Arvioinnin, jota on tarkemmin selostettu liitteessä, johdosta laskennallisten verojen muutos on aiheuttanut kertaluonteisen 653 t€ positiivisen muutoksen laskennallisten verojen määrään tilikaudella 2017.

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma oli 75.658 t€ (43.588 t€). Oma pääoma yhteensä oli 46.147 t€ (21.695 t€) ja vieras pääoma yhteensä 29.511 t€ (21.893 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %.

Konsernin omavaraisuusaste paranani merkittävästi hyvän tuloskehityksen ja antien seurauksena olleen 61,0 % (49,8 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi vahvan kannattavuuskehityksen myötä ja oli 7,92 € / osake (6,99 € / osake).

## OSAKKUUSYHTÖ ORAVA ASUNTORAHAHASTON 25,2 %:N OSUUDEN HANKINTA

Investors House hankki vaihtotarjouksella 2.414.582 kpl Orava Asuntorahasto Oyj:n osaketta, jotka edustavat 25,2 % Oravan osakkeita ja äänistä.

Investors Housen taseessa Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeet ovat 31.12.2017 arvossa 5,59 €/osake. Oravan tilinpäätöstiedotteessaan ilmoittama osakekohtainen nettovarallisuus on 9,72 €/osake. Orava Asuntorahasto Oyj:n käsittelyä Investors Housen tuloksessa ja taseessa 2017 on käsitelty tarkemmin liitteessä. Investors Housen kannalta Orava on sen osakkuusyhtiö. Orava-sijoitus muodostaa noin 17 % konsernin taseesta kun 83 % muodostuu asuin- ja toimitilakiinteistöistä ja Managementistä.

Orava Asuntorahasto ylimääräinen yhtiökokous valitsi Oravan hallitukseen Taina Ahvenjärven, Petri Kovalaisen, Eljas Revon, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen. Hallitus järjestäytyi 18.12.2017 ja valitsi puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen sekä irtisanoi Orava Rahastot Oy:n kanssa solmitun hallinnointisopimuksen yhden vuoden irtisanomisajalla.

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House siirtyi 2016 tilinpäätöksen yhteydessä kahden liiketoimintasegmentin raportointiin. Muutoksen taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Management-toiminnan kasvanut osuus liikevaihdosta sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisenä liiketoiminta-alueina.

Segmentti-informaatio, t€	10-12/2017	10-12/2016	Muutos- %	1-12/2017	1-12/2016	Muutos- %
<b>KIINTEISTÖT</b>						
<b>Liikevaihto</b>	1732	742	133 %	5168	2593	99 %
<b>Liiketulos</b>	1886	2060	-8 %	6331	4832	31 %
<b>MANAGEMENT</b>						
<b>Liikevaihto</b>	286	200	43 %	1418	541	162 %
<b>Liiketulos</b>	99	58	71 %	501	321	56 %

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

Segmentti 'Management' muodostuu yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelut Oy:stä sekä Lappeenrannan palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

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

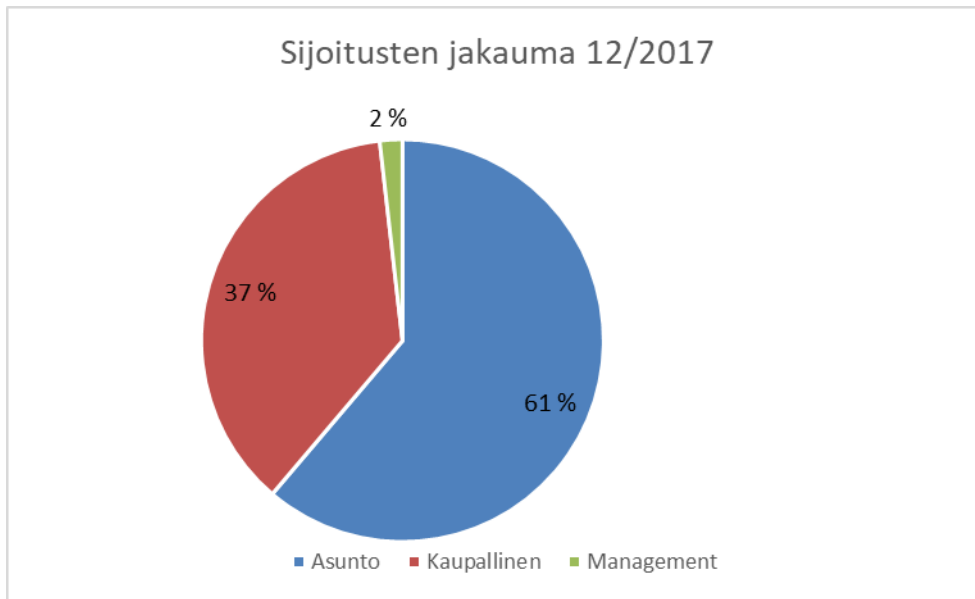
Liikevaihtotasolla sekä Kiinteistöt- että Management-segmentti kasvoivat. Kiinteistö-segmentin pääosin asunto- ja toimitilavuokrasta syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 80 % konsernin liikevaihdosta. Management –segmentin jatkuvista- ja kertaluontoisista palkkiotuotoista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 20 % konsernin liikevaihdosta.

Sekä Kiinteistöt- että Management –segmenttien liikeluokset paranivat edellisvuoteen verrattuna.

Koko konsernin liikeluoksesta Managementin osuus oli 8 % ja Kiinteistöjen 92 %. Liikeluoksetarkastelu ei huomioi rahoituskuluja. Management-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistö-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

## SIJOITUKSET

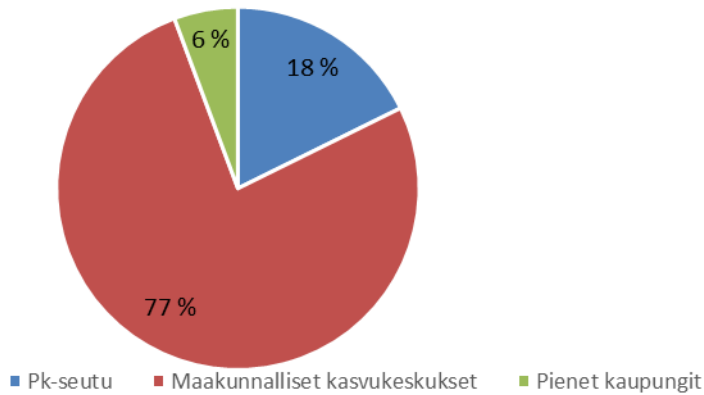
Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management – toiminnosta. Katsauskauden lopussa varoista 61 % oli sidottu asuntoihin, 37 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % Management-toimintaan. Hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 12/2017. Orava Asuntorahasto on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Orava osakekohtainen arvo Investors Housen tilinpäätöksessä 31.12.2017 on 5,59 €/osake kun Oravan ilmoittama nettovarallisuus/osake on 9,72 €/osake. Oravan käsittelyä tilinpäätöksessä on selostettu tarkemmin liitteessä.

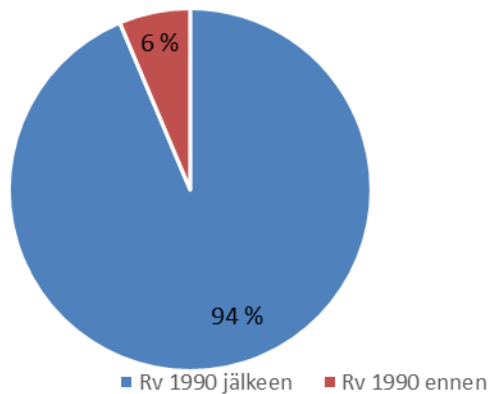
Sijoitussalkun nettotuotto joulukuussa 2017 vuositasolle skaalattuna oli 5,6 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

### Kiinteistösijoitusten maantieteellinen jakauma 12/2017



Katsauskauden lopun tilanteessa omistetut Investors Housen omistamat kiinteistöt sijaitsevat 94 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kuusi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

### Sijoituskiinteistöt rakennusvuoden mukaan 12/2017



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 94 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.



## INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Tilikauden aikana yhtiö myi noin 60 asuinhuoneistoa Järvenpäässä, Porvoossa, Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Kokonaisuutena myynnit tapahtuivat hieman markkina-arvoja parempiin hintoihin.

Keskeiset investoinnit olivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla toteutettu IVH Kampuksen hankinta ja haltuunotto Lappeenrannassa sekä Orava Asuntorahaston osakkaille suunnattu vaihtotarjous vuoden jälkimäisellä puoliskolla.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 92 %. Vuokrausaste sisällöllisesti säilyi vakaana.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 10.000 asuntosijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi kahdeksan prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju teki vuonna 2017 yli 3.900 vuokrasopimusta.

## KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä korjaustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua. Ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

Asuntojen hintakehitys on tilastokeskuksen mukaan ollut myönteistä, mutta varmuutta sen jatkumisesta ei ole.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

## RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja management-toimintaa. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 94 % kiinteistösijoituksista.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Management-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 61,0 %.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Management-toimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 94 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

## STRATEGISET TAVOITTEET

Investors Housen hallitus on 27.11.2017 vahvistanut seuraavat strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet ja linjaukset:

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä.

Investors Housella on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Kiinteistöt ja Management. Kiinteistösegmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa, jossa varojen sijoitetaan asuntoihin ja toimitilakiinteistöihin. Management-segmentti on vähän pääomaa sitovaa palveluliiketoimintaa.

Liiketoimintasegmentit tukevat ja täydentävät toisiaan. Asuntojen, toimitilojen ja Management-toiminnan tuotot muodostavat kolme toisistaan osin riippumatonta tuottolähdettä. Resurssien ristiin käytön mahdollisuudet segmenttien välillä ovat hyvät.

Investors House-konserni pyrkii siihen, että sen osaketta omistavalla sijoittajalla olisi mahdollisuus vähintään 10 % vuotuisen kokonaistuottoon. Kokonaistuotto muodostuu osakkeen arvokehityksestä ja osingosta.

Osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina vuosittain 50-90 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta (EPRA).

Konserni tavoittelee kannattavaa kasvua kaikilla toimintaloikoillaan. Operatiivista tulosta pyritään parantamaan vuosittain. Volyymien osalta tavoitteena on kasvattaa nettovarallisuus 100 M€:oon.

Rahoituksellisten riskien hallitsemiseksi konsernin omavaraisuusaste on vähintään 45 % ja emon lainojen suojausaste on vähintään 50 %

Strategiakaudella yksi erityisteema on Management -toiminnan laajennus. Konserni pyrkii lisäämään vähän pääomaa sitovaa kasavirrallista tuottoa.

Konserni pyrkii siihen, että osakkeen arvostus voisi perustua kahden erillisen liiketoimintasegmentin keskenään erilaisen arvonmuodostuksen huomioimiseen.

## INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostuu viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kaksi jäsentä on merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallitus kokoontui 22 kertaa vuonna 2017.

Investors Housen toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti.

Yhtiön johtoryhmä perustettiin tammikuussa 2017. Johtoryhmän jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), liiketoimintajohtaja Kari Sainio (asunnot), toimitusjohtaja Pirjo Timonen (OVV), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt) ja talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto).

Investors Housen tilintarkastajana toimii KHT Katja Hanski, Nexia Oy.

## OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.015.871 osaketta ja yhtiön hallussa 166.416 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 150.000 osakkeen optio-ohjelman toimitusjohtaja Petri Roiniselle. Optio-ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella.

Yhtiöllä oli 29.12.2017 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.514 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 29.12.2017 olivat seuraavat:

	Omistetut osakkeet (kpl)	Omistusosuus (%)	Osakkeiden kokonaismäärä
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1856522	30,03	6182287
ROYAL HOUSE OY	1014780	16,41	6182287
GODOINVEST OY	519025	8,40	6182287
CORE CAPITAL OY	493087	7,98	6182287
OWH-YHTIÖT OY	272498	4,41	6182287
RATI-KIIINTEISTÖT OY	114639	1,85	6182287
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	92800	1,50	6182287
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,41	6182287
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,37	6182287
HEKHOLM OY	80000	1,29	6182287
SIJOITUSRAHASTO DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62310	1,01	6182287
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,51	6182287
SALUKI INVEST OY	28500	0,46	6182287
KALAJA OLLI JUHANI	27728	0,45	6182287
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,39	6182287
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,32	6182287
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18250	0,30	6182287
LINDH AUNE IRMELI	18046	0,29	6182287
SKOGMAN BO	18000	0,29	6182287
REVECO OY	17891	0,29	6182287
TUOMINIEMI JUKKA	17891	0,29	6182287

Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % kokonaistuotto.

Yhtiön osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esitys vuoden 2017 tuloksen perusteella jaettavaksi osingoksi on 0,21 €/osake (0,19 €/osake), mikä edustaa 66 %:n osuutta operatiivisesta tuloksesta.

## RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors House solmi 22.2.2018 sopimuksen, jolla se hankkii noin 67 %:n enemmistöomistuksen Dividend House Oy:stä. Dividend House on osinkoteemaan erikoistunut rahastoyhtiö. Dividend Housen toimivasta johdosta toimitusjohtaja Risto Päivänsalo, salkunhoitaja Antti Lahtinen sekä

myyntijohtajat Tuomas Hillukkala ja Ville Terhemaa jatkavat yhtiön osakkaina. Dividend House hakee AIFM-toimilupaa perustaakseen ja lanseeratakseen vaihtoehtoisrahastoja.

## LÄHIPIIRIKAUPAT

Investors House solmi 29.5.2017 ehdollisen osakevaihtosopimuksen, jolla se hankki omistukseensa aikaisemmin 30-prosenttisesti omistamansa Kampus Skinnarila Oy:n (jäljempänä "IVH Kampus") loppuosakekannan. IVH Kampus muodostuu yhdeksästä rakennuksesta ja noin 24.000 m<sup>2</sup>:sta vuokrattavia toimitiloja. IVH Kampus yhdessä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Lappeenrannan Teknillisen yliopiston ja Saimaan Ammattikorkeakoulun kanssa muodostavat kampusalueen, jossa työskentelee 10.000 osaajaa.

Hankinta toteutettiin osakevaihtona siten, että myyjille annetaan vastikkeena yhteensä 918.883 kappaletta Investors House Oyj:n uusia osakkeita. Osakevaihdossa kaupan kohteena olevien IVH Kampuksen osakkeiden arvoksi määriteltiin 6.119.762,78 euroa. Arvostus perustuu IVH Kampus -konsernin kiinteistöjen arvostamiseen 17.000.000 euroon, josta on vähennetty konsernin nettovelka kaikki velat ja saamiset huomioiden.

Osakevaihto oli lähipiiriliiketoimi, kun myyjinä kaupassa olivat Investors House Oyj:n hallituksen puheenjohtajan Tapani Rautiaisen määräysvallassa oleva Royal House Oy sekä Investors House Oyj:n merkittäviin osakkeenomistajiin kuuluvat Godoinvest Oy (myös hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvallassa oleva yhtiö) ja Core Capital Oy (myös toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvallassa oleva yhtiö). Ulkopuolisten auktorisoitujen arvioijien antamien arviokirjojen mukaan kiinteistöjen käypä arvo on keskimäärin 19.100.000 euroa. Arviokirjat ovat 19.5.2017 saatavilla yhtiön kotisivulla [www.investorhouse.fi](http://www.investorhouse.fi).

Vastikkeena käytettävät Investors House Oyj:n uudet osakkeet annettiin osakevaihdon toteutuessa kurssilla 6,66 euroa / osake. Arvostuksen perusteena oli yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyyymillä painotettu keskihinta ajalla 18.4.2017 – 16.5.2017, joka on 6,66 euroa.

Yhtiö katsoo, että osakevaihdon toteuttaminen oli yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien edun mukaista. Osakevaihdon lopullisesta toteutumisesta tiedotettiin erikseen.

Yhtiön yhtiökokous päätti 11.9.2017 suunnatusta osakeannista Orava Asuntorahaston kaikkia osakkeita koskevan Vaihtotarjouksen käteisvastikkeen rahoittamiseksi ("Rahoitusanti"). Yhtiön hallituksella oli oikeus hylätä merkinnät osittain tai kokonaan. Yhtiön hallitus hyväksyi osakeannissa tehtyjä merkintöjä siten, että osakeannin perusteella annettiin yhteensä 135.501 uutta osaketta. Osakkeet tarjottiin Yhtiökokouspäätöksen mukaisesti suunnatussa osakeannissa Royal House Oy:lle (hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö), Core Capital Oy:lle (toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö) ja Mikael Grönroosille (hallituksen jäsen) osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n mukaisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Osakeannin tarkoituksena oli rahoittaa yhtiön 21.8.2017 julkistaman yhtiön tulevaisuuden kannalta merkittävän Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeisiin kohdistuvan vaihtotarjouksen (jäljempänä "Vaihtotarjous") toteuttaminen ja mahdollistaa yhtiön strategian

mukainen kasvu. Vaihtotarjouksen julkistaminen edellytti, että yhtiöllä on riittävä varmuus Vaihtotarjouksessa tarjottavan käteisvastikkeen rahoittamisesta, minkä vuoksi yhtiön on täytynyt kerätä etukäteen sitovia merkintäsitoumuksia Vaihtotarjouksen tekemiseksi.

Tämä oli osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu yhtiön kannalta painava taloudellinen syy osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen. Merkintähinta oli 7,38 €/osake, mikä oli sama kuin Vaihtotarjouksen yhteydessä julkaistu osakkeen kauppamäärillä painotettu keskipurssi kuukauden ajalla ennen Vaihtotarjouksen julkistamista 21.8.2017.

TAULUKKO-OSA				
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA				
(t EUR)				
	10-12/2017	1-12/2017	10-12/2016	1-12/2016
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>1 958</b>	<b>6 449</b>	<b>942</b>	<b>3 134</b>
Ylläpitokulut	-1 004	-3 260	-420	-1 142
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>954</b>	<b>3 189</b>	<b>522</b>	<b>1 992</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-22	35	-18	27
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 057	2 570	258	1 777
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-140	-851	-188	-649
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-12	-18	0	1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	8	1 056	1 356	1 356
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 845</b>	<b>5 981</b>	<b>1 930</b>	<b>4 504</b>
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	11	37	26	3
Rahoituskulut yhteensä	-130	-459	-96	-370
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>1 726</b>	<b>5 559</b>	<b>1 860</b>	<b>4 137</b>
Verot yhteensä	-335	-512	-47	-457
<b>KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>1 391</b>	<b>5 047</b>	<b>1 813</b>	<b>3 680</b>
<b>KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 391</b>	<b>5 047</b>	<b>1 813</b>	<b>3 680</b>
<b>Jakautuminen:</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille</b>	<b>1 392</b>	<b>5 048</b>	<b>1 813</b>	<b>3 680</b>
<b>Määräysvallattomille omistajille</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva:</b>				
<b>Osakekohtainen tulos, laimentamaton</b>	<b>0,24</b>	<b>1,20</b>	<b>0,55</b>	<b>1,12</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>	<b>0,24</b>	<b>1,20</b>	<b>0,55</b>	<b>1,12</b>

KONSERNITASE		
(t EUR)		
	12/2017	12/2016
<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>		
Liikearvo	1 350	1 350
Aineettomat hyödykkeet	39	0
Sijoituskiinteistöt	54 787	35 737
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	0	6
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	2 816
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	13 583	1 844
Lainasaamiset	0	475
Laskennalliset verosaamiset	208	23
Pitkäaikaiset varat yhteensä	72 996	42 251
<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	10	272
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 187	556
Rahavarat	1 465	509
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 662	1 337
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>75 658</b>	<b>43 588</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	43 583	19 139
Oma pääoma yhteensä	46 147	21 695
Määräysvallattomien osuus	19	0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 128	21 695
<b>VELAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Korolliset velat	21 408	18 273
Laskennalliset verovelat	1 490	1 466
Pitkäaikaiset velat yhteensä	22 898	19 739
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Korolliset velat	4 323	1 259
Ostovelat ja muut velat	2 290	895
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 613	2 154
<b>Velat yhteensä</b>	<b>29 511</b>	<b>21 893</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>75 658</b>	<b>43 588</b>



<b>VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA</b>					
<b>(t EUR)</b>					
		10-12/2017	1-12/2017	10-12/2016	1-12/2016
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset		1 239	1 123	271	1 907
ifrs 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus (netto)		0	1 979	0	0
Kampus Skinnarila Oy					
ifrs 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut			-138	0	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit		-182	-394	-13	-130
<b>Konserni yhteensä</b>		<b>1 057</b>	<b>2 570</b>	<b>258</b>	<b>1 777</b>

<b>SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)</b>						
	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	54 059	54 175	35 309	35 737	26 794	6 844
Hankitut sijoituskiinteistöt			19 000		7 760	17 548
Myydyt sijoituskiinteistöt	-511	-116	-134	-228	-362	
Aktivoidut vieraan pääoman menot						-131
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 239			-200	1 545	3 457
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>	<b>54 787</b>	<b>54 059</b>	<b>54 175</b>	<b>35 309</b>	<b>35 737</b>	<b>27 718</b>
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt						-924
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>54 787</b>	<b>54 059</b>	<b>54 175</b>	<b>35 309</b>	<b>35 737</b>	<b>26 794</b>
<b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2017:</b>	Kotipaikka	Omistusosuus				
Koy Toejoen City	Pori	100 %				
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,4 %				
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %				
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %				
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %				
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100 %				
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %				
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %				
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %				
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Porvoo	36,0 %				
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %				
Kampus Skinnarila Oy	Lappeenranta	100 %				
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.2017:</b>						
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa						
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	29,8 %				
<b>Tytäryritykset 31.12.2017:</b>						
OVV Asuntopalvelut Oy		100,0 %				
<b>Osakkuus- ja yhteisyritykset 31.12.2017:</b>						
Orava Asuntorahasto Oyj		25,2 %				
IVH Asunnot Oy		50,0 %				
As Oy Harjannetie 24		50,0 %				

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
		10-12/2017	1-12/2017	10-12/2016	1-12/2016
Oman pääoman tuotto %, p.a.		14,5	14,9	34,9	18,6
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.		11,4	10,6	20,3	13,3
Omavaraisuusaste %		-	61,0	-	49,8
Osakekohtainen tulos , EUR		0,24	1,20	0,55	1,12
Osakekohtainen oma pääoma, EUR		-	7,67	-	6,55
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR		714	1 934	271	1 006
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake		0,126	0,459	0,082	0,306
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR		-	47 653	-	23 142
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake		-	7,92	-	6,99

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT**

			Tulos					
Oman pääoman tuotto % =	-----			* 100				
			Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + vähemmistöosuus					

			Tulos ennen veroja + rahoituskulut					
Sijoitetun pääoman tuotto % =	-----			* 100				
			Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)					

			Oma pääoma + vähemmistöosuus					
Omavaraisuusaste % =	-----			* 100				
			Taseen loppusumma - saadut ennakot					

			Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos					
Osakekohtainen tulos =	-----							
			Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo					

			Oma pääoma					
Osakekohtainen oma pääoma =	-----							
			Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä					

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

+ (ii) Ajanmukaistamisinvestoinnit

-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä

+/- (v) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot

-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

EPRA Tulos

EPRA Earnings / osake =	-----							
(osakekohtainen operatiivinen tulos)			Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo					

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t EUR)	1-12/2017	10-12/2017	1-12/2016	10-12/2016
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	1 448	63	646	-44
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-39	-39	-920	-700
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1 315	0	-4 255	-2 086
Ennakot	0	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	2 315	473	1 231	228
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	150	0	-150	-150
Investoinnit / Orava Asuntorahasto	-927	-927	0	0
Investoinnit muihin osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-77	-77	-963	-963
<i>Investointien nettorahavirta</i>	107	-570	-5 057	-3 671
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	1 985	0	7 404	3 909
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-3 123	-933	-2 133	-305
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-629	0	-563	0
Osakeannit	1 167	1 167	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-600	234	4 708	3 604
<i>Rahavarojen muutos</i>	955	-273	297	-111



SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT  
(t EUR)

**Kiinteistöt-segmentti**

	10- 12/2017	1- 12/2017	10- 12/2016	1-12/2016
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>1 732</b>	<b>5 168</b>	<b>742</b>	<b>2 593</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-880	-2 465	-278	-922
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>852</b>	<b>2 703</b>	<b>464</b>	<b>1 671</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-22	35	-18	27
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 057	2 570	258	1 777
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	8	1 056	1 356	1 356
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-9	-33	0	1
<b>SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 886</b>	<b>6 331</b>	<b>2 060</b>	<b>4 832</b>

**Management-segmentti**

	10- 12/2017	1- 12/2017	10- 12/2016	1-12/2016
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>286</b>	<b>1 418</b>	<b>200</b>	<b>541</b>
Segmentin välittömät kulut	-184	-932	-142	-220
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>102</b>	<b>486</b>	<b>58</b>	<b>321</b>
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-3	15	0	0
<b>SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>99</b>	<b>501</b>	<b>58</b>	<b>321</b>

Management-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 1-12/2017

137t EUR, (10-12/2017 59t EUR) mikä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa

Management-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Vertailukausilla ei ole ollut segmenttien välisiä veloituksia.

**Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:**

	10- 12/2017	1- 12/2017	10- 12/2016	1-12/2016
<b>Kiinteistöt-segmentin liikevoitto</b>	<b>1 886</b>	<b>6 331</b>	<b>2 060</b>	<b>4 832</b>
<b>Management-segmentin liikevoitto</b>	<b>99</b>	<b>501</b>	<b>58</b>	<b>321</b>
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-140	-851	-188	-649
<b>KONSERNIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 845</b>	<b>5 981</b>	<b>1 930</b>	<b>4 504</b>

## OSAKKUUSYHTIÖ ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ

Investors House Oyj julkaisi 21.8.2017 vapaaehtoisen ostotarjouksen kaikista Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeista. Tarjousvastikkeena tarjottiin kaksi Yhtiön osaketta kolmea vaihdettua Orava Asuntorahaston osaketta kohden ja käteisvastiketta 0,21 euroa jokaista vaihdettua Orava Asuntorahaston osaketta kohden. Yhtiö tiedotti toteuttavansa vaihtotarjouksen 13.10.2017. Ostotarjouksen lopullinen tulos oli, että Yhtiö sai 2.414.582 kpl Orava Asuntorahaston osaketta (kokonaisosakemäärä 9.598.910 kpl) ja maksoi vastikkeena näistä 1.608.446 kpl Investors Housen omaa osaketta ja käteisvastiketta 517 tuhatta euroa. Osakevastikkeen maksamiseksi toteutettiin suunnattu osakeanti. Vaihtotarjouksen toteuttamisen jälkeen Investors Housen omistusosuus Orava Asuntorahasto Oyj:stä on 25,2 %. Investors House käsittelee kirjanpidossaan Orava Asuntorahaston osakkuusyhtiönä ja yhdistelee sen lukuihinsa pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Alla on kuvattu hankinnan ja hankinnan jälkeisen omistusajan vaikutus konsernin lukuihin katsauskaudella (t EUR):

Osakkuusyhtiöosuuden alkuperäinen hankintameno sisältäen hankintaan liittyvät välittömät kulut:	13 505
Omistusajan ja -osuuden mukainen osuus Oravan Q4/2017 raportoidusta tuloksesta:	-401
IAS 28.32b mukainen edullisen kaupan tuloutus hankintakaudella (lisätietoa alla):	8 937
IAS 36 mukainen osakkuusyhtiöosuuden arvonalentuminen (lisätietoa alla):	-8 526
Tuloskirjausten laskennallinen verovaikutus:	-2
<b>Orava Asuntorahaston tulosvaikutus katsauskaudella:</b>	<b>8</b>
<b>Orava Asuntorahaston tasearvo 31.12.2017:</b>	<b>13 513</b>

IFRS-standardit edellyttävät osakkuusyhtiönä käsiteltävän sijoituksen hankinnan yhteydessä hankkijan huomioivan hankintakauden tuottona määrän, jolla hankinnan kohteen varojen ja velkojen nettomääräinen käypä arvo ylittää sijoituksen alkuperäisen hankintamenon.

Orava Asuntorahaston raportoima nettovarallisuus



31.12.2017 (t EUR):	93 320
Ulkopuolinen arvio Oravan käyvästä nettovarallisuudesta 31.12.(Jones LangSalle Finland):	-5 700
Edellä kuvattua tuottoa määritettäessä käytetty Orava Asuntorahaston nettovarallisuus:	87 620

### **Arvon alentuminen Orava Asuntorahaston tasearvoon**

Edellä kuvatun ifrs-standardien edellyttämän tuoton kirjaamisen jälkeen Oravan osakekohtainen tasearvo Investors Housen taseessa on ollut 9,13 euroa per osake. Oravan kurssin vaihteluväli 21.8.2017-31.12.2017 on ollut 4,76-5,93 euroa. Perustuen merkittävään eroon Oravan kurssinoteerauksen ja osakekohtaisen tasearvon sekä muuhun tiedossaan olevaan informaatioon, Investors Housen johto on päättänyt arvioida, onko Oravalla vähintään sen tasearvoa vastaava arvo. Mahdollisen arvonalentumisen lähtökohtana yhtiö on arvioinut Oravan käyttöarvoa eli sijoituksesta odotettavissa olevien kerrytettävien rahavirtojen nykyarvoa ja verrannut näitä kirjanpitoarvoon. Tätä arviota tehtäessä ei ole otettu huomioon tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuvaa kannattavuusparannusta Oravan toiminnassa. Tämän arvioinnin lopputuloksena yhtiö on päättänyt kirjata kertaluontoisen 8.526t euron arvonalentumisen Oravan tasearvoon. Arvon alentumisella ei ole kassavaikutusta.

### **Yrityshankinnat**

#### **IVH Kampuksen loppuosan hankinta / Katsauskausi Q2/2017**

Yhtiö hankki vuoden 2017 toisen kvartaalin aikana vielä ulkopuolisessa omistuksessa olleet 70 % IVH Kampuksesta. Hankinnan käsittely on saatu neljännen kvartaalin aikana valmiiksi ja hankinnasta alustavasti kirjatut varat, velat ja tulosvaikutus edullisen kaupan tuloutuksen sekä hankinnan kohteessa olleen aiemman omistuksen käypään arvoon arvostamisen osalta ovat muuttuneet. Hankinnasta kirjattujen varojen ja velkojen muutokset johtuivat laskennallisten verojen uudelleenarvioinnista ja laskennallisen verosaamisen kirjaamisen kiinteistöjen verotuksellisen arvon ja tasearvon välisistä eroista. Muutokset on kirjattu IFRS 3.45 mukaisesti takautuvasti hankintahetkelle. Tästä johtuen muutokset näkyvät 1-12/2017 tuloslaskelmassa, mutta eivät katsauskauden 10-12/2017 luvuissa.

Investors Housen 30 %:sti omistama Kampus Skinnarila Oy ("IVH Kampus") hankki 21.11.2016 tiedotetulla kaupalla Lappeenrannassa sijaitsevan Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy:n koko osakekannan. Investors House hankki 29.5.2017 tiedottamallaan kaupalla vielä

ulkopuolisessa omistuksessa olleen 70 % osuuden IVH Kampuksesta. Hankinta oli lähipiiritransaktio ja toteutettiin suunnatulla osakeannilla, jossa saadun apporttiomaisuuden vastikkeena annettiin 918.883 uutta Yhtiön osaketta.

IVH Kampuksen aiempi 30 %:n omistus yhdisteltiin konsernin tulokseen ja taseeseen pääomaosuusmenetelmällä ja raportoitiin osana Kiinteistöt-segmentin tulosta. Loppuosan hankinnan jälkeen pääomaosuusmenetelmän soveltaminen on lakannut ja Kampus Skinnarila - konserni on tullut yhdisteltäväksi täysimääräisesti rivi riviltä hankintapäivästä lähtien. Segmenttiraportoinnissa IVH Kampus on raportoitu hankinnan jälkeenkin osana Kiinteistöt-segmenttiä.

Loppuosan hankintahinnaksi muodostui 6.120t EUR, mikä perustui luovutettujen osakkeiden määrään ja yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyymillä painotettuun keskihintaan hankintaa edeltävän kuukauden aikana, minkä katsottiin parhaiten edustavan osakkeen käypää hintaa. IVH Kampuksen loppuosan hankinnasta aiheutui kirjanpidossa tuloutettu edullisesta kaupasta syntyvä voitto, 2.248t EUR. Voitto on kirjattu tuloslaskelmaan voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta -erään. Edullinen kauppa johtui pääasiassa siitä, että koska kyseessä oli hankinta lähipiiriltä, haluttiin varmistaa kaikkien Yhtiön osakkeenomistajien etu ja kauppa tehtiin arviokirjojen mukaisia arvoja alempaan hintaan. Yhtiön aiemmin omistama 30 % osuus arvostettiin hankinnan yhteydessä käypään arvoon, tätä arvoa verrattiin hankintahetken osakkuusyhtiöosuuden tasearvoon ja tästä johtunut erotus kirjattiin tuloslaskelmaan. Tästä aiemman omistusosuuden uudelleen arvostuksesta johtunut tappio oli 269t EUR. Tappio on kirjattu tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta. Hankinnan tulosvaikutus nettona ennen hankinnasta aiheutuneita kuluja oli +1.979t EUR.

Hankintahetkestä eteenpäin on Yhtiön tuloslaskelmaan välillä 1-12/2017 kirjattu IVH Kampuksen liikevaihtoa 2.349t EUR ja voittoa 1.585t EUR. Jos hankinta olisi tapahtunut todellisen päivän sijaan jo 1.1.2017, olisi konsernin liikevaihto ollut 1-12/2017 8.107t EUR (pro forma) ja tulos 7.480t EUR (pro forma). Edellä esitetty pro forma -tulos sisältää IVH Kampuksen sijoituskiinteistöihin tehdyn käyvän arvon muutoksen +2.850t EUR. Edellä esitetyt pro forma -luvut ovat tilintarkastamattomia.

Alla kuvataan, miten hankinta on alustavasti kirjattu 30.6.2017 luvuissa ja miten lukuja on oikaistu katsauskaudella:

Vastike:

Osakevastike	6.120t EUR
Aikaisemman omistuksen käypä arvo	2.623t EUR
Hankintahinta:	8.743t EUR

	Q2/2017 kirjattu	Oikaisut alustaviin lukuihin Q4/2017 lopussa Q4/2017	
Varojen ja velkojen käypä arvo:			
Varat			
Sijoituskiinteistöt	19.000t EUR	0	19.000t EUR
Laskennalliset verosaamiset	3t EUR	334t EUR	337t EUR
Rahoitusomaisuus	740t EUR	0	740t EUR
Varat yhteensä	19.743t EUR	334t EUR	20.077t EUR
Velat			
Korolliset velat	8.233t EUR	0	8.233t EUR
Laskennalliset verovelat	318t EUR	-318t EUR	0 EUR
Muut lyhytaikaiset velat	854t EUR	0	854t EUR
Velat yhteensä	9.406t EUR	-318t EUR	9.088t EUR
Hankittu nettovarallisuus	10.337t EUR	653t EUR	10.990t EUR
Vastike 8.743t EUR			
Edullisesta kaupasta syntynyt voitto: 2.247t EUR			
Aiemman omistuksen käypä arvo: 2.623t EUR			
Aiemman omistuksen kirjanpitoarvo: 2.892t EUR			
Alkuperäisen osuuden arvostamisesta syntynyt tappio: 269t EUR			
Hankinnan tulosvaikutus (kirjattu Q2/2017): 1.979t EUR			

#### Sijoituksen uudelleenluokittelu

Yhtiö on katsauskauden aikana arvioinut uudelleen omistuksensa IVH Asunnot Oy:ssä ja tämän seurauksena uudelleenluokitellut sen ifrs-standardien mukaiseksi yhteisyritykseksi. Muutoksen seurauksena IVH Asunnot Oy on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltäväksi sijoitukseksi. Tästä johtuen taseesta on katsauskaudella poistunut rivi Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt sekä osuus IVH Asunnot Oy:n saamisista, rahavaroista ja veloista. Muutokset on

kirjattu suoraan katsauskaudelle eikä vertailutietoja ole oikaistu. Muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

Taseesta poistuneet erät (verrattuna 30.9.2017):

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt: -347t EUR

Rahavarat: -210t EUR

Pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat: +500t EUR

Muut velat: +57t EUR

Muutos laskentaperiaatteisiin

Yhtiö on Q3/2017 osavuositarkastuksessa kertonut muutoksesta suojaustarkoituksessa pidettyjen korkojohdannaisten käsittelyssä. Muutoksen seurauksena kyseiset johdannaiset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi ja niiden arvonmuutokset on siirretty esitettäväksi tuloslaskelmassa osana rahoitustuottoja /-kuluja kun ne on aiemmin esitetty laajassa tuloslaskelmassa. Konsernituloslaskelman vertailukausien käyvän arvon muutokset on oikaistu laajan tuloksen eristä rahoituseriin (1-12/2016 -87t EUR, 10-12/2016 +25t EUR).

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaan.

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ja -menetelmät ovat samat kuin yhtiön 2016 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta yllä kuvattua johdannaisten käsittelyyn katsauskaudella tehtyä muutosta. Luvut ovat tilintarkastamattomat.