



ORAVA

1.045.000 uuden osakkeen listalleotto

Orava Asuntorahasto Oyj ("**Yhtiö**") on ensimmäinen suomalainen REIT-kiinteistörahasto (Real Estate Investment Trust). Yhtiön osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Helsingin Pörssi**") pörssilistalla kaupankäyntitunnuksilla OREIT ja OREITN0115.

Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 19.3.2015 sille antaman valtuutuksen perusteella osakeannista ("**Osakeanti**"), jossa Yhtiö tarjosi Yhtiön uusia osakkeita ("**Antiosake**") merkittäväksi maksua vastaan Carnegie Investment Bank AB:n ("**Järjestäjä**") osoittamille, Yhtiön 14.12.2015 ilmoittaman mukaisesti järjestettyyn tarjousmenettelyyn osallistuneille rajoitetulle määrälle kokeneita sijoittajia (siten kuin se on määritelty Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2003/71/EY muutoksineen, "**Esitedirektiivi**", ja implementoitu Euroopan Talousalueen jäsenmaiden lainsäädäntöön) Euroopan Talousalueella ("**Kokeneet Sijoittajat**") enintään 500.000 kappaletta. Enintään 1.000.000 Antiosaketta tarjottiin maksutta Yhtiön itsensä merkittäväksi siten, että Yhtiö voi kuitenkin merkitä enintään 10 % Osakeannin jälkeisestä Yhtiön Osakkeiden lukumäärästä yhdessä Yhtiön jo omistamien Yhtiön osakkeiden kanssa. Antiosakkeet tarjottiin merkittäväksi osakeyhtiölain (624/2012, muutoksineen, "**Osakeyhtiölaki**") 9 luvun 3 §:n mukaisesta osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen. Osakeannissa merkittiin hyväksytysti 150.000 Antiosaketta Kokeneiden Sijoittajien toimesta ja 895.000 Antiosaketta Yhtiön toimesta eli yhteensä 1.045.000 Antiosaketta.

Yhtiö odottaa, että Osakeannissa hyväksytysti merkityt Antiosakkeet rekisteröidään kaupparekisteriin arviolta 23.12.2015. Antiosakkeet lasketaan liikkeeseen ja kirjataan Euroclear Finland Oy:n ("**Euroclear Finland**") ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään ensiksi Antiosakkeita vastaavana väliaikaisena osakelajina arviolta 22.12.2015 ("**Väliaikaiset Osakkeet**"). Väliaikaisia Osakkeita ei haeta kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä. Väliaikaisten Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000188735. Väliaikaiset Osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT), kun Antiosakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 23.12.2015. Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 28.12.2015 yhdessä Yhtiön muiden osakkeiden kanssa.

Yhtiö julkaisee tämän Esitteen yksinomaan Antiosakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä yhdessä muiden Yhtiön osakkeiden kanssa.

Tämän Esitteen sisältämä tieto ei ole tarkoitettu julkistettavaksi tai levitettäväksi suoraan tai välillisesti Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa, Singaporessa tai Yhdysvalloissa. Tämä Esite ei ole tarjous Antiosakkeiden myymiseksi Yhdysvalloissa, eikä Antiosakkeita saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa, ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti tai ellei rekisteröintivelvollisuudesta ole poikkeusta. Mitään osaa Antiosakkeista ei rekisteröidä Yhdysvalloissa, eikä Antiosakkeita tarjota yleisölle Yhdysvalloissa.

ESITTEeseen LIITTYVIÄ TIETOJA

Esite on laadittu Euroopan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 annettu 29.4.2004, muutoksineen, ("Esiteasetus") liitteiden III, XV, XXII ja XXV, Esitedirektiivin täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, arvopaperimarkkinain (746/2012, muutoksineen "Arvopaperimarkkinalaki") 3–5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/20.12.2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten, ohjeiden ja standardien mukaisesti. Tämä Esite on laadittu esitteen sisältöä koskevien pieniin ja keskisuiuriin yrityksiin sekä yhtiöihin, joilla on vähäinen markkina-arvo, sovellettavien vähimmäistiedonantovelvollisuuksia koskevan suhteutetun järjestelmän mukaan.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 105/02.05.04/2015. Esite on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä "Yhtiö" tarkoittaa Orava Asuntorahasto Oyj:tä ja sen konserniyhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Orava Asuntorahasto Oyj:tä, sen tiettyä konserniyhtiötä tai liiketoimintaa tai joitakin näistä yhdessä. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö, joka toimii kiinteistörahastolaisissa (1173/1997, muutoksineen, "Kiinteistörahastolaki") tarkoitettuna kiinteistörahastona. Yhtiön varat sijoitetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä kuvatulla tavalla pääasiallisesti vuokrattaviin asuntoihin. Tässä Esitteessä ilmaisulla "Sijoituskohde" tarkoitetaan Yhtiön tekemiä sijoituksia vakituksessa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin, asunto-osakeyhtiön osakkeisiin tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Yhtiöön sovelletaan voimassaolevaa Arvopaperimarkkinalakia, kirjanpitolakia (1336/1997, muutoksineen) sekä tilintarkastuslakia (1141/2015, muutoksineen), Kiinteistörahastolakia, lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009, muutoksineen, "Veronhuojennuslaki") ja Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka yhtiökokous on muutoksineen 19.3.2015 hyväksynyt. Finanssivalvonta on aikoinaan vahvistanut säännöt 28.1.2011, 17.8.2011 ja 25.3.2014.

Tämä Esite on julkinen asiakirja Suomessa. Yhtiö on laatinut tämän Esitteen Antiosakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi (Yhtiön olemassa olevat osakkeet ja Antiosakkeet jäljempänä yhteisesti "Osakkeet"). Tässä Esitteessä esitettävät tiedot ovat peräisin Yhtiöltä tai muusta Esitteessä mainitusta lähteestä.

Tehdessään sijoituspäätöksiä sijoittajien tulee tukeutua omiin selvityksiinsä sijoituspäätöksen eduista ja riskeistä. Sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Esitteen sisältämiin tietoihin. Ketään ei ole valtuutettu antamaan mitään muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli sellaisia tietoja tai lausuntoja annetaan, on huomattava, että ne eivät ole Yhtiön tai sen hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n ("Hallinnointiyhtiö") hyväksymiä. Hallinnointiyhtiö on hakenut vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, muutoksineen, "AIFM-laki") mukaista toimilupaa lain siirtymäsäännösten puitteissa. Finanssivalvonta ei ole vielä tämän Esitteen päivämääränä tehnyt päätöstä toimiluvan myöntämisestä.

Tässä Esitteessä olevat tiedot on annettu Esitteen päivämääränä. Esitteen julkaiseminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut tai voisi tapahtua muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet tai voisivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan tämän Esitteen päivämäärän jälkeen tai että tässä Esitteessä esitetyt tiedot pitäisivät paikkansa tulevaisuudessa. Mikään tässä Esitteessä esitetty ei ole eikä mitään tässä Esitteessä esitettyä tule pitää Yhtiön lupauksena tai vakuutuksena tulevaisuudesta. Esitetty on kuitenkin täydennettävä Arvopaperimarkkinain mukaisesti sellaisten Esitteeseen sisältyvien virheellisten tai puutteellisten tietojen tai olennaisten uusien tietojen osalta, jotka tulevat ilmi ennen Antiosakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ja joilla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle. Tällaiset virheelliset tai puutteelliset tai olennaiset uudet tiedot on lain mukaan ilman aiheetonta viivytystä saatettava yleisön tietoon julkaisemalla Esitteen oikaisu tai täydennys samalla tavalla kuin Esite.

Tämän Esitteen jakelu tietyissä maissa on lain mukaan kiellettyä. Suomen ulkopuolella asuvat henkilöt saavat ottaa vastaan tämän Esitteen ainoastaan soveltuviin poikkeussäännösten tai rajoitusten puitteissa. Yhtiö suosittelee, että tämän Esitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Tätä Esitettä ei saa levittää tai julkistaa sellaisissa valtioissa tai hallintoalueella tai muutoin olosuhteissa, joissa se olisi lainvastaista tai edellyttäisi muun kuin Suomen lain mukaisia toimia, mukaan lukien Australia, Etelä-Afrikka, Hongkong, Japani, Kanada, Singapore ja Yhdysvallat. Tämä Esite ei muodosta tarjousta myydä tai tarjouspyyntöä ostaa Yhtiön Osakkeita sellaisessa valtiossa sellaiselle henkilölle, jonka osalta tarjous tai tarjouspyyntö olisi lainvastainen. Yhtiöllä tai Yhtiön edustajilla ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta tällaisista rikkomuksista riippumatta siitä, ovatko tällaiset rajoitukset Yhtiön Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tiedossa vai eivät. Yhtiön Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (*Securities Act of 1933*) eikä minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti eikä niitä saa tarjota, myydä, jälleenmyydä, lahjoittaa, luovuttaa, jakaa, ostaa tai siirtää Yhdysvalloissa tai yhdysvaltalaisille henkilöille tai tällaisten henkilöiden lukuun, paitsi Yhdysvaltain ja sen osavaltioiden arvopaperilakien sallimissa poikkeustapauksissa rekisteröintivelvollisuudesta.

Esitteeseen sekä Antiosakkeiden liikkeeseenlaskuun ja säännellylle markkinalle kaupankäynnin kohteeksi hakemiseen sovelletaan Suomen lakia, ja kaikkia edellä mainittuja koskevat mahdolliset riidat ratkaistaan yksinomaan suomalaisissa tuomioistuimissa.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|----|
| ESITTEESEEN LIITTYVIÄ TIETOJA..... | 2 |
| TIIVISTELMÄ..... | 6 |
| RISKITEKIJÄT..... | 25 |
| Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyviä riskejä..... | 25 |
| Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä..... | 26 |
| Lainsäädäntöön liittyviä riskejä..... | 31 |
| Rahoitusriskejä..... | 32 |
| Osakkeisiin liittyviä riskejä..... | 34 |
| MUITA TIETOJA ESITTEESTÄ..... | 36 |
| ESITTEESTÄ VASTUULLISET TAHOT..... | 38 |
| YHTIÖN HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT..... | 38 |
| TIETOJA OSAKEANNISTA..... | 39 |
| MARKKINA- JA TOIMIALAKUVAUS..... | 43 |
| Johdanto..... | 43 |
| Talousnäkymät ja markkinakorot..... | 43 |
| Asuntomarkkinoiden kysyntä..... | 44 |
| Asuntomarkkinoiden tarjonta..... | 45 |
| Asuntojen hinnat..... | 46 |
| Asuntojen vuokrat..... | 48 |
| Asuntojen hoitokulut..... | 49 |
| Asuntomarkkinoiden tuotto..... | 49 |
| Markkinoiden kilpailutilanne..... | 50 |
| YHTIÖN LIIKETOIMINTA..... | 53 |
| Yleistä..... | 53 |
| Yhtiön missio ja visio..... | 53 |
| Yhtiön strategia..... | 53 |
| Keskeiset vahvuudet..... | 54 |
| Yhtiön Sijoituskohteet..... | 55 |
| Yhtiön kiinteistösijoitustoiminta..... | 60 |
| Perustiedot..... | 60 |
| Historia..... | 61 |
| Sijoitusstrategia..... | 61 |
| Sijoituskohteiden hankinta ja myynti..... | 62 |
| Kohdestrategia..... | 62 |
| Rahoitus- ja suojausstrategia..... | 63 |
| Asiakkaat..... | 64 |
| Henkilöstö..... | 64 |
| Yhtiön hallinnointi..... | 64 |
| Yhtiön omistamien huoneistojen osakkeiden säilytys..... | 66 |

| | |
|--|-----|
| Yhtiön Sijoituskohteiden hallinnointi | 66 |
| Sijoituskohteiden arvostaminen | 66 |
| Merkittävimmät muut tehdyt ja tulevat investoinnit | 67 |
| Merkittävät sopimukset | 67 |
| Oikeudenkäynnit ja hallintomenettelyt | 67 |
| ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA | 68 |
| YHTIÖN VIIMEAIKAINEN KEHITYS JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT | 72 |
| Viimeaikainen kehitys | 72 |
| Tulevaisuudennäkymät | 79 |
| Investoinnit | 80 |
| Käyttöpääomaa koskeva lausunto | 80 |
| Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2015 julkistaminen | 80 |
| PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS | 81 |
| YHTIÖN JOHTO JA HALLINTO | 83 |
| Yhtiön johto | 85 |
| Hallinnointiyhtiön johto | 85 |
| Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot | 85 |
| Eräitä tietoja hallituksen jäsenistä ja toimitusjohtajasta | 86 |
| Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset | 87 |
| Tilintarkastaja | 87 |
| OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT | 88 |
| Tietoja osakkeesta ja osakepääomasta | 88 |
| Osakepääoman ja osakemäärän historiallinen kehitys | 88 |
| Omistusrakenne | 90 |
| Voimassa olevat osakeantivaltuutukset | 90 |
| Lähipiiriliiketoimet | 90 |
| Yhtiötä koskevat julkiset ostotarjoukset | 91 |
| Osakkeenomistajien oikeudet | 91 |
| SÄÄNTELY | 94 |
| Kiinteistörahastolaki | 94 |
| IFRS 13 -standardi | 95 |
| IFRS 11 -standardi, konserniyhdistelyt | 95 |
| Veronhuojennuslaki | 95 |
| Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt | 97 |
| Asuinhuoneiston vuokraus | 97 |
| SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT | 99 |
| Kaupankäynti ja selvitys Helsingin pörssissä | 99 |
| Arvo-osuusjärjestelmä | 100 |
| Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto | 102 |
| VEROTUS | 103 |
| Yleistä | 103 |

| | |
|---|-----|
| Osinkojen verotus | 103 |
| Luovutusvoitot | 103 |
| Varainsiirtovero..... | 104 |
| ESITTEESEEN VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT | 105 |
| LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA..... | 106 |
| LIITE A – REALIA MANAGEMENT OY:N ARVIOINTIYHTEENVETO | 107 |
| LAUSUNTO KOHTEIDEN ARVIOINNISTA | 2 |
| YHTEENVETO ARVOISTA KOHTEITTAIN (1/3) | 3 |
| YHTEENVETO ARVOISTA KOHTEITTAIN (2/3) | 4 |
| YHTEENVETO ARVOISTA KOHTEITTAIN (3/3) | 5 |
| LIITE B – TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY:N ARVIOLAUSUNTO | 6 |
| ARVIOINTIEN YHTEENVETO..... | 7 |
| LIITE D – TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO ESITTEESEEN SISÄLTYVÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA | 17 |

TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat Esiteasetuksen liitteen XXII edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä "osatekijät". 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".

| Jakso A – Johdanto ja varoitukset | | |
|-----------------------------------|--|---|
| A.1 | Johdanto ja varoitukset | <p>Tätä tiivistelmää on pidettävä tämän Esitteen johdantona, ja sijoittajan tulee perustaa sijoituspäätöksensä tähän Esitteeseen kokonaisuutena.</p> <p>Tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua Esitteen kohtaan "<i>Riskitekijät</i>". Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Esitteessä.</p> <p>Jos tuomioistuimessa pannaan vireille tähän Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käännskustannuksista. Yhtiö vastaa siviilioikeudellisesti tästä tiivistelmästä vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa tämän Esitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Esitteen 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. |

| Jakso B – Liikkeeseenlaskija | | |
|------------------------------|---|---|
| B.1 | Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi | Liikkeeseenlaskijan toiminimi on Orava Asuntorahasto Oyj (ruotsiksi Orava Bostadsfond Abp ja englanniksi Orava Residential REIT plc). |
| B.2 | Kotipaikka/ oikeudellinen muoto/ sovellettava laki ja liikkeeseenlaskijan perustamismaa | Yhtiö on Suomessa Suomen lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki, ja siihen sovelletaan Suomen lakia. |
| B.3 | Liikkeeseenlaskijan tämänhetkisen toiminnan luonne ja päätoimialat | <p>Yhtiö on vuokra-asuntoihin sijoittava REIT-muotoinen kiinteistörahasto-osakeyhtiö. Yhtiön vuokraustoiminnan ja sijoitustoiminnan tavoitteena on tuoton tuottaminen osakkeenomistajille sekä tilikaudelta jaettavan osingon että Yhtiön osakkeen arvonnousun muodossa. Yhtiö harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa omistamalla, vuokraamalla, kehittämällä, rakennuttamalla ja myymällä omistamiaan asuinhuoneistoja, asuin kiinteistöjä tai asunto-osakeyhtiöitä. Yhtiö pyrkii sijoittamaan pääasiassa hyvän vuokratuoton tarjoaviin vuokra-asuntoihin suurissa ja keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Tämän lisäksi Yhtiö pyrkii hyödyntämään tehokkaasti vieraan pääoman ja oman pääoman välistä suhdetta Sijoituskohteiden hankinnassa.</p> <p>Yhtiön tuotot koostuvat Sijoituskohteiden vuokratuotoista ja arvonneuutoksista. Yhtiön tulos muodostuu asuntojen nettovuokra-</p> |

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>tuotoista, realisoituneista ja realisoitumattomista arvomuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista. Osinkoa pyritään jakamaan neljä kertaa vuodessa edellisen tilikauden tuloksen perusteella.</p> <p>Vuonna 2014 Yhtiön liikevaihto oli noin 15.327.000 euroa ja tilikauden laaja voitto noin 8.181.000 euroa. Yhtiön osakkeenomistajille päätettiin jakaa vuodelta 2014 yhteensä noin 7.181.000 euroa osinkoa.</p> <p>Yhtiöllä oli tämän Esitteen päivämääränä yli 1.600 huoneistoa. Huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 102 tuhatta neliötä ja käypä arvo yhteensä noin 179 miljoonaa euroa.</p> |
| B.4a | Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset | <p>Markkinoiden viimeaikaiset suuntaukset</p> <p><u>Kansantalous</u></p> <p>Talousnäkymien vuonna 2015 arvioidaan olevan asuntomarkkinoiden kannalta parempien kuin 2014, ja vuodelle 2016 näkymät ovat suhteellisen suotuisat. Ennuste Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi on +2 – +3 prosenttia vuodelle 2015 ja +0,7 – +2,0 prosenttia vuodelle 2016. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan vuodelle 2015 +0,3 – +0,9 prosenttia ja +0,3 – +0,9 prosenttia vuodelle 2016.</p> <p>Tämänhetkisen korkokäyrän perusteella markkinat odottavat, että tulevien 4–5 vuoden aikana lyhyet korot pysyvät alle 1 prosentissa. Korkojen ei siten odoteta omalta osaltaan ratkaisevasti heikentävän asuntohintojen kehitystä lähivuosina.</p> <p><u>Asuntomarkkinoiden kysyntä</u></p> <p>Talousnäkymien ja korkotason lisäksi asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttavat muun muassa kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen määrä, uusien asuntolainojen määrä, väestön ja asuntokuntien lukumäärä sekä asuntolainojen korkojen verokohtelu.</p> <p>Kotitaloudet nostivat vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä uusia asuntolainoja 4,0 miljardilla eurolla eli 5,2 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun 2015 lopussa 90,7 miljardia euroa. Asuntolainakannan kasvuvauhti on hieman kiihtynyt loka-marraskuun 2014 alimmista luvuista syyskuun 2,1 prosenttiin, joka on yhä selvästi alempi taso kuin aiempi noin 5-6 prosentin taso, jolla oltiin vielä vuonna 2013.</p> <p><u>Asuntomarkkinoiden tarjonta</u></p> <p>2000-luvun jälkipuoliskon finanssikriisi näkyi selvästi asuntoinvestoinneissa. Esimerkiksi vuonna 2008 valmistuneiden asuntojen määrä laski noin 14 prosenttia edellisvuodesta ja vuonna 2009 edelleen 27 prosenttia. Asuntorakentamisen määrä on jatkunut vaihtelevana 2010-luvulla. Vuonna 2010 tarjonta alkoi näyttää elpymisen merkkejä muun muassa vuokra-asuntoihin kohdistuneiden tukitoimien seurauksena. Vuosina 2011–13 rakennettiin vuosittain keskimäärin 16.330 kerrostaloasuntoa, kun vuodesta 1990 vuoteen 2013 keskimääräinen valmistuneiden kerrostaloasuntojen määrä oli 13.930. 1980-luvun asuntomarkkinoiden kuumenemisen jälkeen vain vuosina 1990 ja 1991 valmistui enemmän kerrostaloasuntoja kuin kolmena viime vuotena. Asuinkerrostaloasuntojen rakentaminen on vuodesta 2011 alkaen ollut kahdenkymmenen vuoden keskimääräistä valmistumistahtia korkeammalla. Syyskuussa 2015 saavutettiin 20-vuoden periodilla huipputaso 12 kuukauden aikana</p> |

| | | <p>valmistuneiden kerrostaloasuntojen lukumäärässä, 18 335 asuntoa (keskiarvo: 13 649). Valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä on vuoden 2013 alusta lähtien pysytellyt suunnilleen vakioisena, noin 30.000 asuntoa 12kk ajanjaksona. Asuinkerrostalojen osalta valmistuneiden määrä laski 7,6 prosenttia. Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi 7 prosenttia vuodesta 2013 vuoteen 2014, ollen 2014 29.069 kappaletta. Aloitusten lukumäärä pysyi käytännössä muuttumattomana.</p> <p><u>Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot</u></p> <p>Asuntojen hintoihin vaikuttavat keskeisesti yleinen talouskehitys ja korkotaso. Asunto-osakkeiden hinnat laskivat vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä 0,5 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon.</p> <p>Pitkällä aikavälillä vuokrat ovat Suomessa nousseet yhtä paljon kuin asuntojen hinnat. Vuodesta 1974 vuoteen 2014 kerrostaloasuntojen hinnat ja kaikkien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuodessa keskimäärin 5,73 prosenttia. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen vuosikasvu oli 5,79%.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|---------|-----|------------------------|---------|-----|------------------|---------|-----|------------------|---------|-----|-------------|--------|-----|----------------|--------|-----|-----------------|--------|-----|---|--------|-----|------------------------|--------|-----|------------|--------|-----|-----------------------------|------------------|-------------|
| B.5 | Konsernirakenne | <p>Kirjanpidossa tytäryhtiöitä käsitellään seuraavasti: Yhtiö yhdistelee kokonaan omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tämän johdosta konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.6 | Suurimmat osakkeenomistajat | <p>Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat 4.12.2015 on esitetty seuraavassa taulukossa.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Osakkeenomistaja</th> <th>Osakkeiden lukumäärä 4.12.2015</th> <th>% Osakkeista</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Royal House Oy*</td> <td>489 701</td> <td>6,2</td> </tr> <tr> <td>Maakunnan Asunnot Oy**</td> <td>433 664</td> <td>5,4</td> </tr> <tr> <td>Godoinvest Oy***</td> <td>229 360</td> <td>2,9</td> </tr> <tr> <td>Yli-Torkko Erkki</td> <td>135 205</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>Vähävara Oy</td> <td>92 000</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Rannikko Reino</td> <td>90 900</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Osuusasunnot Oy</td> <td>89 175</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto</td> <td>58 644</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Orava Rahastot Oyj****</td> <td>45 639</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Ström Leif</td> <td>45 240</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Yhteensä 10 suurinta</td> <td>1 709 528</td> <td>21,5</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö, ** Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan vaikutusvalta-yhteisö, *** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö, **** Hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö. Hallituksen jäsenen</p> | Osakkeenomistaja | Osakkeiden lukumäärä 4.12.2015 | % Osakkeista | Royal House Oy* | 489 701 | 6,2 | Maakunnan Asunnot Oy** | 433 664 | 5,4 | Godoinvest Oy*** | 229 360 | 2,9 | Yli-Torkko Erkki | 135 205 | 1,7 | Vähävara Oy | 92 000 | 1,2 | Rannikko Reino | 90 900 | 1,1 | Osuusasunnot Oy | 89 175 | 1,1 | Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto | 58 644 | 0,7 | Orava Rahastot Oyj**** | 45 639 | 0,6 | Ström Leif | 45 240 | 0,6 | Yhteensä 10 suurinta | 1 709 528 | 21,5 |
| Osakkeenomistaja | Osakkeiden lukumäärä 4.12.2015 | % Osakkeista | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Royal House Oy* | 489 701 | 6,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Maakunnan Asunnot Oy** | 433 664 | 5,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Godoinvest Oy*** | 229 360 | 2,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yli-Torkko Erkki | 135 205 | 1,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vähävara Oy | 92 000 | 1,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rannikko Reino | 90 900 | 1,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Osuusasunnot Oy | 89 175 | 1,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto | 58 644 | 0,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Orava Rahastot Oyj**** | 45 639 | 0,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ström Leif | 45 240 | 0,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yhteensä 10 suurinta | 1 709 528 | 21,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|-----|--|---|
| | | Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan edellä mainitut määräysvalta- ja vaikutusvalta-yhteisöt toimivat samalla toimialalla Yhtiön kanssa. |
| B.7 | Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot | <p>Seuraavissa taulukoissa on esitetty valikoituja Yhtiön konsernitilinpäätöstietoja ja muita tietoja 30.9.2015 ja 30.9.2014 päättyneiltä yhdeksän kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta. Alla esitettävät valikoidut konsernitilinpäätöstiedot on johdettu Yhtiön 31.12.2014 ja 31.12.2013 laadituista tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä. Alla esitettävät valikoidut tilinpäätöstiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön konsernitilinpäätöksiin sisältyviä tietoja.</p> <p>Yhtiön IFRS-muotoiset tilinpäätökset tilikaudelta 2014 ja 2013 sekä osavuosisikatsaus 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.</p> <p>Yhtiön tilinpäätöstiedote tilikaudelta 1.1.-31.12.2015 julkistetaan arviolta 15.2.2016.</p> |

Konsernin laaja tuloslaskelma

| 1.000 euroa | 1.1.-31.12.2014 (tilintarkastettu) | 1.1.-31.12.2013 | 1.1.-30.9.2015 (tilintarkastamaton) | 1.1.-30.9.2014 |
|--|---------------------------------------|-----------------|--|----------------|
| Varsinaiset tuotot | 6.532 | 3.153 | 7.339 | 4.529 |
| Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista | 8.794 | 6.529 | 5.667 | 8.243 |
| Liikevaihto yhteensä | 15.327 | 9.682 | 13.007 | 12.772 |
| Hoitokulut | -2.831 | -1.452 | -3.558 | -1.766 |
| Vuokraustoiminnan kulut | -350 | -97 | -256 | -240 |
| Hallinnon kulut | -1.379 | -696 | -1.587 | -942 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | -862 | 2 | -1 | -1.627 |
| Kulut yhteensä | -5.422 | -2.243 | -5.402 | -4.575 |
| Liikevoitto | 9.905 | 7.439 | 7.605 | 8.197 |
| Rahoituskulut (netto) | -1.361 | -639 | -1.964 | -1.201 |
| Voitto ennen veroja | 8.544 | 6.801 | 5.641 | 6.996 |
| Välittömät verot | -94 | -48 | -22 | -28 |
| Tilikauden voitto/tappio | 8.451 | 6.753 | 5.619 | 6.969 |
| Tilikauden voiton/tappion jakautuminen | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 8.451 | 6.753 | 5.619 | 6.969 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | | |
| Tulos/osake, euroa | 1,83 | 3,19 | 0,81 | 1,56 |
| Muut laajan tuloksen erät | -270 | 183 | 493 | -281 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | 8.181 | 6.936 | 6.112 | 6.688 |
| Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 8.181 | 6.936 | 6.112 | 6.688 |

Konsernitase

| 1.000 euroa | 31.12.2014 (tilintarkastettu) | 31.12.2013 (tilintarkastamaton) | 30.9.2015 (tilintarkastamaton) |
|---|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| VARAT | | | |
| <u>Pitkääikaiset varat</u> | | | |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 130.668 | 79.190 | 178.938 |
| <u>Lyhytaikaiset varat</u> | | | |
| Myynti- ja muut saamiset | 4.070 | 203 | 1.006 |
| Rahavarat | <u>1.990</u> | <u>9.134</u> | <u>2.085</u> |
| | 6.059 | 9.336 | 3.090 |
| VARAT YHTEENSÄ | 136.728 | 88.526 | 182.029 |
| Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 50.337 | 43.144 | 77.131 |
| Osakeanti | 7.526 | 0 | 0 |
| Rahastot | 1.767 | -224 | 4.507 |
| Kertyneet voittovarot | 1.780 | 106 | 3.974 |
| <u>Tilikauden voitto</u> | <u>8.451</u> | <u>6.753</u> | <u>5.619</u> |
| Oma pääoma yhteensä | 69.860 | 49.780 | 91.232 |
| VELAT | | | |
| Pitkääikaiset velat | 58.538 | 35.797 | 82.826 |
| <u>Lyhytaikaiset velat</u> | | | |
| Korolliset velat, lainat | 1.931 | 1.730 | 2.829 |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat | 5.906 | 995 | 5.142 |
| <u>Korkosuojaus käypä arvo</u> | <u>493</u> | <u>224</u> | <u>0</u> |
| Velat yhteensä | 66.868 | 38.746 | 90.798 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 136.728 | 88.526 | 182.029 |

Konsernin rahavirtalaskelma

| 1.000 euroa | 1.1.-31.12.2014 (tilintarkastettu) | 1.1.-31.12.2013 (tilintarkastamaton) | 1.1.-30.9.2015 (tilintarkastamaton) | 1.1.-30.9.2014 (tilintarkastamaton) |
|---|---------------------------------------|---|--|--|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | | |
| Myynnistä saadut maksut | 7.657 | 3.236 | 7.503 | 4.798 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -4.406 | -2.425 | -6.276 | -3.555 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä | 3.251 | 811 | 1.227 | 1.243 |
| Maksetut korot netto | -1.990 | -656 | -3469 | -1.186 |
| Maksetut verot | -72 | -11 | -56 | -6 |
| Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat | 1.189 | 155 | -2.298 | 52 |
| Investointien rahavirrat | | | | |
| Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla | -13.126 | -18.883 | -5.093 | -14.547 |
| Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta | -3.833 | -2.564 | -3.868 | -1.184 |
| Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin | -2.670 | -178 | -471 | -370 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | -490 | -187 | -346 | 0 |
| Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot | 4.381 | 3.172 | 1.416 | 1.628 |
| Investointeihin käytetyt nettorahavirrat | -15.738 | -18.640 | -8.362 | -14.473 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | |
| Maksullinen oman pääoman lisäys | 2.750 | 27.645 | 1.192 | 2.668 |
| Lainojen nostot | 6.518 | 7.111 | 23.613 | 6.130 |
| Vaihtovelkakirjan | 4.816 | 0 | 12.000 | 2.000 |

| | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| liikkeeseenlaskusta saadut maksut | | | | |
| Lainojen takaisinmaksut | -2.079 | -6.081 | -20.484 | -498 |
| Maksetut osingot | -4.600 | -1.347 | -5.568 | -3.399 |
| Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat | 7 405 | 27.329 | 10.754 | 6.901 |
| Rahavarojen nettovähennys (-) | | | | |
| /-lisäys (+) | -7.144 | 8.834 | 95 | -7.520 |

Konsernin tunnusluvut

| 1.000 euroa | 31.12.2014 (tilintarkastettu) | 31.12.2013 | 30.9.2015 (tilintarkastamaton) | 30.9.2014 |
|---|----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|
| Liikevaihto, 1 000 € | 15.327 | 9.682 | 13.007 | 12.772 |
| Liikevoitto, 1 000 € | 9.905 | 7.439 | 7.606 | 8.279 |
| Tilikauden tulos, 1 000 € | 8.451 | 6.753 | 5.619 | 6.969 |
| Katsauskauden laaja voitto, 1 000 € | 8.181 | 6.936 | 6.112 | 6.688 |
| Tulos/osake, € | 1,83 | 3,19 | 0,81 | 1,55 |
| Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE) | 14,7 | 33,4 | 9,3 | 17,1 |
| Omavaraisuusaste, % | 51,1 | 56,3 | 50,2 | 48,7 |
| Velkaantumisaste, %, Loan to Value | 43,9 | 42,2 | 46,7 | 47,1 |
| Nettovelkaantumisaste | 83,0 | 56,6 | 90,9 | 94,2 |
| Nettovarallisuus/osake, € NAV | *12,02 | 11,54 | 1,88 | 12,50 |
| Taloudellinen käyttöaste, %, (€) | 89,4 | 93,8 | 90,6 | 88,2 |
| Toiminnallinen käyttöaste, %, (m2) | 88,7 | 92,5 | 90,3 | 88,8 |
| Vuokralaisvaihtuvuus/kk, % | 2,1 | 2,3 | 2,2 | 2,3 |
| Bruttovuokratuotto-% käyvälle vuokralle | 6,7 | 8,0 | 6,8 | 6,7 |
| Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle | 4,0 | 4,5 | 3,9 | 4,1 |

* Oikaistu Nettovarallisuus/osake, tilintarkastamaton

| | | |
|------|---|--|
| B.8 | Valikoidut <i>pro forma</i> -muotoiset taloudelliset tiedot | Ei sovellu. Tämä Esite ei sisällä <i>pro forma</i> -muotoisia taloudellisia tietoja. |
| B.9 | Tulosennuste | Yhtiö toistaa 12.11.2015 antamansa ennusteen ja arvioi edelleen, että vuonna 2015 Yhtiöllä on kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteen. Sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nolaa. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla, kun otetaan huomioon syksyllä vuokraamattomina hankittujen huoneistojen vaikutus käyttöasteeseen. Kohteiden hankintojen tulosvaikututusta pyritään neljännellä vuosineljänneksellä kasvattamaan kolmanteen vuosineljänneksen verrattuna. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee likimain alkuvuoden tasolla. |
| B.10 | Tilintarkastajan huomautukset historiallisten taloudellisten tietojen ajalta | Yhtiön 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneitä tilikausia koskevat tilintarkastuskertomukset eivät sisällä huomautuksia. |
| B.11 | Käyttöpääoman riittävyys | Yhtiön hallituksen käsityksen mukaan Yhtiön käyttöpääoma on riittävä kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet tämän Esitteen päivämäärästä seuraavan 12 kuukauden ajaksi. |
| B.34 | Kuvaus Yhtiön noudattamista sijoitustavoitteista ja -politiikasta, mukaan lukien sijoituksiin mahdollisesti sovellettavat rajoitukset, sekä ku- | Yhtiö pyrkii sijoittamaan pääasiassa hyvän vuokratuoton tarjoaviin vuokra-asuntoihin suurissa ja keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Vaikka pääosa Yhtiön Sijoituskohteista on vuokrattavia asuinhuoneistoja, se voi omistaa myös toimitiloja. Tämän lisäksi Yhtiö pyrkii hyödyntämään tehokkaasti vieraan pääoman ja oman pääoman välistä suhdetta salkunhoidossa. |

| | | |
|------|--|---|
| | vaus käytetyistä välineistä | <p>Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti Yhtiön varoista vähintään 80 prosenttia on sijoitettava pääasiassa vakituisessa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin, asunto-osakeyhtiön osakkeisiin tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Tämä osuus voi olla tilapäisesti pienempi. Sijoitukset hajautetaan sijainti, ikä, asuntojen koko ja vuokralaisriski huomioon ottaen. Yhtiön varoista korkeintaan 20 prosenttia voidaan sijoittaa muihin kuin asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.</p> <p>Yhtiön tuotot koostuvat Sijoituskohteiden vuokratuotoista ja arvomuutoksista. Yhtiön tulos muodostuu asuntojen nettovuokratuotoista, realisoituneista ja realisoitumattomista arvomuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista.</p> <p>Yhtiöllä oli tämän Esitteen päivämääränä yli 1.600 huoneistoa. Huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 102 tuhatta neliötä ja käypä arvo yhteensä noin 179 miljoonaa euroa.</p> |
| B.35 | Yhtiön lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät. Jos enimmäismääriä ei ole, tästä on mainittava. | Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti Yhtiön konsernitilinpäätöksen mukaisen vieraan pääoman määrä ei saa ylittää 80 prosenttia taseen loppusummasta. |
| B.36 | Kuvaus Yhtiön lainsäädännöllisestä asemasta sekä sen perustamiseen sääntelyviranomaisen nimi | Yhtiö on julkinen osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto, jonka toimintaa valvoo Finanssivalvonta. |
| B.37 | Pääpiirteittäinen kuvaus tyypillisestä sijoittajasta, jolle Yhtiön palvelut on suunnattu | Yhtiö on REIT-muotoinen kiinteistörahasto, johon kaikki sijoittajat voivat sijoittaa ostamalla Yhtiön Osakkeita. |
| B.38 | Sijoituskohteena olevan yhteisön tunnistetiedot ja riskit, jos Yhtiön bruttovaroista yli 20 prosenttia voidaan sijoittaa yhteen kohteeseen | Ei sovellu. Yhtiön sijoitukset hajautetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti. |
| B.39 | Sijoituskohteena olevan yhteisön tunnistetiedot ja riskit, jos Yhtiön bruttovaroista yli 40 prosenttia voidaan sijoittaa yhteen kohteeseen | Ei sovellu. Yhtiön sijoitukset hajautetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti. |
| B.40 | Kuvaus hakijan palveluntarjoajista, mukaan lukien palkkioiden enimmäismäärät | <p>Yhtiön hallinnointiyhtiönä toimii Orava Rahastot Oyj. Hallinnointiyhtiön päätoimiala on asuntorahastojen hallinnointi. Hallinnointiyhtiö on erikoistunut epäsuoraan kiinteistösijoittamiseen liittyviin sijoitustuotteisiin ja palveluihin. Hallinnointiyhtiön palveluksessa työskenteli Esitteen päivämääränä viisi henkilöä.</p> <p>Hallinnointiyhtiölle on maksettu vuosina 2011–2014 kiinteää ja tulossidonnaista palkkiota seuraavasti: vuonna 2011 kiinteää palkkiota maksettiin noin 85 tuhatta euroa ja tulossidonnaista palkkiota 0 euroa. Vuonna 2012 vastaavat summat olivat noin 184 tuhatta euroa ja noin 128 tuhatta euroa. Tulossidonnaisesta palkkiosta puolet maksettiin osakkeilla maaliskuun 2013 annissa.</p> |

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>Vuonna 2013 vastaavat summat olivat 262 tuhatta euroa ja 0 euroa. Vuoden 2014 kiinteä palkkio oli yhteensä 614 tuhatta euroa ja tulossidonnainen palkkio 847 tuhatta euroa. Vuoden 2015 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteä hallinnointipalkkio on 694 tuhatta euroa. Tulossidonnainen palkkio vuodelta 2015 määräytyy 31.12.2015, ja se maksetaan viimeistään maaliskuussa 2016. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää.</p> <p>Yhtiö on tehnyt sopimuksen Newsec Asset Management Oy:n ja Ovenia Oy:n kanssa asuntomanagement-palveluista. Asuntomanagereiden tehtäviin kuuluvat muun muassa kiinteistöhallinto, vuokraustoiminta ja vuokrahallinto, asunto-osakeyhtiöiden hallinto, Yhtiön tytäryhtiöiden ja emoyhtiön taloushallinto, ylläpitotoiminnan johtaminen, teknisen elinkaaren hallinta ja raportointi. Ylläpito-, vuosikorjaus- ja rakennuttamistoimintaa varten tehdään kaikkien manageerausessa olevien kiinteistöjen osalta vuosittain kulubudjetti, jonka Yhtiö erikseen hyväksyy. Yhtiön konserniyhtiöiden hallituksissa on myös mukana asuntomanagereiden johtohenkilöitä. Asuntomanagereiden palkkiot 2014 olivat 480 tuhatta euroa ja 2015 syyskuun loppuun mennessä ovat olleet yhteensä 519 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat osin kiinteitä ja osin palvelukohtaisia. Palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää.</p> <p>Ulkopuolinen asiantuntija ja kiinteistönarvioitsija auditoi Hallinnointiyhtiön arviointiprosessin, laskentamenetelmät ja raportoinnin kerran vuodessa. Asuntorahaston kiinteistövarallisuuden arvosta hankitaan lisäksi puolivuositain ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arvio. Ulkopuolisena asiantuntijana ja auktorisoituna kiinteistöarvioitsijana toimivat Realia Management Oy ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy. Realia Management Oy:n ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskuksen palkkiot 2015 ovat olleet yhteensä 102 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat kiinteitä.</p> |
| B.41 | Sijoitusten hoitajan henkilöllisyys ja oikeudellinen asema | Hallinnointiyhtiönä toimii Orava Rahastot Oyj. Hallinnointiyhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö. |
| B.42 | Kuvaus siitä, kuinka usein Yhtiön nettovarojen arvo määritetään, ja ilmoitus siitä, miten kyseinen nettoarvo ilmoitetaan sijoittajille | Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden arvot arvioidaan vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun Yhtiön taloudellisen tilanteen muutos tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvoon. Kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan, kun Yhtiö ostaa ja myy niitä. Niin ikään Yhtiöön tuleva omaisuus arvostetaan vastaanotettaessa omaisuus apporttina merkinnän yhteydessä. |
| B.43 | Sateenvarjomuotoisen yhteissijoitusyrityksen osalta lausunto mahdollisista ristikkäisistä vastuista | Ei sovellu. |
| B.44 | Keskeiset taloudelliset tiedot | Ei sovellu. Yhtiön keskeiset taloudelliset tiedot on esitetty edellä kohdassa B.7. |
| B.45 | Kuvaus Yhtiön sijoitussalkusta | Yhtiön Esitteen päivämääränä kokonaan ja osittain omistamat Sijoituskohteet sekä valitut tiedot niistä on esitetty alla olevassa taulukossa. |

| Sijoituskiinteistöt 30.9.2015 | Kotipaikka | Rakentamisvuosi | Omistusosuus |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|
| HELSINGIN SEUTU | | | |
| As Oy Espoon Albert | Espoo | 2014 | 13,0 % |
| As Oy Espoon Revontuli | Espoo | 2015 | 6,4 % |
| As Oy Espoon Tähestäjä | Espoo | 2013 | 1,8 % |
| As Oy Helsingin Apteekkari | Helsinki | 2014 | 20,5 % |
| As Oy Helsingin Hjalmar | Helsinki | 2014 | 9,5 % |
| As Oy Helsingin Koirasaarentie 1 | Helsinki | 2000 | 97,1 % |
| As Oy Helsingin Limnologi | Helsinki | 2015 | 13,8 % |
| As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka | Hyvinkää | 2014 | 13,5 % |
| As Oy Järvenpään Saundi | Järvenpää | 2013 | 17,2 % |
| As Oy Järvenpään Terho | Järvenpää | 2012 | 5,1 % |
| As Oy Järvenpään Tuohi | Järvenpää | 2013 | 81,8 % |
| As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 | Kauniainen | 2012 | 22,7 % |
| As Oy Keravan Ritariperho | Kerava | 2011 | 100,0 % |
| As Oy Kirkkonummen Kummikallio | Kirkkonummi | 1973 | 100,0 % |
| As Oy Kirkkonummen Pomada | Kirkkonummi | 2012 | 32,5 % |
| As Oy Kirkkonummen Tammi | Kirkkonummi | 2013 | 31,0 % |
| As Oy Lindhearst | Sipoo | 1982 | 64,9 % |
| As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 | Nurmijärvi | 1974-75 | 55,0 % |
| As Oy Nurmijärven Soittaja | Nurmijärvi | 2013 | 58,9 % |
| As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4 | Vantaa | 1979 | 85,8 % |
| As Oy Vantaan Maaunintie 14 | Vantaa | 1975 | 100,0 % |
| As Oy Vantaan Rasinrinne 13 | Vantaa | 1975 | 69,1 % |
| As Oy Vantaan Rusakko | Vantaa | 1992 | 75,6 % |
| SUURET KAUPUNGIT | | | |
| As Oy Jyväskylän Ahjotar | Jyväskylä | 2014 | 27,9 % |
| As Oy Jyväskylän Kruunutori | Jyväskylä | 2010 | 36,0 % |
| As Oy Jyväskylän Kyläseppä | Jyväskylä | 2014 | 20,9 % |

| | | | |
|---------------------------------------|-----------|------|---------|
| As Oy Jyväskylän Tukkipoika | Jyväskylä | 2013 | 12,3 % |
| As Oy Kaarinan Lampaankäpä | Kaarina | 1974 | 100,0 % |
| As Oy Lahden Helkalanhovi | Lahti | 1975 | 77,2 % |
| As Oy Lahden Jukolan Aapo | Lahti | 2010 | 100,0 % |
| As Oy Lahden Jukolan Tuomas | Lahti | 2010 | 100,0 % |
| As Oy Lahden Leinikki | Lahti | 2013 | 8,9 % |
| As Oy Lahden Poikkikatu 4 | Lahti | 1971 | 60,1 % |
| As Oy Lahden Pormestari | Lahti | 2012 | 8,0 % |
| As Oy Lahden Vuoksenkatu 4 | Lahti | 1970 | 44,3 % |
| As Oy Alppilan Iris | Oulu | 2014 | 17,1 % |
| As Oy Merijalinväylä | Oulu | 2012 | 4,6 % |
| As Oy Oulun Eveliina | Oulu | 2011 | 14,1 % |
| As Oy Oulun Jatulinmetsä | Oulu | 2013 | 7,7 % |
| As Oy Oulun Resiina | Oulu | 2015 | 12,6 % |
| As Oy Oulun Seilitie 1 | Oulu | 2009 | 82,4 % |
| As Oy Oulunsalon Poutapilvi | Oulunsalo | 2010 | 4,1 % |
| As Oy Härmälänrannan Nalle | Tampere | 2013 | 7,2 % |
| As Oy Tampereen Professori | Tampere | 2013 | 11,6 % |
| As Oy Tampereen Ruuti | Tampere | 2014 | 59,6 % |
| As Oy Tampereen Solaris | Tampere | 2014 | 21,8 % |
| As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia | Tampere | 2014 | 31,8 % |
| As Oy Tampereen Vuorenpaikko | Tampere | 2013 | 2,9 % |
| As Oy Lempäälän Tikanhovi | Lempäälä | 2014 | 52,6 % |
| As Oy Turun Androksenportti | Turku | 2014 | 15,7 % |
| As Oy Turun Michailowinlinna | Turku | 2015 | 11,3 % |
| As Oy Turun Michailowinportti | Turku | 2013 | 22,2 % |
| As Oy Raision Lumme | Raisio | 2015 | 32,2 % |
| As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7 | Raisio | 1978 | 100,0 % |
| As Oy Raision Valonsäde | Raisio | 2014 | 47,6 % |
| KESKISUURET KAUPUNGIT | | | |

| | | | |
|-----------------------------------|-------------|--------------|---------|
| As Oy Haminan Tervaniemi | Hamina | 1999 | 95,8 % |
| As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma | Heinola | 1977 | 92,0 % |
| As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39 | Hämeenlinna | 1974 | 51,0 % |
| As Oy Hämeenlinnan Salmiakki | Hämeenlinna | rakenteilla | 100,0 % |
| As Oy Kokkolan Luotsi | Kokkola | 2012 | 22,5 % |
| As Oy Kokkolan Omenapiha | Kokkola | 2012 | 26,1 % |
| As Oy Kotkan Alahovintie 7 | Kotka | 1974 | 100,0 % |
| As Oy Kotkan Alahovintorni | Kotka | 1973 | 93,3 % |
| As Oy Kotkan Matruusi | Kotka | 2013 | 15,3 % |
| As Oy Kotkan Vuorenrinne 19 | Kotka | 1972-1975 | 95,0 % |
| As Oy Kuopion Rantahelmi | Kuopio | 2014 | 2,8 % |
| As Oy Lohjan Koulukuja 14 | Lohja | 1976 | 94,3 % |
| As Oy Lohjan Pinus | Lohja | 2012 | 57,2 % |
| As Oy Mikkelin Neptun | Mikkeli | 2013 | 43,5 % |
| As Oy Mällinkatu 6 | Kotka | 1958 ja 1974 | 100,0 % |
| As Oy Porin Huvitus | Pori | 2014 | 33,1 % |
| As Oy Porin Kommodori | Pori | 2013 | 8,7 % |
| As Oy Porin Pihlavankangas | Pori | 1973 | 97,0 % |
| As Oy Kaivopolku | Porvoo | 1993 | 100,0 % |
| Koy Liikepuisto | Porvoo | 1960 | 100,0 % |
| As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I | Riihimäki | 1956 | 100,0 % |
| As Oy Rovaniemen Koivula | Rovaniemi | 2014 | 7,8 % |
| As Oy Rovaniemen Laura | Rovaniemi | 2014 | 2,5 % |
| As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18 | Rovaniemi | 1991 | 100,0 % |
| As Oy Rovaniemen Rekimatka 29 | Rovaniemi | 1989 | 100,0 % |
| As Oy Rovaniemen Suviheinä | Rovaniemi | 2014 | 6,5 % |
| As Oy Rovaniemen Uitto | Rovaniemi | 2015 | 20,5 % |
| As Oy Salon Ristinkedonkatu | Salo | 1975 | 96,6 % |
| As Oy Savonlinnan Kotiranta | Savonlinna | 2014 | 49,0 % |
| As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7 | Savonlinna | 1977 | 100,0 % |

| | | | |
|-----------------------------------|---------|------|---------|
| As Oy Tornion Aarnintie 7 | Tornio | 1974 | 39,0 % |
| As Oy Tornion Kuparimarkka | Tornio | 1975 | 86,1 % |
| As Oy Vaasan Aleksander | Vaasa | 2015 | 12,3 % |
| As Oy Vaasan Asemakatu 9 | Vaasa | 2014 | 20,6 % |
| As Oy Vaasan Leipurinkulma | Vaasa | 2015 | 2,4 % |
| As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 | Varkaus | 1954 | 95,2 % |
| As Oy Varkauden Onnela | Varkaus | 1920 | 100,0 % |
| As Oy Varkauden Parsius | Varkaus | 1973 | 100,0 % |

Yhtiöt on yhdistelty suhteellisella menetelmällä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000, As Oy Tornion Aarnintie 7 vuonna 1990, As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999, As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I vuonna 2003 ja As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 vuonna 2005 (putkistot).

| Sijoituskiinteistöt 30.9.2015 | | | | |
|----------------------------------|-----------|--------------------------|---------------|---------------|
| Alue | Kohteita | Asunnot ja toimitilat | Pinta-ala | Arvostus |
| Espoo & Kauniainen | 4 | 13 | 844 | 4 244 |
| Helsinki | 4 | 34 | 2 364 | 9 854 |
| Hyvinkää | 1 | 2 | 202 | 627 |
| Järvenpää | 3 | 23 | 1 899 | 7 474 |
| Kerava | 1 | 19 | 2 071 | 6 165 |
| Kirkkonummi | 3 | 104 | 6 973 | 14 194 |
| Nurmijärvi | 2 | 41 | 2 998 | 6 141 |
| Sipoo | 1 | 14 | 1 140 | 1 983 |
| Vantaa (1) | 4 | 159 | 10 249 | 15 664 |
| Helsingin seutu | 23 | 409 | 28 740 | 66 346 |
| Jyväskylä (2) | 4 | 20 | 2 130 | 4 425 |
| Lahti | 7 | 115 | 6 625 | 14 741 |
| Oulu | 7 | 36 | 2 353 | 6 645 |

| | | | | | | |
|------|---|--|-----------|--------------|----------------|----------------|
| | | Tampere | 7 | 68 | 4 427 | 14 440 |
| | | Turku | 7 | 124 | 7 564 | 14 791 |
| | | Suuret kaupungit | 32 | 363 | 23 098 | 55 042 |
| | | Hamina | 1 | 16 | 1 040 | 1 294 |
| | | Heinola | 1 | 18 | 1 071 | 691 |
| | | Hämeenlinna (3) | 2 | 63 | 3 084 | 2 946 |
| | | Kokkola | 2 | 7 | 582 | 1 725 |
| | | Kotka (1) | 5 | 192 | 10 393 | 7 682 |
| | | Kuopio | 1 | 1 | 100 | 306 |
| | | Lohja | 2 | 62 | 3 892 | 5 668 |
| | | Mikkeli | 1 | 12 | 804 | 2 958 |
| | | Pori | 3 | 67 | 3 889 | 5 315 |
| | | Porvoo (4) | 2 | 42 | 2 662 | 6 033 |
| | | Riihimäki | 1 | 16 | 773 | 824 |
| | | Rovaniemi | 6 | 95 | 5 558 | 7 386 |
| | | Salo | 1 | 71 | 4 365 | 2 884 |
| | | Savonlinna | 2 | 60 | 3 243 | 4 339 |
| | | Tornio | 2 | 63 | 3 649 | 2 827 |
| | | Vaasa | 3 | 9 | 532 | 2 268 |
| | | Varkaus (5) | 3 | 73 | 4 576 | 2 404 |
| | | Keskisuuret kaupungit | 38 | 867 | 50 209 | 57 551 |
| | | Yhteensä | 93 | 1 639 | 102 047 | 178 939 |
| | | <p>(1) As Oy Vantaan Maaunintie 14:ssä ja Kotkan Alahovintie 7:ssä on kummassakin 1 liiketila (Päiväkoti).</p> <p>(2) As Oy Jyväskylän Kruununtornin huoneistot ovat 4 toimistotilaa ja 1 varastotila.</p> <p>(3) As Oy Hämeenlinnan Salmiakki on rakenteilla. Syyskuun 2015 lopussa valmistumisaste oli 26%.</p> <p>(4) As Oy Kaivopolussa ja Kiint Oy Liikepuistossa on yhteensä 11 liike-, toimisto- ja varastotilaa.</p> <p>(5) As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12:ssä on 4 toimitilaa.</p> | | | | |
| B.46 | Tieto yksittäisen arvopaperin tuoreimmasta nettoarvosta | Yhtiön Osakkeiden oikaistu nettovarallisuus per Osake 30.9.2015 oli 11,88 euroa. | | | | |

| | | |
|-----|---|--|
| C.1 | Tarjottavien arvopapereiden kuvaus | Antiosakkeet ovat arvo-osuusmuotoisia Yhtiön uusia osakkeita. Antiosakkeet lasketaan liikkeeseen ja kirjataan Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään ensiksi Antiosakkeita vastaavana väliaikaisena osakelajina arviolta 22.12.2015 Väliaikaisten Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000188735. Väliaikaiset Osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT), kun Antiosakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 23.12.2015. |
| C.2 | Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta | Antiosakkeet ovat euromääräisiä. |
| C.3 | Yhtiön osakkeet ja osakepääoma | Yhtiön osakepääoma oli tämän Esitteen päivämääränä 72.130.830 euroa, ja se jakaantui 7.961.619 Osakkeeseen. Yhtiön Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Antiosakkeiden tultua rekisteröidyksi, Yhtiön Osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9.006.619 Osaketta. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Antiosakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet voitonjakoon yhdessä Yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että Antiosakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2015 aikana jaettavaan osinkoon. Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä yhdessä muiden Yhtiön Osakkeiden kanssa arviolta 28.12.2015. |
| C.4 | Yhtiön osakkeisiin liittyvät oikeudet | Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa ylintä päätösvaltaa yhtiön asioissa. Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Osakeyhtiölain mukaan kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa, eikä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä enemmistöpäätöksinä. Tiettyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai selvitystilaan asettamisesta, edellyttävät kuitenkin vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tiettyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka muuttavat saman osakesarjan osakkeenomistajien oikeuksia tai kasvattavat yhtiön tai osakkeenomistajien lunastusoikeutta, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee. Veronhuojennuslain mukaan osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvonmuutos. Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon. |
| C.5 | Listattavien osakkeiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset | Antiosakkeet ovat vapaasti luovutettavissa. Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia Esitteen levittämiseksi. Antiosakkeiden yleiseksi tarjoamiseksi Suomessa tai muualla ei ole ryhdytty minkäänlaisiin toimenpiteisiin. Tämä Esite on laadittu Antiosakkeiden listalleottoa varten. |
| C.6 | Listattavien osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi | Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin yhdessä muiden Yhtiön Osakkeiden kanssa arviolta 28.12.2015. |
| C.7 | Osingonjako | Yhtiön hallituksella on valtuutus päättää osingon täsmäytyspäivästä vuosineljänneksittäin, ja Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin osinkotuotto, ja osinkoa jaetaan neljännesvuosittain. Yhtiö jakaa osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta ilman realisoitumattomia arvonmuutoksia ja IFRS:n laajan tuloksen |

| | | |
|--|--|---|
| | | eriä, jollei Osakeyhtiölain säännöksistä, jotka rajoittavat voitonjakoa Yhtiön vapaan oman pääoman määrän tai maksukyvyyn perusteella, muuta johdu. |
|--|--|---|

Jakso D – Riskit

| | | |
|-----|--|--|
| D.1 | Tärkeimmät liikkeeseenlaskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit | <p><i>Yhtiön liikkeeseenlaskijana, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Antiosakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla huomattavia. Alla luetellut riskit perustuvat Esitteen päivämääränä saatavilla oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä, eikä alla oleva luettelo siten ole tyhjentävä esitys Yhtiölle ja sen toimialalle ominaisista riskeistä.</i></p> <p>Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyviä riskejä</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Epävarmat maailmanlaajuiset poliittiset, taloudelliset ja rahoitusmarkkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksukykyyn ja pääoman lähteisiin ▪ Negatiivinen taloudellinen kehitys ja yleinen talouden tilanne Suomessa saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja markkina-arvoon <p>Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Yhtiö ei välttämättä löydä sopivia Sijoituskohteita ▪ Yhtiö ei välttämättä löydä Sijoituskohteita suunnitelluilta alueilta ▪ Alueet, joissa Yhtiön Sijoituskohteet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi ▪ Yhtiöllä on lyhyt vertailukelpoinen toimintahistoria, eikä Yhtiön liiketoiminnan strategian toteutumisesta ole varmuutta ▪ Kysynnän ja tarjonnan vaihtelut asuntomarkkinoilla saattavat vaikuttaa asumisen kustannuksiin ja vuokratasoihin ▪ Asuntomarkkinoiden heikko likviditeetti voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä Sijoituskohteitaan ▪ Sijoituskohteiden kunto ei välttämättä vastaa ennakoitua ▪ Sijoituskohteiden vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden lisääntyminen saattavat heikentää Yhtiön tulosta ▪ Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset saatetaan irtisanoa lyhyen ajan sisällä ▪ Vuokrasopimuksiin ja muihin sopimuksiin liittyy riskejä ▪ Sijoituskohteiden käypien arvojen muutokset vaikuttavat Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin ▪ Lisääntyneet kunnostus- ja ylläpitokulut saattavat alentaa tuottoja tai nostaa vuokria, ja tämän seurauksena vuokralla asumisen kysyntä saattaa heikentyä ▪ Sijoituskohteiden arvostukset voivat poiketa todellisista käyvistä arvoista ▪ Yhtiön tekemään hallinnointisopimukseen liittyy riskejä ▪ Avainhenkilöiden menettäminen saattaa heikentää Yhtiön menestystä ▪ Yhtiön käyttämiin palveluntarjoajiin liittyy riskejä ▪ Sijoituskohteet altistuvat mahdollisille ympäristöriskeille sekä terveyteen ja turvallisuuteen liittyville riskeille ▪ Yhtiön vakuutusturva ei ole välttämättä riittävä ▪ Järjestelmävirheet Yhtiön toiminnoissa saattavat vähentää |
|-----|--|--|

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>tehokkuutta ja/tai Yhtiön toiminnan tuottavuutta</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Yhtiö saattaa epäonnistua maineensa hallinnassa ▪ Yhtiön liiketoimintaan voi liittyä tunnistamattomia tai odottamattomia riskejä <p>Lainsäädäntöön liittyviä riskejä</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lainsäädäntömuutokset saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön Sijoituskohteiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää sijoituskehityksen ▪ Kiinteistörahastolaki asettaa vaatimuksia ja rajoituksia Yhtiön liiketoiminnalle, ja sen soveltamiseen saattaa liittyä epävarmuutta ▪ Veronhuojennuslakiin ja sen soveltamiseen liittyä riskejä ▪ Hallinnointiyhtiöön sovellettava AIFM-lainsäädäntö asettaa Hallinnointiyhtiölle vaatimuksia, ja lain soveltamiskäytäntöön liittyä epävarmuustekijöitä <p>Rahoitusriskejä</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Korkotason vaihtelut saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön liiketoimintaan ▪ Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä ▪ Yhtiön luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua ▪ Yhtiön velkaantuneisuus saattaa vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan ▪ Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön rahoitukseen ▪ Kansainvälinen talouden taantuma ja rahoitusmarkkinoiden vakavat häiriöt altistavat Yhtiön vastapuoliriskeille |
| D.3 | Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit | <p><i>Yhtiöön liikkeeseenlaskijana, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Antiosakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla huomattavia. Alla luetellut riskit perustuvat Esitteen päivämääränä saatavilla oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä, eikä alla oleva luettelo siten ole tyhjentävä esitys Osakkeille ominaisista riskeistä.</i></p> <p>Osakkeisiin liittyviä riskejä</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Yhtiön osingonjaosta ei ole varmuutta ▪ Antiosakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi ja laskea alle niiden merkintähinnan ▪ Osakkeenomistajien omistusosuus voi laimeta ▪ Mahdolliset tulevat osakeannit voivat vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ▪ Osakkeiden hinnanmuodostus markkinoilla ei välttämättä ole luotettavaa, ja Osakkeiden likviditeetti saattaa jäädä heikoksi |

| | | |
|-------------------|--|---|
| Jakso E – Tarjous | | |
| E.1 | Nettovarot/arvioidut kokonaiskustannukset | Yhtiö keräsi Osakeannilla uutta pääomaa 1.455.000,00 euroa. Yhtiö odottaa maksavansa Osakeannin toteuttamisesta enintään noin 0,1 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina. Kustannusten vähentämisen jälkeen Yhtiön Osakeannilla keräämä nettotuotto on noin 1.350.000 euroa. |
| E.2a | Syyt tarjoamiseen / varojen käyttö / arvioidut | <i>Esite on laadittu Antiosakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin</i> |

| | | |
|-----|--------------------|---|
| | kokonaisnettovarot | <p><i>kohteeksi, eikä tässä yhteydessä tarjota osakkeita yleisölle.</i></p> <p>Osakeannin tarkoituksena oli hankkia Yhtiölle uutta omaa pääomaa toiminnan laajentamiseksi Yhtiön strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti. Lisäksi Osakeannin tavoitteena oli laajentaa Yhtiön omistajapohjaa ja tunnettuutta sekä suomalaisten ja kansainvälisten sijoittajien keskuudessa. Osakeannin oletetaan myös parantavan Yhtiön osakkeiden likviditeettiä, mikä myös alentaisi Sijoituskohteiden hankintojen transaktiokustannuksia. Likviditeetin parantumisen kautta Yhtiön Osakkeen käyttäminen maksuvälineenä Sijoituskohteiden hankinnassa helpottuu.</p> <p>Osakeannissa kerätyt varat on tarkoitus käyttää uusien Sijoituskohteiden hankintaan, uudiskohteiden rakennuttamiseen sekä Yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.</p> <p>Osakeanti kasvatti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa 1.455.000,00 eurolla.</p> |
| E.3 | Tarjousehdot | <p><i>Esite on laadittu Antiosakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi, eikä tässä yhteydessä tarjota osakkeita yleisölle.</i></p> <p>Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 19.3.2015 sille antaman valtuutuksen perusteella Osakeannista, jossa Yhtiö tarjosi merkittäväksi enintään 500.000 Antiosaketta Järjestäjän osoittamille, Yhtiön 14.12.2015 ilmoittaman mukaisesti järjestettyyn tarjousmenettelyyn osallistuneille rajoitetulle määrälle Kokeneita Sijoittajia Euroopan Talousalueella maksua vastaan ja enintään 1.000.000 Antiosaketta maksutta Yhtiön itsensä merkittäväksi siten, että Yhtiö voi kuitenkin merkitä enintään 10 % Osakeannin jälkeisestä Yhtiön Osakkeiden lukumäärästä yhdessä Yhtiön jo omistamien Yhtiön osakkeiden kanssa.</p> <p>Osakeannin ehdot olivat seuraavat:</p> <p>Yhtiö voi oman harkintansa mukaan kieltäytyä Kokeneen Sijoittajan tekemästä merkinnästä perustelematta kieltäytymistään. Antiosakkeen Merkintähinta on 9,70 euroa per Antiosake. Merkintähinta perustuu tarjousmenettelyssä muodostuneeseen hintaan, jota on pidettävä Antiosakkeiden käypänä hintana. Osakeannin kokonaismäärä on enintään 4.850.000 euroa. Antiosakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Näin ollen Yhtiön osakepääomaa ei koroteta Osakeannin yhteydessä. Yhtiön mahdollisesti merkitsemät Antiosakkeet ovat maksuttomia.</p> <p>Antiosakkeiden Merkintäaika alkaa 18.12.2015 klo 8:00 Suomen aikaa, ja se päättyy 18.12.2015 klo 12:00 Suomen aikaa. Antiosakkeiden merkintä tapahtuu Järjestäjän antamien ohjeiden mukaisesti. Yhtiö voi oman harkintansa mukaan keskeyttää Merkintäajan tai pidentää sitä.</p> <p>Antiosakkeiden merkintähinnan valuutta on euro. Kokeneen Sijoittajan on maksettava Merkintähinta Kokeneelle Sijoittajalle lähetetyssä ilmoituksessa annettujen ohjeiden mukaisesti välittömästi saatavilla olevina varoina viimeistään 22.12.2015. Mikäli Merkintähinnan maksua ei ole suoritettu sen erääntyessä, Yhtiö voi oman harkintansa mukaan kieltäytyä merkinnästä ja allokoida Antiosakkeet uudelleen. Mikäli Yhtiö ei ole kieltäytynyt maksunsa laiminlyöneen Kokeneen Sijoittajan tekemästä merkinnästä, Järjestäjä voi oman harkintansa mukaan maksaa Antiosakkeiden merkintähinnan Kokeneen Sijoittajan puolesta. Tässä tapauksessa Kokenut Sijoittaja on edelleen velvollinen maksamaan Järjestäjälle Kokeneelle Sijoittajalle tarjottujen Antiosakkeiden Merkintämaksun korkoineen ja kuluineen, ja Järjestäjä voi siirtää tällaiset erääntyneet maksut perintään. Viivästyskorko lasketaan korkolain (633/1982,</p> |

muutoksineen) 4 luvun mukaan, ja se kertyy maksamatta jätetyn Merkintähinnan maksun eräpäivästä alkaen. Järjestäjä voi milloin tahansa myydä Kokeneen Sijoittajan puolesta maksamansa Antiosakkeet tai osan niistä. Tällaisen myynnin tapahtuessa Järjestäjä vähentää mahdolliset myyntituotot Kokeneen Sijoittajan maksuvelvoitteesta. Mikäli myyntituotto ylittää Kokeneen Sijoittajan maksuvelvoitteen, Järjestäjällä on oikeus pitää yli jäävä määrä itsellään. Mikäli myyntituotto alittaa maksuvelvoitteen, Kokeneen Sijoittajan velvollisuutena on edelleen maksaa Järjestäjälle jäljellä oleva määrä.

Osakeannin tarkoituksena on hankkia Yhtiölle uutta omaa pääomaa toiminnan laajentamiseksi Yhtiön strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti. Lisäksi Osakeannin tavoitteena on laajentaa Yhtiön omistajapohjaa ja tunnettuutta sekä suomalaisten että kansainvälisten sijoittajien keskuudessa. Osakeannin oletetaan myös parantavan Yhtiön osakkeiden likviditeettiä, mikä myös alentaisi sijoituskohteiden hankintojen transaktiokustannuksia. Likviditeetin parantumisen kautta Yhtiön osakkeen käyttäminen maksuväliseen sijoituskohteiden hankinnassa helpottuu.

Osakeannissa kerätyt varat on tarkoitus käyttää uusien sijoituskohteiden hankintaan, uudiskohteiden rakennuttamiseen sekä Yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Osakeanti on suunnattu osakeanti, jossa Antiosakkeet tarjotaan Kokeneiden Sijoittajien ja Yhtiön merkittäväksi Yhtiön nykyisten osakkeenomistajien osakeyhtiölain (624/2012, muutoksineen) 9 luvun 3 §:n mukaisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Perusteet merkintäetuoikeudesta poikkeamiselle ovat Yhtiön käyttöpääoman ja pääomarakenteen vahvistaminen, kasvun edellyttämän rahoitustarpeen täyttämisen ja Yhtiön omistusohjan laajentaminen ja tunnettuuden lisääminen. Näillä perusteilla Yhtiön hallitus katsoo, että osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiselle on olemassa osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentin tarkoittama painava taloudellinen syy.

Mikäli Merkintäaika ei muuteta, Yhtiö julkistaa Osakeannin tuloksen arviolta 18.12.2015 pörssitiedotteella.

Yhtiö hakee Antiosakkeiden rekisteröintiä kaupparekisteriin niin pian kuin on käytännössä mahdollista Yhtiön hallituksen hyväksytyä Antiosakkeiden merkinnät. Yhtiö odottaa, että Osakeannissa hyväksytysti merkityt Antiosakkeet rekisteröidään kaupparekisteriin arviolta 23.12.2015.

Antiosakkeet lasketaan liikkeeseen ja kirjataan Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään ensiksi Antiosakkeita vastaavana väliaikaisena osakelajina. Väliaikaisten Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000188735. Väliaikaisia Osakkeita ei haeta kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin Pörssi). Väliaikaiset Osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT), kun Antiosakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 23.12.2015. Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 28.12.2015 yhdessä Yhtiön muiden osakkeiden kanssa.

Kukin Antiosake oikeuttaa yhteen (1) ääneen Yhtiön yhtiökokouksissa. Antiosakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön voitonjakoon Yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että Antiosakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2015 aikana jaettavaan osinkoon.

Osakeantiin, Antiosakkeisiin ja Väliaikaisiin Osakkeisiin sovelletaan Suomen lakia. Osakeantia mahdollisesti koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>Yhtiön hallitus päättää Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä.</p> <p>Osakeannissa merkittiin hyväksytysti 1.045.000 Antiosaketta, joista Kokeneet Sijoittajat merkitsivät 150.000 Antiosaketta ja Yhtiö itse 895.000 Antiosaketta.</p> <p>Yhtiö keräsi Osakeannilla yhteensä 1.455.000,00 euroa uutta omaa pääomaa. Kustannusten vähentämisen jälkeen Yhtiö hankki Osakeannilla noin 1.350.000 euroa uutta omaa pääomaa.</p> |
| E.4 | Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit ja eturistiriidat | <p>Antiosakkeiden tarjoamisesta tai listalleottamisesta ei aiheudu Yhtiön hallituksen jäsenille tai johtoon kuuluville henkilöille tai muille Antiosakkeiden tarjoamiseen tai Antiosakkeiden listalleottoon osallistuville henkilöille olennaista henkilökohtaista etua tai hyötyä.</p> <p>Järjestäjän palkkio on sidottu Osakeannista saatavien varojen määrään. Järjestäjä ja/tai sen lähipiiriin kuuluvat tahot voivat tulevaisuudessakin toimittaa neuvoa-antavia, konsultointi- ja/tai muita harjoittamaansa liiketoimintaan kuuluvia palveluita Yhtiölle osana niiden tavanomaista liiketoimintaa, joista ne tulevat saamaan tavanomaiset palkkiot ja kulukorvaukset.</p> |
| E.5 | Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet/Myyntirajoitus-sopimukset | Ei sovellu. |
| E.6 | Omistuksen laimentuminen | Osakeannissa merkittiin 1.045.000 Antiosaketta, mikä vastaa noin 13,13 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 11,60 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen. Yhtiö merkitsi Osakeannissa 895.000 Antiosaketta, mikä vastaa noin 11,24 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 9,94 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen. |
| E.7 | Arvioidut sijoittajalta veloittavat kustannukset | Ei sovellu. |

RISKITEKIJÄT

Sijoittamista harkitsevia kehotetaan tutustumaan huolellisesti kaikkiin jäljempänä esitettäviin riskitekijöihin ja muihin tässä Esitteessä oleviin tietoihin.

Yhtiöön sijoittamiseen liittyy useita riskejä, joista monet kuuluvat Yhtiön liiketoiminnan luonteeseen ja voivat olla merkittäviä. Seuraava kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Esitteen päivämäärän tietoihin ja arvioihin, eikä se ole siten välttämättä tyhjentävä. Jäljempänä kuvatut riskit ja epävarmuustekijät ovat Yhtiön hallituksen ja johdon olennaisiksi arvioimia riskejä, mutta ne eivät ole ainoita Yhtiön toimintaan vaikuttavia tekijöitä. Myös muut seikat ja epävarmuustekijät kuin tässä mainitut, joita ei tällä hetkellä tunneta tai joita ei pidetä olennaisina, voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiöön, sen liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, tulevaisuudennäkyymiin ja/tai Yhtiön arvopereiden arvoon.

Mikäli yksi tai useampi tässä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, saattaa sillä olla epäedullinen vaikutus Yhtiöön, sen liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, tulevaisuudennäkyymiin ja/tai Yhtiön osakkeiden arvoon. Mikäli nämä riskit johtaisivat Yhtiön osakkeiden markkinahinnan laskuun, niihin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Kuvaus riskitekijöistä perustuu Esitettä laadittaessa Yhtiön hallituksen ja johdon tiedossa olleisiin seikkoihin, minkä vuoksi Yhtiön taloudellinen tulos tulevaisuudessa ja osakkeenomistajien omistuksen arvo Yhtiössä voivat poiketa huomattavasti tulevaa kehitystä koskevilla arvioilla esitetystä.

Alla oleva riskitekijöiden kuvauksen esitysjärjestys ei kuvaa riskien toteutumisen todennäköisyyttä tai tärkeysjärjestystä.

Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyviä riskejä

Epävarmat maailmanlaajuiset poliittiset, taloudelliset ja rahoitusmarkkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksukykyyn ja pääoman lähteisiin

Maailmanlaajuinen velkakriisi ja sitä seurannut maailmanlaajuinen taantuma, joka alkoi vuonna 2008, on vaikuttanut epäsuotuisasti yleisiin liiketoimintaolosuhteisiin, lisännyt työttömyyttä ja vähentänyt yrittäjien ja kuluttajien luottamusta talouteen. Huolimatta niistä tehostetuista toiminnoista, joita lukuisat hallitukset, sääntelyviranomaiset ja keskuspankit ympäri maailmaa ovat tehneet, talouden toipuminen on ollut hidasta. Viime aikoina yleiset taloudelliset olosuhteet Euroopassa ja muualla maailmassa ovat entisestään vähentäneet talouden ennustettavuutta. On myös olemassa riski siitä, että maailmanlaajuinen talous ajautuu taantumaan. Lisäksi viimeaikaiset tapahtumat Syyriassa ja Lähi-idässä, Ukrainan pitkittynyt kriisi ja siihen liittyvät tapahtumat, kuten Yhdysvaltojen ja Euroopan unionin Venäjälle asettamat pakotteet ja toisaalta Venäjän asettamat rajoitukset viennille Eurooppaan, sekä Pariisin marraskuun 2015 terrori-iskujen ja niihin liittyvien tapahtumien aiheuttama geopoliittinen epävarmuus ovat vaikuttaneet talouteen haitallisesti.

Vaikka Yhtiön liiketoiminnan tulos ja Sijoituskohteiden arvot ovat pysyneet melko vakaina tähän asti, maailmanlaajuisen talouden, rahoitusmarkkinoiden ja poliittinen epävarmuus saattavat vaikuttaa Yhtiöön tästä huolimatta. Nykyinen epävarmuus ja ennustettavuuden puute rahoitusmarkkinoilla sekä makrotaloudelliset olosuhteet ovat vaikuttaneet haitallisesti rahoituksen saatavuuteen ja kasvattaneet pääoman hintaa. Yhtiön voi myös olla vaikeaa turvata investointiensä ulkoista rahoitusta kilpailukykyisillä ehdoilla, ja rahoitus voi vaikeutua tarjonnan vähenemisen tai korkomarginaalien kasvun johdosta. Vaikka Yhtiö uskoo, että sen pääomarakenne ja rahoitus tuottavat riittävän likviditeetin, ei voi olla varmuutta siitä, että rahoitusmarkkinoiden muutokset eivät vaikuttaisi Yhtiön maksukykyyn ja rahoituksen saatavuuteen tai että pääoman lähteet riittäisivät likviditeettitarpeisiin kaikkina aikoina ja kaikissa tilanteissa. Euroopan jatkuva valtioiden velkakriisi, mahdollinen epäsuotuisa kehitys makrotaloudellisissa olosuhteissa ja jatkuva epävarmuus rahoitusmarkkinoilla saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön sijoitusomaisuuteen, rahoituksen hintaan tai pankki- ja pääomarahoitukseen saatavuuteen, joilla puolestaan saattaisi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Negatiivinen taloudellinen kehitys ja yleinen talouden tilanne Suomessa saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja markkina-arvoon

Epävarmat maailmanlaajuiset talous- ja rahoitusmarkkinaolosuhteet ovat vaikuttaneet kielteisesti Suomen talouteen. Talouden hidastuminen tai taantuma, riippumatta sen syvyydestä, tai mikä tahansa muu taloudellinen kehitys Suomessa saattavat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan lukuisilla eri tavoilla, esimerkiksi tuloihin, varallisuuteen, maksukykyyn, liiketoimintoihin ja/tai Yhtiön ja sen vuokralaisten tai mahdollisten sijoittajien taloudelliseen tilanteeseen.

Asuinhuoneistojen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Asuinhuoneistojen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, rahoituksen saatavuus, verotus ja rakentamisen viikkaus. Mikäli yleinen taloustilanne heikkenee tai asuntojen hinnat jostain syystä laskevat, on mahdollista, että myös Sijoituskohteiden arvo ja tuotto sekä Yhtiön arvo laskevat. Talouden tulevasta kehityksestä on edelleen suurta epävarmuutta. Yhtiö ei välttämättä pysty hyödyntämään talouden heilahtelun luomia mahdollisuuksia tai mukautumaan pitkäaikaiseen taloudelliseen taantumiaan tai lamaan. Lisäksi, vaikka talouden kasvun hidastuminen ja taantuma ovat historiallisesti kasvattaneet vuokra-asuntojen kysyntää Suomessa, voi olla mahdollista, että vuokra-asuntojen kysyntä kuitenkin laskee talouden hidastuessa tai taantuessa. Millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä

Yhtiö ei välttämättä löydä sopivia Sijoituskohteita

Yhtiön voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia Sijoituskohteita, jotka täyttävät Yhtiön tavoitteet. Ei ole myöskään takeita siitä, että Yhtiön tekemät investoinnit olisivat menestyksekkäitä kaikissa tilanteissa. Tavoitteet täyttävien Sijoituskohteiden hankintamahdollisuudet voivat heiketä olennaisesti muun muassa asuntomarkkinoiden lisääntyneen kilpailun seurauksena, jolloin tuottotavoitteita ei välttämättä saavuteta. Ei ole myöskään varmuutta siitä, että Sijoituskohteita saadaan hankittua suunnitellussa aikataulussa tai lainkaan. Näillä seikoilla saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiö ei välttämättä löydä Sijoituskohteita suunnitelluilta alueilta

On mahdollista, että Yhtiöön ei saada hankittua asuntoja suunnitelluilta alueilta. Hankinta-alue voi siten muodostua huomattavasti suunniteltua pienemmäksi, jolloin asuntosalukkaa ei kyetä hajauttamaan suunnitellussa laajuudessa. Näin ollen alueriski voi kasvaa ja tuotto heikentyä. Tällä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Alueet, joissa Yhtiön Sijoituskohteet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi

Sijoituskohteen houkuttelevuuteen mahdollisten vuokralaisten kannalta vaikuttaa muun muassa sen sijainti. Alueet, joilla Yhtiön Sijoituskohteet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi. Yksittäisen alueen houkuttelevuus voi muuttua merkittävästi ajan myötä, mikä voi vaikuttaa haitallisesti kyseisellä alueella sijaitsevien Sijoituskohteiden tuottoon ja vuokrattavuuteen. Koska Yhtiön nykyiset Sijoituskohteet keskittyvät Helsinkiin ja tiettyihin Suomen suurimpiin ja keskisuuriin kaupunkeihin, Yhtiön liiketoiminta on riippuvainen sekä näiden alueiden että Suomen talouden yleisestä kehityksestä. Jos kohdekaupungin työttömyys kasvaa elinkeinorakenteen muuttumisen tai muun syyn johdosta, seurauksena voi olla Sijoituskohteiden vuokrattavuuden ja myytävyyden heikkeneminen. Mikäli talous- ja asuntomarkkinat näillä alueilla kehittyvät epäsuotuisasti, saattaa tällä olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiöllä on lyhyt vertailukelpoinen toimintahistoria, eikä Yhtiön liiketoiminnan strategian toteutumisesta ole varmuutta

Yhtiön strategian mukainen kasvu ja tuleva taloudellinen asema riippuvat useasta tekijästä, jotka eivät ole täysin Yhtiön hallittavissa. Yhtiön toiminta on alkanut 30.12.2010. Yhtiön johdolla on siten lyhyehkön toimintahistorian, erittäin voimakkaan kasvun ja aikaisempien kasvun johdosta selvästi pienempien vertailulukujen johdosta haasteellista arvioida strategian toteutumista tulevaisuudessa. Mikäli strategia ei toteudu odotetulla tavalla, saattaa tällä olla haitallinen vaikutus Yhtiön Osakkeiden arvoon ja tulevaan

osingonjakoon. Merkittävästi odotettua suuremmat menot tai pienemmät tulot voivat heikentää Yhtiön taloudellista kehitystä ja vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Kysynnän ja tarjonnan vaihtelut asuntomarkkinoilla saattavat vaikuttaa asumisen kustannuksiin ja vuokratasoihin

Asuntomarkkinat ovat herkäät kysynnän ja tarjonnan vaihteluille. Asuntojen hinnat Suomessa ovat historiallisesti seuranneet makroekonomista kehitystä. Asumisen ja vuokra-asumisen kustannustasoon vaikuttavat lukuisat eri seikat, kuten sääntely, korkotaso, taloudellinen kasvu, lainarahoituksen saataavuus ja verotus. Kysynnän ja tarjonnan muutoksilla, jotka aiheutuvat uudistuotannosta, sijoittajien kysynnästä ja tarjonnasta sekä muista seikoista, saattaa myös olla olennainen vaikutus asumiskustannuksiin ja vuokra-asumiseen. Asuntokysynnän laskulla on todennäköisesti suora vaikutus Yhtiön asuntosalkun käypiin arvoihin. Millä tahansa yllä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Asuntomarkkinoiden heikko likviditeetti voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä Sijoituskohteitaan

On mahdollista, että Yhtiön hankkimien Sijoituskohteiden likviditeetti heikkenee, jolloin niitä saadaan myytyä suunniteltua vähemmän tai niitä ei saada myytyä lainkaan suunnitelluilla hinnoilla ja suunnitellussa aikataulussa.

Yhtiön Sijoituskohteiden myyntiin vaikuttavat lukuisat seikat, joihin Yhtiö ei voi vaikuttaa, kuten pankkirahoituksen saatavuus mahdollisille ostajille, korkotaso ja vastaavien kohteiden kysyntä ja tarjonta. Mahdollinen likviditeetin puute asuntomarkkinoilla saattaa rajoittaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kohteitaan tai muuttaa sijoitussalkkuaan oikeaan aikaan talouden tai muiden olosuhteiden johdosta. Mikäli markkinat eivät toimi riittävän hyvin tai ovat epälikvidit, ei ole varmuutta siitä, pystyykö Yhtiö toteuttamaan myyntejä odotetusti tai pystyykö se toteuttamaan niitä lainkaan. Näiden riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteiden kunto ei välttämättä vastaa ennakoitua

Yhtiö hankkii kokonaisista Sijoituskohteistaan arviokirjan ja kuntoarvion ennen kunkin Sijoituskohteen hankintaa. Sijoituskohteiden hankintoja tehtäessä Yhtiön hankkima arvio kohteen kunnosta perustuu kuitenkin havaintoihin vain joidenkin kohteessa sijaitsevien asuinhuoneistojen kunnosta. Täten ei voi olla varmuutta siitä, että kaikkien asuinhuoneistojen kunto vastaa ennalta tehtyjä arvioita, jolloin Yhtiölle saattaa koitua ylimääräisiä kustannuksia. Sijoituskohteiden hankintojen jälkeen Newsec Asset Management Oy tarkistaa jokaisen huoneiston kunnan ja mikäli Sijoituskohteiden kunto poikkeaa merkittävästi arvioista, tällä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteiden vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden lisääntyminen saattavat heikentää Yhtiön tulosta

Merkittävä osa Yhtiön hallinnointityötä on saada hankittu asuntosalkku tuottamaan tavoitteiden mukaista vuokratuottoa vuokrattavana olevalle asuntokannalle. Markkinavuokrien ennustamiseen liittyy epävarmuutta, ja markkinavuokrat voivat toteutua ennustettua pienempinä, jolloin Yhtiön tuotto pienenee. Vuokrausasteen vuokrauskysyntään liittyy myös epävarmuutta. Yhtiön kohteiden vuokrausaste ja vuokralaisten vaihtuvuus riippuvat yleisistä taloudellisista seikoista. Vuokrausasteella on merkittävä vaikutus Yhtiön liiketoimintaan. Vuokralaisten vaihtuvuus aiheuttaa Yhtiölle kuluja, jotka johtuvat muun muassa uusien vuokrasopimusten allekirjoituksesta tai vähäisistä remonteista, joita tehdään yleensä vuokralaisen muuttaessa pois. Yhtiö pyrkii kuitenkin pitämään vuokrattavina olevien Sijoituskohteiden vuokrausasteen korkeana muun muassa suorittamalla Sijoituskohteissa korjaustöitä. Lisäksi Yhtiölle saattaa aiheutua tappioita maksamattomista vuokrasaataavista. Tämän Esitteen päivämääränä luottotappioita ei ollut kirjattu lisää 30.9.2015 jälkeen, ja perinnässä olevia vuokrasaataavia 30.9.2015 oli 136 tuhatta euroa, joista alle puolet oli yli kahden kuukauden ikäisiä. Mikäli vuokrasaataavien perinnässä ei onnistuta, Yhtiö joutuu kirjaamaan niistä luottotappioita, ja tällä sekä muilla edellä mainituilla tekijöillä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset saatetaan irtisanoa lyhyen ajan sisällä

Yhtiö tekee vuokralaistensa kanssa pääasiassa toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasuhteen kuukauden irtisanomisajalla. Toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin sisältyy siten riski, että merkittävä määrä vuokrasopimuksia voidaan irtisanoa lyhyen ajan sisällä. Yhtiöllä saattaa tällaisissa tapauksissa olla vaikeaa tehdä lyhyen ajan sisällä riittävää määrää korvaavia vuokrasopimuksia. Tämän riskin toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Vuokrasopimukseen ja muihin sopimuksiin liittyy riskejä

Yhtiö pyrkii aina täyttämään vuokra- ja muiden sopimustensa mukaiset velvoitteensa. On kuitenkin mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu velvoitteiden täyttämässä tavalla, joka johtaa mahdollisiin korvausvaatimuksiin vuokralaisilta tai muilta sopimusosapuolilta. Tämän riskin toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteiden käypien arvojen muutokset vaikuttavat Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin

Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiön on arvostettava muussa kuin omassa käytössään olevat huoneistot ja kiinteistöt taseessaan käypään arvoon. Lisäksi Yhtiön huoneistojen ja kiinteistöjen käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti arvostusvoitoksi tai -tappioksi sille kaudelle, jonka aikana se syntyy. Tämän johdosta Yhtiölle voi syntyä merkittäviä voittoja tai tappioita huoneistojen ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista siitä riippumatta, myydäänkö niitä vai ei. Yhtiölle saattaa aiheutua haittaa olemassa olevien huoneistojen ja kiinteistöjen arvostustappioista, vaikka Yhtiön liiketoiminta olisi voitollista. Tämä saattaa johtaa tiettyjen kovenanttien rikkoutumiseen. Mikäli velkasitoumusten kovenantteja ei pystytä muuttamaan taikka niistä ei ole mahdollista vapautua, tällä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön rahoituksen ehtoihin. Yhtiön pankkilainat ja muu velkarahoitus lisäävät Yhtiön taloudellisen tuloksen vaihtelua ja laajentavat Yhtiön omaisuuden arvostuksen mahdollisten muutosten vaikutusta Yhtiön taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Lisääntyneet kunnostus- ja ylläpitokulut saattavat alentaa tuottoja tai nostaa vuokria, ja tämän seurauksena vuokralla asumisen kysyntä saattaa heikentyä

Yhtiö suorittaa säännöllisesti huoneistojen ja kiinteistöjen kunnostus- ja ylläpitokorjauksia. On myös mahdollista, että useassa Yhtiön hankkimassa huoneistossa ja kiinteistössä ilmenee samanaikaisia suuria korjaustarpeita.

Uudistus- ja ylläpitokorjausten kulut ovat merkittäviä ja liittyvät pääosin putkiremontteihin, julkisivuihin, kattoihin, ikkunoihin ja parvekkeiden kunnostamiseen. Asuinrakennusten putkistot tulee tyypillisesti kunnostaa n. 40–50 vuoden välein, mikä käsittää yleensä sekä vesi- että viemäriputkien uudistamisen. Julkisivut, katot ja parvekkeet tulee uudistaa noin 25–35 vuoden välein. Yhtiö odottaa kiinteistöjensä nykyisten kunnostus- ja ylläpitokustannusten pysyvän suunnilleen samalla tasolla suhteutettuna Yhtiön asuntosalkun kokoon tulevaisuudessa. Joka tapauksessa uudistus- ja ylläpitokorjauskulut saattavat kasvaa (esimerkiksi asuntojen energiatehokkuusvaatimusten johdosta), ja täten ei ole varmuutta siitä, että Yhtiön uudistus- ja ylläpitokuluihin käyttämien investointien määrä ei merkittävästi kasvaisi Yhtiön nykyisestä arviosta. Yhtiön Sijoituskohteista 36 prosenttia (30.9.2015) on vuonna 1989 tai sitä aiemmin valmistuneita.

On myös mahdollista, että vuokralaiset aiheuttavat merkittäviä vahinkoja asunnoille. Mikäli vakuutusyhtiöt tai vuokralaiset eivät korvaa aiheutuneita vahinkoja, Yhtiö voi joutua vastaamaan mahdollisista korvauskustannuksista. Suuret odottamattomat korjaukset ja korjauskustannukset saattaisivat johtaa maksukyvyyn heikentymiseen ja vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuden heikentymiseen.

Yhtiö voi myös joutua korvausvastuuseen aiheutuneista vahingoista tai joutua osallisiksi oikeudenkäynteihin, mikä saattaa vahingoittaa Yhtiön ja sen yhteistyökumppaneiden julkisuuskuva. Toteutuessaan vastaavilla seikoilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteiden arvostukset voivat poiketa todellisista käyvistä arvoista

Yhtiön asuntosalkun kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukauppamenetelmää, jossa käytetään Oikotie.fi-palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa ja tiettyä muuta kauppahinta-aineistoa. Vaikka Yhtiö pyrkii varmistamaan arvostusmenetelmänsä oikeellisuuden ulkopuolisella arvioitsijalla, Yhtiön arvostusmalli ei välttämättä sovellu kaikkiin Sijoituskohteisiin, arvostuksen lähtöaineistossa saattaa olla virheitä taikka arvostuksessa saattaa tapahtua inhimillinen virhe. On mahdollista, että erityisesti laskevilla asuntomarkkinoilla käytettävissä oleva havaintoaineisto heijastaa hintakehitystä viiveellä. Siten ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiön arvostukset ilmentävät tarkoin Yhtiön Sijoituskohteiden ja näihin liitännäisten omaisuuserien arvoa jonakin toisena ajankohtana tai lainkaan. Mallin tuloksia ei pääsääntöisesti voi yleistää koskemaan sellaisia huoneistoja, jotka poikkeavat iältään, pinta-alaltaan tai muilta keskeisiltä ominaisuuksiltaan arvostuksessa käytetystä aineistosta. On myös mahdollista, että mallinnuksessa käytettävä kaikille kaupungeille yhteinen funktiomuoto ei ole optimaalinen jokaisella estimoitavalla osamarkkinalla. Estimointimenetelmän valinnassa on korostettu läpinäkyvyyttä suuremman laskentateknisen kompleksisuuden kustannuksella. Lisäksi on myös mahdollista, että estimoinnissa käytetyssä ohjelmistossa on ohjelmointivirhe, mitä pyritään ehkäisemään käyttämällä uusimpia versioita ohjelmistoista.

Valuaatiokohteiden väärillä olettamuksilla tai virheellisillä arvostuksilla tai millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön tekemään hallinnointisopimukseen liittyy riskejä

Kiinteistörahastotoiminnassa yleisen markkinakäytännön mukaisesti tietyistä Yhtiön tarvitsemista palveluista huolehtii erillinen hallinnointiyhtiö. Yhtiö on tehnyt tämän johdosta Orava Rahastot Oyj:n ("**Hallinnointiyhtiö**") kanssa hallinnointisopimuksen.

Hallinnointisopimuksen mukaisesti Yhtiö vastaa yksinomaisesti itse sijoitustoiminnasta aiheutuvasta riskistä sekä asuntoihin ja muihin Yhtiön omaisuuteen liittyvistä riskeistä, ja Hallinnointiyhtiön vastuu on hallinnointisopimuksen mukaisesti rajoitettu. Näin ollen Hallinnointiyhtiön toiminnasta saattaa aiheutua Yhtiölle vahinkoa, jota Hallinnointiyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan.

Hallinnointisopimus oli voimassa määräaikaisena siihen asti, kunnes Yhtiön osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla, minkä jälkeen se on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Hallinnointiyhtiön tarjoamat palvelut ovat olennaisia Yhtiön liiketoiminnan jatkuvuuden kannalta, joten Yhtiö on tiettyssä määrin riippuvainen Hallinnointiyhtiön tarjoamista palveluista. Mikäli hallinnointisopimus irtisanotaan, Yhtiö joutuu hankkimaan nopeasti uuden palveluntarjoajan. Ei myöskään voi olla varmuutta siitä, että vastaava palveluntarjoaja löytyy tai että sen kanssa onnistutaan tekemään ehdoiltaan vastaava sopimus. Näin ollen hallinnointisopimuksen mahdollinen irtisanominen tai Hallinnointiyhtiön vaihdos saattaa vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Avainhenkilöiden menettäminen saattaa heikentää Yhtiön menestystä

Toimitusjohtajaa lukuun ottamatta Yhtiöllä ei ole omaa henkilöstöä, minkä johdosta Yhtiön asiamiehenä toimivan Hallinnointiyhtiön palveluksessa olevilla avainhenkilöillä on korostunut merkitys Yhtiön menestyksen kannalta. On mahdollista, että Hallinnointiyhtiön palveluksessa olevat henkilöt vaihtuvat, joutuvat vakavaan onnettomuuteen, toiminnassa mukana olevien henkilöiden asiantuntemus vanhentuu tai heidän kykynsä hoitaa tehtäviä heikkenee tai Hallinnointiyhtiön kanssa tehty sopimus päättyy eikä Yhtiö onnistu tekemään vastaavaa korvaavaa sopimusta. Koska avainhenkilöillä on erityistä osaamista Yhtiöstä, sen liiketoiminnasta ja toimialasta, heidän menettämislänsä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön käyttämiin palveluntarjoajiin liittyy riskejä

Yhtiö käyttää liiketoiminnassaan luotettaviksi katsomiaan palveluntarjoajia. Yhtiöllä on Newsec Asset Management Oy:n ja Ovenia Oy:n kanssa sopimus asuntomanagement-palveluista, taloushallinnon tehtävistä ja asuntovuokrauksesta sekä Realia Management Oy:n ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus

Oy:n kanssa toimeksiantosopimus Yhtiön omistamien kiinteistöarvopaperien puolivuositaisesta arvioinnista. Lisäksi Yhtiö on teettänyt kuntoarvioita pääasiassa Raksystems Anticimex Oy:llä.

Palveluntarjoajien kyky hoitaa tehtäviään saattaa heikentyä, tai ne voivat lopettaa toimintansa. Yhtiö ei saa välttämättä tehtyä sopimuksia palveluntarjoajiensa kanssa hyväksyttävien ehdoin tai näiden tarjoamien palvelujen laatu ei ole riittävää. Mikä tahansa näistä seikoista saattaa vaikuttaa Yhtiön kykyyn toteuttaa hankkeitaan ajallaan ja sovitussa budjetissa ja aiheuttaa ylimääräisiä kuluja Yhtiölle. Tällä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen sekä tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteet altistuvat mahdollisille ympäristöriskeille sekä terveyteen ja turvallisuuteen liittyville riskeille

Yhtiön hankkimien Sijoituskohteiden tulee olla Suomen lainsäädännössä ympäristöstä, terveydestä ja turvallisuudesta annettujen määräysten sekä muun näihin liittyvän sääntelyn mukaisia. Sijoituskohteet voivat olla sovellettavien lakisääteisten määräysten vastaisia, esimerkiksi niissä voi olla terveydelle haitallisia rakennusaineita. Mikä tahansa tällainen tapahtuma tai Sijoituskohteiden merkittävä arvonalentuminen, joka ei ole tiedossa tai tunnistettavissa Sijoituskohteiden hankintahetkellä tai käy ilmi myöhemmässä vaiheessa, saattaa vaikuttaa haitallisesti Yhtiöön. Lainmukaisuuden varmistamiseksi voi olla tarpeen tehdä erityisiä investointeja rakennusaineiden tai rakennelmien poistamiseksi, parantamiseksi tai vaihtamiseksi. Vastaavasti pilaantumisen, vahingon, rasituksen tai haitallisen vaikutuksen poistamis- tai puhdistuskustannukset voivat olla odotettua korkeammat. Lisäksi säännösten noudattamatta jättäminen tai tarve noudattaa uusia tiukempia määräyksiä saattaa johtaa korkeampiin kuluihin tai heikentää Yhtiön toimintojen kehitystä. Vaikka Yhtiö ei ole tähän mennessä joutunut vastuuseen ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyvistä toimista, ei ole täyttä varmuutta siitä, ettei Yhtiö voisi joutua vastuuseen tällaisista tulevaisuudessa. Millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön vakuutusturva ei ole välttämättä riittävä

Yhtiöllä on sen käsityksen mukaan toimialalla tavanomainen vakuutusturva. Esimerkiksi kaikilla Yhtiön omistamilla Sijoituskohteilla on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus. Mainittu kiinteistön täysarvoturva käsittää esinevakuutusturvan, kiinteistönomistajan vastuuturvan, toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutuksen ja oikeusturvan. Lisäksi Yhtiöllä ja Hallinnointiyhtiöllä on yhteinen hallinnon vastuuvakuutus. Vakuutuksessa on kuitenkin vastuuvapautuksia ja vastuunrajoituksia koskevia ehtoja sekä määrän että vakuutustapahtuman osalta. Yhtiöllä ei ole vakuutusturvaa sellaisten vahinkojen varalta, jotka eivät ole vakuutuskelpoisia tai joille ei ole saatavilla vakuutusta taloudellisesti kohtuullisin ehdoin. Ei myöskään voi olla varmuutta siitä, että Yhtiön nykyistä vakuutusturvaa ei irtisanota tai että se on tulevaisuudessa saatavilla taloudellisesti kohtuullisin ehdoin. Mikäli jollekin Yhtiön omaisuudelle, jota se ei ole vakuuttanut, aiheutuu vahinkoa tai aiheutunut vahinko ylittää korvattavan enimmäismäärän, Yhtiö saattaa joutua hankkimaan lisärahoitusta korjatakseen taikka rakentaakseen uudelleen vahingoittuneen omaisuuden, tai Yhtiö saattaa menettää vahingoittuneen omaisuuden arvon osittain tai kokonaan. Millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Järjestelmävirheet Yhtiön toiminnoissa saattavat vähentää tehokkuutta ja/tai Yhtiön toiminnan tuottavuutta

Yhtiö on eräiden toimintojensa osalta riippuvainen kolmansien tahojen kehittämistä tietojärjestelmistä. Tässä yhteydessä Yhtiö on myös riippuvainen kyseessä olevien tahojen kyvystä ja halusta jatkaa ohjelmistojen kehittämistä ja ylläpitämistä ja Yhtiön itsensä kyvystä käyttää kyseisiä tietojärjestelmiä tehokkaasti ja hyödyntää uutta teknologiaa ja järjestelmiä sekä turvallisuus- ja varmistusjärjestelmiä. Tällaiset tietojärjestelmät käsittävät telekommunikaatiojärjestelmiä sekä ohjelmistosovelluksia, joita Yhtiö käyttää kontrolloidakseen liiketoimintojaan, hallitakseen asuntosalkkuaan ja riskejään, valmistelukseen toiminta- ja taloudellisia raportteja sekä suorittaakseen kassatoimintoja. Mikäli tietojärjestelmissä ilmenee toimintahäiriöitä, Yhtiölle voi aiheutua huomattavia taloudellisia tappioita, asiakasvastuita ja Yhtiön maine saattaa vahingoittua, ja lisäksi Yhtiöön saatetaan kohdistaa viranomastoimenpiteitä. Tietojärjestelmiin liittyvät riskit voivat siten toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiö saattaa epäonnistua maineensa hallinnassa

Yhtiön kyky houkuttaa sijoittajia ja vuokralaisia sekä toteuttaa kauppvoja saattaa heikentyä, jos Yhtiön maine vahingoittuu. Ellei Yhtiö kykene, tai jos vaikuttaa siltä, ettei Yhtiö kykene ratkaisemaan ongelmia, joista saattaa aiheutua maineriski, Yhtiön liiketoimintaedellytykset saattavat heiketä olennaisesti. Maineriskiä saattavat aiheuttaa muun muassa eturistiriidat, lainsäädännön ja viranomaisten määräykset, Yhtiön liiketoimintaan liittyvät oikeudelliset riskit, luotto-, maksuvalmius- ja markkinariskit, ristiriidat vuokralaisten ja muiden sopimuskumppanien kanssa sekä vastaavat seikat. Tällä voi puolestaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön liiketoimintaan voi liittyä tunnistamattomia tai odottamattomia riskejä

Vaikka Yhtiö noudattaa dokumentoituja ohjeita ja menettelytapoja riskien tunnistamisessa, valvonnassa ja hallinnassa, nämä ohjeet ja menettelytavat eivät välttämättä tunnista kaikkia riskejä, ja riskit voivat olla merkittävästi ennustettua suuremmat. Epäonnistumisella näiden riskien tunnistamisessa, seurannassa ja hallinnassa voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Lainsäädäntöön liittyviä riskejä

Lainsäädäntömuutokset saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön Sijoituskohteiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää sijoituskehityksen

Yhtiö toimii säännellyllä ja valvotulla toimialalla. Mahdolliset muutokset Yhtiön kannalta olennaisessa sääntelyssä (kuten, terveyteen, turvallisuuteen, ympäristöön, yhtiöoikeuteen, tilintarkastukseen tai verotukseen liittyvässä sääntelyssä), viranomaistoimenpiteissä ja viranomaisten asettamisissa vaatimuksissa sekä tapa, jolla kyseisiä lakeja, säädöksiä ja toimenpiteitä pannaan täytäntöön tai tulkitaan, sekä uusien lakien ja määräysten soveltaminen ja täytäntöönpano ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Mahdollisilla muutoksilla saattaa olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan. Muutokset saattavat edellyttää Yhtiötä mukauttamaan liiketoimintojaan, varojaan tai strategiaansa. Yhtiön liiketoimintaan suoraan vaikuttavien määräysten lisäksi Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan voivat vaikuttaa välillisesti sellaiset lisämääräykset tai entistä tiukemmat määräykset, jotka koskevat Yhtiön Sijoituskohteiden vuokraamista tai Yhtiön toimintaympäristöä. Tästä esimerkkinä voidaan mainita mahdolliset Veronhuojennuslain muutokset. Millä tahansa edellä mainitun riskin toteutumisella voisi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Kiinteistörahastolaki asettaa vaatimuksia ja rajoituksia Yhtiön liiketoiminnalle, ja sen soveltamiseen saattaa liittyä epävarmuutta

Yhtiö pyrkii noudattamaan toiminnassaan Kiinteistörahastolakia ja kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka ovat edellytyksenä Yhtiön saamille veroeduille. Ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, kykeneekö Yhtiö noudattamaan Kiinteistörahastolakia ja kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä asetettuja vaatimuksia kaikissa markkinatilanteissa. Lisäksi lain rikkomisesta voi seurata laissa asetettuja sanktioita ja vahingonkorvausvastuu. Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiön on harjoitettava kiinteistörahastotoimintaa huolellisesti ja asiantuntevasti omistajien yhteiseksi eduksi sekä kohdeltava omistajia yhdenvertaisesti. Yhtiö saa lain mukaan harjoittaa vain kiinteistörahastotoimintaa ja kiinteistörahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällainen toiminta on omiaan edistämään kaikkien omistajien etua. Rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa Yhtiö saa harjoittaa ainoastaan Kiinteistörahastolaissa säädettyin rajoituksin.

Kiinteistörahastolla on myös oltava kiinteistörahastotoiminnan maksuvalmiuden edellyttämät käteisvarat. Lisäksi Yhtiön on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla hajautettava liiketoiminnan ja sen muun sallitun toiminnan harjoittamisesta aiheutuvat riskit sijoittaessaan kiinteistörahaston varoja.

Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiön on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon. Lisäksi Yhtiön kohteiden käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti arvostusvoitoksi tai tappioksi sille kaudelle, jonka aikana se syntyy. Laissa on myös yksityiskohtaiset säännökset Yhtiön omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista, jonka suorittaa riippumaton ja ulkopuolinen kiinteistönarvioitsija. Laki sääntelee myös Yhtiön tiedonantovelvollisuutta.

Kiinteistörahastolain soveltamisesta ei ole muodostunut Yhtiön toimialalle vielä vakiintunutta käytäntöä. Näin ollen lain soveltamiseen saattaa liittyä riskejä, joilla saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Veronhuojennuslakiin ja sen soveltamiseen liittyy riskejä

Yhtiö on Suomessa yleisesti verovelvollinen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittava osakeyhtiö, joka on Konserniverokeskuksen päätöksellä vapautettu suorittamasta tuloveroa siten kuin Veronhuojennuslaissa säädetään. Verovapaus on alkanut Yhtiön ensimmäisen verovuoden alusta. Veronhuojennuslaissa on yksityiskohtaiset määräykset veronhuojennuksen myöntämisen ja voimassaolon edellytyksistä.

Yhtiö maksaa osakkeenomistajilleen osinkoa neljä kertaa vuodessa. Jotta Yhtiö säilyttäisi verokohtelunsa, sen on maksettava Veronhuojennuslain mukaan vähintään 90 prosenttia tilikautensa tuloksesta Yhtiön osakkeenomistajille osinkoina, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos. Toisaalta Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon.

Asetettujen velvoitteiden ja rajoitusten laiminlyönnistä on lähtökohtaisesti uhkana järjestelmästä poistaminen, jolloin Yhtiö siirtyy normaalin tuloverotuksen piiriin. Järjestelmästä poistamisesta aiheutuu Yhtiölle ylimääräisiä veroseuraamuksia, koska Yhtiön veronalaiseen tuloon lisätään jakamattomat voittovarat ja verovapausaikana voittovaroista muihin oman pääoman eriin siirretyt määrät vähennettynä mainituilta verovuodelta jaetun osingon määrällä.

Järjestelmästä poistamisuhan lisäksi lakiin sisältyy myös verotuksellisia sanktioita. Yhtiö voi joutua osittain verovelvolliseksi muun muassa jos i) Yhtiön Sijoituskohteistaan saamien vuokratulojen määrä verovuonna alittaa 80 prosenttia Yhtiön kaikista tuloista, joihin ei kuitenkaan lueta asuinkäytössä olevien varojen luovutushintoja, ii) jos osakkeenomistajan omistusosuus Yhtiön osakepääomasta osingon täsmäytyspäivänä on vähintään 10 prosenttia, tai iii) jos Yhtiö luovuttaa asuinkäytössä olevia varojaan, jotka Yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan. Yhtiö ei voi kontrolloida osakeomistustaan, koska Yhtiön osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena, eikä sillä ole tietoa hallintarekisteröityjen omistajien omistuksista. Tästä syystä on mahdollista, että jonkin osakkeenomistajan omistusosuus nousee yli 10 prosentin rajan, mikä voisi johtaa epäedulliseen verokohteluun.

Edellä mainituilla riskeillä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Hallinnointiyhtiöön sovellettava AIFM-lainsäädäntö asettaa Hallinnointiyhtiölle vaatimuksia, ja lain soveltamiskäytäntöön liittyy epävarmuustekijöitä

AIFM-direktiivi eli direktiivi vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista (2011/61/EU) saatettiin Suomessa voimaan AIFM-lailla, joka tuli voimaan 15. maaliskuuta 2014. AIFM-laissa säädetään muun muassa vaihtoehtorahaston hoitajien toimiluvasta, toimintaedellytyksistä ja raportointivelvollisuuksista. Yhtiön Hallinnointiyhtiö on hakenut heinäkuussa 2014 Finanssivalvonnalta toimilupaa AIFM-lain tarkoittamana vaihtoehtorahaston hoitajana toimimiseen. Finanssivalvonta ei ole vielä tämän Esitteen päivämääränä tehnyt päätöstä toimiluvan myöntämisestä. Toimilupaprosessiin ja uuden sääntelyn soveltamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, joilla saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon. Lisäksi AIFM-laki asettaa myös tiettyjä vaatimuksia laissa tarkoitetun toiminnan järjestämiselle, vaihtoehtorahaston markkinoinnille ja varojen säilyttämiselle, mikä saattaa lisätä Hallinnointiyhtiön Yhtiöltä perimiä kustannuksia.

Rahoitusriskejä

Korkotason vaihtelut saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan

Vaikka Yhtiö pyrkii suojausstrategiansa mukaisesti suojaamaan rahalaitoslainansa koronvaihtosopimuksin, markkinakorkojen ja marginaalien muutos saattaa vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan haitallisesti. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainoja ei suojata, joten ne ovat alttiina korkomuutoksille. Vaikka Yhtiö pyrkii huolellisesti seuraamaan korkotason kehitystä ja hallinnoimaan korkoriskiään, ei voida sulkea pois sitä mahdollisuutta, että Yhtiö epäonnistuisi korkorisikinsä hallinnoinnissa. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä

Yhtiön liiketoiminta sekä velanmaksukyvyyn ylläpitäminen edellyttävät riittävää kassavirtaa, joka saadaan vuokraustoiminnasta ja Sijoituskohteiden myynistä. Vaikka tällä hetkellä liiketoiminnan rahavirta Sijoituskohteiden myynillä lisättynä synnyttää Yhtiölle riittävästi varoja sen velanhoitovaatimusten täyttämiseksi ja Yhtiön kyky hankkia uutta rahoitusta on riittävä, ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö kykenee säilyttämään tällaisen rahavirran ja riittävän rahoitusrakenteen tulevaisuudessa.

Yhtiön käyttöpääomarahoitusta on hoidettu pankkitilin 200.000 euron luottolimiittisopimuksella. Yhtiön huhtikuun alussa 2015 liikkeeseenlaskettu 20 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi huhtikuun alussa 2020. Normaalin rahoituskäytännön mukaisesti Yhtiö neuvottelee rahoittajien kanssa lainojen uudelleenrahoittamisesta. Yhtiö ei kuitenkaan välttämättä saavuta uudelleenrahoitusta koskevissa neuvotteluissa nykyistä parempia tai edes nykyisen taseisia ehtoja. Lisäksi uuden velan saatavuus vaikuttaa Yhtiön mahdollisuuksiin hankkia uusia Sijoituskohteita. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön luottosopimuksiin ja joukkovelkakirjalainaan sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua

Yhtiön luottosopimuksissa ja joukkovelkakirjalainassa on taloudellisia kovenantteja, kuten LTV-kovenantti (*loan to value*), lainanhoitokate ja omavaraisuuskovenantti sekä vaatimukset Sijoituskohteiden alue- ja ikäjakauman suhteen. Näiden kovenanttien rikkominen tai kyvyttömyys saavuttaa vaaditut taloudelliset tunnusluvut saattaa johtaa siihen, että Yhtiö laiminlyö velkasitoumuksensa. Vaikka Yhtiön johto katsoo, että sen taloudellinen tilanne on hyvä, kyseisten kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Yhtiön on maksettava luotto tai joukkovelkakirjalaina pois ennen aikaisesta, jolloin Yhtiölle syntyy tarve neuvotella Yhtiön rahoitus uudelleen, minkä johdosta rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua, ja tästä saattaa aiheutua Yhtiölle lisäkustannuksia. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön velkaantuneisuus saattaa vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan

Yhtiö odottaa tarvitsevansa myös tulevaisuudessa riittävää maksukykyä, siihen tarvittavaa rahoitusta ja pääomaa pystyäkseen harjoittamaan liiketoimintaansa. Kiinteistörahastolaki mahdollistaa 80 prosentin velkaantuneisuuden. Yhtiön 12.11.2015 julkaistun osavuositarkastuksen mukaan Yhtiön konsernitason korollinen vieras pääoma 30.9.2015 oli 84,7 miljoonaa euroa ja velkaantumisaste 46,7 prosenttia.

Velkaantumisaste saattaa vaikuttaa merkittävästi Yhtiön liiketoimintaan, kuten (i) rajoittaa Yhtiön kykyä hankkia lisärahoitusta nykyisiä vastaavin tai edullisemmin rahoitusehdoin ja muin ehdoin sen tulevien käyttöpääomatarpeiden, investointien tai muiden yleisten liiketoiminnallisten tarpeiden rahoittamiseksi; (ii) rajoittaa uudelleenrahoitusmahdollisuuksia, mikä puolestaan saattaa rajoittaa Yhtiön kykyä reagoida markkinaolosuhteisiin ja talouden laskusuhdanteisiin; (iii) edellyttää, että merkittävä osa Yhtiön liiketoiminnan kassavirrasta käytetään lainapääoman ja lainojen korkojen maksuun, mikä vähentäisi liiketoimintaan ja liiketoiminnan kehittämiseen käytettävissä olevia varoja ja kassavirtaa; (iv) altistaa Yhtiön sen kilpailijoita voimakkaammin epäedullisille taloudellisille olosuhteille, mikä saattaisi heikentää Yhtiön kilpailukykyä; (v) altistaa Yhtiön korkotason nousulle ja (vi) rajoittaa Yhtiön mahdollisuutta maksaa osinkoja.

Mikäli maksulaiminlyöntejä ilmenee, Yhtiön luotonantajat saattavat eräännyttää kaikki Yhtiön maksamattomat velat kertyneine korkoineen ja palkkioineen välittömästi maksettaviksi. Yhtiön luottosopimusten luotonantajilla on näissä olosuhteissa myös oikeus irtisanoa lisärahoituksen antamista koskevat sitoumukset. Mikäli Yhtiö ei pysty maksamaan velkojaan niiden erääntyessä, lainanantajilla on luottosopimusten mukaan oikeus realisoida niille annettu vakuus velan maksamiseksi. Mikäli Yhtiön luottosopimusten mukainen velka eräännytetään, ei voi olla varmuutta siitä, että tämä vakuus riittäisi Yhtiön velan takaisinmaksuun. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön rahoitukseen

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely saattavat tarkoittaa, että Yhtiön liiketoimintoihin tarvittavan rahoituksen hinta kasvaa ja että rahoitusta on vaikeammin saatavilla. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Kansainvälinen talouden taantuma ja rahoitusmarkkinoiden vakavat häiriöt altistavat Yhtiön vastapuoliriskeille

Mahdolliset taloudelliset vaikeudet saattavat johtaa siihen, että Yhtiön vastapuoli ei kykene noudattamaan olemassa olevia sopimuksia. Mikäli Yhtiö ei voi käyttää rahoituslaitoksissa olevia käteistalletuksia tai ei saa nykyisten luottojärjestelyjensä mukaista rahoitusta käyttöönsä, se ei välttämättä kykene täyttämään rahoitukseen liittyviä velvoitteitaan niiden erääntyessä taikka hankkimaan uutta rahoitusta liiketoimintaansa varten. Vastapuoliriskin realisoitumisen seurauksena Yhtiölle saattaa aiheutua kuluja luoton uudelleenjärjestelystä tai luottoehtojen muuttumisesta epäedullisemmiksi esimerkiksi sen rahoituksen asteittaisen hinnannousun johdosta. Velvoitteensa Yhtiötä kohtaan laiminlyövien vastapuolten toimenpiteet saattavat vaikuttaa Yhtiön kassavirtaan ja likviditeettiin.

Millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Osakkeisiin liittyviä riskejä

Yhtiön osingonjaosta ei ole varmuutta

Yhtiön osakkeenomistajille jaettiin vuonna 2014 tilikauden 2013 tuloksesta yhteensä 4.824.928,92 euroa osinkoa, joka vastasi noin 10 prosentin vuotuista osinkotuottoa 6.2.2014 osakekurssilla laskettuna. Yhtiö on tämän Esitteen päivämäärään mennessä jakanut osakkeenomistajille vuonna 2015 tilikauden 2014 tuloksesta osinkoa 0,90 euroa Osakkeelta. Yhtiön yhtiökokous on valtuuttanut Yhtiön hallituksen päättämään voitonjaosta siten, että osinkoa voidaan jakaa yhteensä 1,20 euroa Osakkeelta. Vuonna 2015 Yhtiö voi jakaa osinkoa yhteensä enintään 8.531.114,40 euroa. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, maksaako Yhtiö tulevaisuudessa vastaavia osinkoja tai että voiko se noudattaa osinkopolitiikkaansa. Lisäksi Yhtiö raportoi tuloksensa IFRS-säännösten mukaisesti, mutta Yhtiön jakokelpoiset varat määräytyvät suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti. Veronhuojennuslain mukaan Yhtiön on jaettava osinkoja vuosittain vähintään 90 prosenttia tilikautensa tuloksesta, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos. Vaikka Yhtiön tulos pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumattomat arvomuutokset olisi voitollinen, Yhtiö ei välttämättä pysty jakamaan osinkoa, koska Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiö joutuu kirjaamaan realisoitumattomat arvomuutokset tuotoksi tai kuluksi. Tämä voi rajoittaa Yhtiön osingonjakoa, vaikka Yhtiön liiketoiminta muutoin olisi voitollista, erityisesti tilanteessa jossa realisoitumaton arvonalennus kirjataan kuluksi, joka täten vähentää tilikauden tulosta ja Yhtiön osingonmaksukykyä.

Yhtiön osingonmaksukykyyn vaikuttavat monet tekijät, kuten tämänhetkinen ja ennustettu taloudellinen tilanne, käyttöpääoman tarpeet, kassavirta ja tulos sekä mahdolliset Yhtiötä tai sen tytäryhtiöitä sitovat lainasopimuksen ehdot. Osingonjako ei saa vaarantaa osakeyhtiölain mukaista Yhtiön maksukykyä. Hallituksen on myös varmistettava Yhtiön maksukykyyn säilyminen ennen osingonjaon päättämistä. Tulevien osinkojen määrästä tai osingonjaon toteutumisesta ei siten voi olla varmuutta.

Antiosakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi ja laskea alle niiden merkintähinnan

Yhtiö aikoo hakea Antiosakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin. Antiosakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti, eikä ole varmaa, kehittykö Antiosakkeille aktiivisia ja/tai likvidejä jälkimarkkinoita. Antiosakkeiden ja muiden Yhtiön osakkeiden markkinahinta voi vaihdella huomattavasti markkinoiden suhtautumisessa Antiosakkeisiin tai niitä vastaaviin muihin arvopapereihin tapahtuvien muutosten sekä useiden muiden tekijöiden ja tapahtumien takia, kuten Yhtiön toimintaan vaikuttavan lainsäädännön muutosten tai Yhtiön liiketoiminnan tuloksen tai kehityksen muutosten takia. Antiosakkeiden ja Yhtiön muiden osakkeiden markkinahinta voi laskea alle Antiosakkeiden merkintähinnan. Yhtiön pörssi-arvoon vaikuttavat Yhtiön sijoittajien subjektiiviset näkemykset Yhtiön arvosta. Yhtiö ei anna takeita sille, että Osakkeiden julkisen noteerauksen jatkuessa Osakkeiden

markkinahinta vastaisi sijoittajien Osakkeista maksamaa hintaa eikä sille, että Osakkeiden jälkimarkkinat pörssilistalla ovat aktiiviset.

Osakkeiden hinnat ja vaihto osakemarkkinoilla saattavat ajoittain vaihdella huomattavasti Yhtiön liiketoiminnan kehityksestä tai tulevaisuudennäkymistä riippumatta. Lisäksi Yhtiön liiketoiminnan tulos ja tulevaisuudennäkymät voivat joskus alittaa osakemarkkinoiden, markkina-analyytikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa Antiosakkeiden tai Yhtiön muiden osakkeiden markkinahinnan laskemiseen.

Osakkeenomistajien omistusosuus voi laimeta

Osakeannissa merkittiin 1.045.000 Antiosaketta, mikä vastaa noin 13,13 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 11,60 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen.

Yhtiöllä on suunnitelmassa jatkaa toiminnan laajentumista muun muassa laskemalla liikkeelle suunnattuja vaihtovelkakirjalainoja, minkä johdosta nykyisten osakkeenomistajien omistus laimenee vaihtovelkakirjojen perusteella merkittävien osakkeiden liikkeeseenlaskulla. Vaihtovelkakirjalainasopimuksilla vuoden 2015 aikana konvertoitujen osakkeiden määrä Yhtiön osakkeiden kokonaislukumäärästä Esitteen päivämääränä (eli lukuun ottamatta Antiosakkeita) on n. 17 %.

Yhtiö voi myös jatkaa toiminnan laajentumista järjestämällä osakeanteja, minkä johdosta nykyisten osakkeenomistajien omistus laimenee osakeanneissa merkittävien uusien osakkeiden liikkeeseenlaskun johdosta silloin kun osakkeenomistajat eivät merkitse uusia osakkeita Yhtiön tulevissa osakeanneissa.

Mahdolliset tulevat osakeannit voivat vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan

Yhtiön toteuttamat mahdolliset tulevat osakeannit saattavat vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkinahintaan. On myös mahdollista, että Yhtiön tulevaisuudessa mahdollisesti tekemissä Sijoituskohteiden kaupoissa käytetään maksuvälineenä Osakkeita, mikä saattaa vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan laskevasti.

Osakkeiden hinnanmuodostus markkinoilla ei välttämättä ole luotettavaa, ja Osakkeiden likviditeetti saattaa jäädä heikoksi

Osakkeiden likviditeettiin vaikuttavat suoraan kyseisen osakkeen kysyntä ja tarjonta sekä epäsuorasti myös muut tekijät, kuten yleinen osakemarkkinatilanne ja mahdolliset markkinahäiriöt. Yhtiö on tehnyt sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa Osakkeiden markkinatakauksesta, jonka tavoitteena on parantaa Osakkeen likviditeettiä. Tästä huolimatta Osakkeen likviditeetti saattaa olla alhainen, millä saattaa olla haitallinen vaikutus Osakkeiden arvoon. Myös sijoittajan mahdollisuus myydä omistuksensa Yhtiössä saattaa heikentää tässä tilanteessa.

Osakkeiden arvon kehittymiseen vaikuttavat muun muassa markkinoiden yleinen kehitys, tiedot Yhtiön toteutuneesta taloudellisesta kehityksestä ja ennusteet sen tulevasta kehityksestä. On myös mahdollista, että Osakkeiden hinnanmuodostus markkinoilla häiriintyy, jolloin Osakkeiden hinnat eivät heijasta kaikkea markkinoilla saatavilla olevaa tietoa.

Osakemarkkinoilla yleisesti ja erityisesti pienempien yhtiöiden osakkeiden markkinoihin on liittynyt historiallisesti merkittäviä kurssi- ja volyyminvaihteluita, jotka eivät aina ole olleet suhteessa yhtiöiden tuloksentelekykyyn. Vastaavat kurssivaihtelut voivat vaikuttaa Osakkeiden kurssiin negatiivisesti riippumatta Yhtiön todellisesta tuloksentelekykyvyydestä. Sijoittajien tulee olla tietoisia siitä, että Yhtiöön sijoittamiseen liittyy korkea riski ja että Osakkeiden positiivisesta kurssikehityksestä ei ole varmuutta. Osakekurssiin voivat vaikuttaa toiminnan kehityksen lisäksi myös monet ulkoiset tekijät. Näitä voivat olla esimerkiksi vallitseva taloussuhdanne ja markkinatilanne.

MUITA TIETOJA ESITTEESTÄ

Saatavilla olevia tietoja

Esite on saatavilla 21.12.2015 alkaen Yhtiön toimipaikasta, Fabianinkatu 14 B, 00100 Helsinki, Helsingin Pörssin (Nasdaq Helsinki Oy:n) vastaanotosta, osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki sekä Yhtiön verkkosivustolta osoitteesta www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio arviolta 21.12.2015 alkaen.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Eräät tässä Esitteessä esitetyt lausumat, mukaan lukien kohdassa "*Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä*" esitetyt lausumat, perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön johdon tiedossa olevien seikkojen perusteella tehtyihin oletuksiin ja ne voivat siten olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Lausumat, joissa käytetään ilmauksia "uskoa", "odottaa", "ennakoida", "aikoa", "arvioida" tai "suunnitella" ja muut vastaavat ilmaisut ovat tulevaisuutta koskevia lausumia.

Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden toteutuessa Yhtiön todellinen tulos, toiminta tai saavutukset voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta tai saavutuksista. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa yleinen taloudellinen ja markkinoiden kehitys, Yhtiön strategian onnistuminen, Yhtiön avainhenkilöiden menettäminen, Yhtiön palveluiden kysynnän kehittyminen, Yhtiön maksuvalmius, rahoituksen saaminen, lainaehtojen täyttämiseen liittyvät riskit sekä muut tämän Esitteen kohdassa "*Riskitekijät*" kuvatut seikat sekä kohdassa "*Yhtiön viimeaikainen kehitys ja tulevaisuudennäkymät*" kuvatut tulevaisuudennäkymät.

Esitteen kohdassa "*Riskitekijät*" on kuvattu riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja/tai liiketoiminnan tulokseen tai Osakkeiden arvoon. Esitteessä kuvatut riskitekijät eivät välttämättä kata kaikkia riskejä ja uusia riskejä voi ilmetä. Mikäli yksi tai useampi tässä Esitteessä mainituista tai muista riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuisi tai jokin tehdyistä olettamuksista osoittautuisi virheelliseksi, Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos ja/tai taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tässä Esitteessä ennakoitusta, uskotusta, arvioidusta tai odotetusta. Yhtiön ei ole tarkoitus, eikä se ota velvollisuudekseen, päivittää tähän Esitteeseen sisältyviä tulevaisuudennäkymiä koskevia lausumia, ellei soveltuva lainsäädäntö sitä edellytä.

Markkina- ja toimialatietoja

Tähän Esitteeseen sisältyy markkinoihin, talouteen ja Yhtiön toimialaan liittyviä tietoja, jotka ovat peräisin suoraan tai välillisesti yhdestä tai useammasta nimetystä, julkisesta lähteestä. Toimialan julkaisuissa yleensä todetaan, että niiden sisältämät tiedot on saatu luotettavina pidetyistä lähteistä, mutta näiden tietojen luotettavuutta ja kattavuutta ei voida taata. Yhtiö ei ole varmentanut tällaisia tietoja itsenäisesti. Yhtiö vahvistaa, että nämä tiedot on toistettu asianmukaisesti tässä Esitteessä. Sikäli kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kolmansien osapuolten julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Toisaalla tässä Esitteessä olevat lausumat, jotka koskevat Yhtiön markkina-alueita, Yhtiön markkina-asemia kyseisillä markkina-alueilla sekä muita markkinoilla toimivia yrityksiä, perustuvat yksinomaan Yhtiön kokemuksiin, sisäisiin tutkimuksiin ja arvioihin sekä Yhtiön omiin markkinaoloja koskeviin selvityksiin, jotka Yhtiön mukaan ovat luotettavia. Yhtiö ei voi kuitenkaan taata sitä, että mikään näistä olettamuksista olisi täsmällinen tai antaisi oikean kuvan Yhtiön asemasta kyseisillä markkinoilla, eikä mitään Yhtiön sisäisiä selvityksiä tai tietoja ole varmennettu ulkopuolisten lähteiden avulla. Yhtiö arvioi toiminta-alueensa markkinoiden kasvuvauhtia ja markkinaosuuksiensa kehitystä pääasiassa tuotteidensa ja palveluidensa nykyisen kysynnän, kilpailijoiden julkistamien tietojen, käytettävissä olevien toimialajulkaisujen, raporttien ja muiden tilastojen perusteella.

Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot

Mikäli Esitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiön käsityksen mukaan Esitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Esitteessä asianmukaisesti, ja sikäli kuin Yhtiö on pystynyt kyseisen kolmannen julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Mikäli erikseen ei ole toisin mainittu, Esitteessä esitetyt luvut Yhtiön osakkeista, osakepääomasta, osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamasta äänimäärästä on laskettu Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin tämän Esitteen päivämäärään mennessä Yhtiöstä rekisteröityjen tietojen perusteella.

Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja

Yhtiön tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta mukaan lukien vertailutiedot 30.9.2014 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Yhtiön osavuositarkastus 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta sekä Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio, ja ne on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.

Kuten tilintarkastuskertomuksista ilmenee, Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela. PricewaterhouseCoopers Oy on 11.8.2015 nimittänyt Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Tuomas Honkamäen.

Esitteessä esitetyt tilinpäätös- ja muut luvut on pääosin pyöristetty. Siten Esitteen taulukoiden sarakkeiden tai rivien lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristyksiä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen

Esite ja Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolta osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio arviolta 21.12.2015 alkaen. Edellä mainituilla verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt muut tiedot eivät kuitenkaan ole osa Esitettä, pois lukien tiedot, jotka on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.

ESITTEESTÄ VASTUULLISET TAHOT

Orava Asuntorahasto Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 2382127-4
Osoite: Fabianinkatu 14 B, 00100 Helsinki
Kotipaikka: Helsinki

Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista

Yhtiö vastaa tähän Esitteeseen sisältyvistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan tiedon mukaan Esitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

YHTIÖN HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT

Yhtiön hallituksen jäsenet

| Nimi | Asema |
|-----------------------|-------------------|
| Jouni Torasvirta | Puheenjohtaja |
| Tapani Rautiainen | Varapuheenjohtaja |
| Patrik Hertsberg | Jäsen |
| Mikko Larvala | Jäsen |
| Veli Matti Salmenkylä | Jäsen |
| Timo Valjakka | Jäsen |

Yhtiön tilintarkastaja tilikausina 2013, 2014 ja 2015

PricewaterhouseCoopers Oy
Yritys- ja yhteisötunnus: 0486406-8
Osoite: Itämerentori 2, 00180 Helsinki
Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Eero Suomela 11.8.2015 asti
Päävastuullinen tilintarkastaja 11.8.2015 alkaen Tuomas Honkamäki

Oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Bird & Bird Oy
Yritys- ja yhteisötunnus: 0988626-6
Osoite: Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki

Taloudellinen neuvonantaja / Osakeannin Järjestäjä

Carnegie Investment Bank AB
Ruotsalainen yritys- ja yhteisötunnus: 516406-0138
Osoite: Regeringsgatan 56
SE-111 56 Stockholm, Sweden

TIETOJA OSAKEANNISTA

Osakeannin tausta, syyt ja varojen käyttö

Osakeannin tarkoituksena oli hankkia Yhtiölle uutta omaa pääomaa toiminnan laajentamiseksi Yhtiön strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti. Lisäksi Osakeannin tavoitteena oli laajentaa Yhtiön omistajapohjaa ja tunnettuutta sekä suomalaisten että kansainvälisten sijoittajien keskuudessa sekä parantaa Yhtiön osakkeiden likviditeettiä, mikä myös alentaisi Sijoituskohteiden hankintojen transaktiokustannuksia. Likviditeetin parantumisen kautta Yhtiön Osakkeen käyttäminen maksuvälineenä Sijoituskohteiden hankinnassa helpottuu.

Osakeannissa kerätyt varat on tarkoitus käyttää uusien Sijoituskohteiden hankintaan, uudiskohteiden rakennuttamiseen sekä Yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Yhtiön johto arvioi, että Osakeantiin liittyvät kokonaiskustannukset ovat yhteensä enintään noin 0,1 miljoonaa euroa. Yhtiö sai Osakeannissa bruttomääräisesti 1.455.000,00 euroa uutta omaa pääomaa ja kustannusten vähentämisen jälkeen noin 1.350.000 euroa uutta omaa pääomaa. Lisäksi Yhtiö sai maksutta 895.000 Antiosaketta.

Osakeanti

Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 19.3.2015 sille antaman valtuutuksen perusteella Osakeannista rajatulle joukolle Kokeneita Sijoittajia ja Yhtiölle itselleen.

Osakeannin ehdot

Yhtiö on julkistanut Osakeannin ehdot pörssitiedotteella 18.12.2015. Osakeannin ehdot olivat seuraavat:

Merkintäoikeus

Osakeannissa tarjotaan enintään 500.000 Antiosaketta merkittäväksi maksua vastaan Carnegie Investment Bank AB:n ("**Järjestäjä**") osoittamille, Yhtiön 14.12.2015 ilmoittaman mukaisesti järjestettyyn tarjousmenettelyyn osallistuneille rajoitetulle määrälle kokeneita sijoittajia (siten kuin se on määritelty Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2003/71/EY muutoksineen, "**Esitedirektiivi**", ja implementoitu Euroopan Talousalueen jäsenmaiden lainsäädäntöön) Euroopan Talousalueella ("**Kokeneet Sijoittajat**") ja maksutta Yhtiön itsensä merkittäväksi enintään 1.000.000 Antiosaketta, kuitenkin enintään 10 % Osakeannin jälkeisestä Yhtiön Osakkeiden lukumäärästä yhdessä Yhtiön jo omistamien Yhtiön osakkeiden kanssa.

Yhtiö voi oman harkintansa mukaan kieltäytyä Kokeneen Sijoittajan tekemästä merkinnästä perustelematta kieltäytymistään.

Merkintähinta ja sen merkintä taseessa

Antiosakkeen merkintähinta ("**Merkintähinta**") on 9,70 euroa per Antiosake. Merkintähinta perustuu tarjousmenettelyssä muodostuneeseen hintaan, jota on pidettävä Antiosakkeiden käypänä hintana. Osakeannin kokonaismäärä on enintään 4 850 000 euroa.

Antiosakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Näin ollen Yhtiön osakepääomaa ei koroteta Osakeannin yhteydessä. Yhtiön mahdollisesti merkitsemät Antiosakkeet ovat maksuttomia.

Merkintä ja Merkintäaika

Antiosakkeiden merkintäaika ("**Merkintäaika**") alkaa 18.12.2015 klo 8:00 Suomen aikaa, ja se päättyy 18.12.2015 klo 12:00 Suomen aikaa. Antiosakkeiden merkintä tapahtuu Järjestäjän antamien ohjeiden mukaisesti.

Yhtiö voi oman harkintansa mukaan keskeyttää Merkintäajan tai pidentää sitä.

Antiosakkeiden maksaminen

Antiosakkeiden merkintähinnan valuutta on euro. Kokeneen Sijoittajan on maksettava Merkintähinta Kokeneelle Sijoittajalle lähetetyssä ilmoituksessa annettujen ohjeiden mukaisesti välittömästi saatavilla olevina varoina viimeistään 22.12.2015. Mikäli Merkintähinnan maksua ei ole suoritettu sen erääntyessä, Yhtiö voi oman harkintansa mukaan kieltäytyä merkinnästä ja allokoida Antiosakkeet uudelleen.

Mikäli Yhtiö ei ole kieltäytynyt maksunsa laiminlyöneen Kokeneen Sijoittajan tekemästä merkinnästä, Järjestäjä voi oman harkintansa mukaan maksaa Antiosakkeiden merkintähinnan Kokeneen Sijoittajan puolesta. Tässä tapauksessa Kokenut Sijoittaja on edelleen velvollinen maksamaan Järjestäjälle Kokeneelle Sijoittajalle tarjottujen Antiosakkeiden Merkintämaksun korkoineen ja kuluineen, ja Järjestäjä voi siirtää tällaiset erääntyneet maksut perintään. Viivästyskorko lasketaan korkolain (633/1982, muutoksineen) 4 luvun mukaan, ja se kertyy maksamatta jätetyn Merkintähinnan maksun eräpäivästä alkaen. Järjestäjä voi milloin tahansa myydä Kokeneen Sijoittajan puolesta maksamansa Antiosakkeet tai osan niistä. Tällaisen myynnin tapahtuessa Järjestäjä vähentää mahdolliset myyntituotot Kokeneen Sijoittajan maksuvelvoitteesta. Mikäli myyntituotto ylittää Kokeneen Sijoittajan maksuvelvoitteen, Järjestäjällä on oikeus pitää yli jäävä määrä itsellään. Mikäli myyntituotto alittaa maksuvelvoitteen, Kokeneen Sijoittajan velvollisuutena on edelleen maksaa Järjestäjälle jäljellä oleva määrä.

Syyt Osakeantiin ja tuottojen käyttö

Osakeannin tarkoituksena on hankkia Yhtiölle uutta omaa pääomaa toiminnan laajentamiseksi Yhtiön strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti. Lisäksi Osakeannin tavoitteena on laajentaa Yhtiön omistajapohjaa ja tunnettuutta sekä suomalaisten että kansainvälisten sijoittajien keskuudessa. Osakeannin oletetaan myös parantavan Yhtiön osakkeiden likviditeettiä, mikä myös alentaisi sijoituskohteiden hankintojen transaktiokustannuksia. Likviditeetin parantumisen kautta Yhtiön osakkeen käyttäminen maksuvälineenä sijoituskohteiden hankinnassa helpottuu.

Osakeannissa kerätyt varat on tarkoitus käyttää uusien sijoituskohteiden hankintaan, uudiskohteiden rakennuttamiseen sekä Yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen

Osakeanti on suunnattu osakeanti, jossa Antiosakkeet tarjotaan Kokeneiden Sijoittajien ja Yhtiön merkittäväksi Yhtiön nykyisten osakkeenomistajien osakeyhtiölain (624/2012, muutoksineen) 9 luvun 3 §:n mukaisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen.

Perusteet merkintäetuoikeudesta poikkeamiselle ovat Yhtiön käyttöpääoman ja pääomarakenteen vahvistaminen, kasvun edellyttämän rahoitustarpeen täyttäminen ja Yhtiön omistuspohjan laajentaminen ja tunnettuuden lisääminen. Näillä perusteilla Yhtiön hallitus katsoo, että osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiselle on olemassa osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentin tarkoittama painava taloudellinen syy.

Osakeannin tuloksen julkistaminen

Mikäli Merkintäaika ei muuteta, Yhtiö julkistaa Osakeannin tuloksen arviolta 18.12.2015 pörssitiedotteella.

Antiosakkeiden rekisteröinti ja toimittaminen

Yhtiö hakee Antiosakkeiden rekisteröintiä kaupparekisteriin niin pian kuin on käytännössä mahdollista Yhtiön hallituksen hyväksytyä Antiosakkeiden merkinnät. Yhtiö odottaa, että Osakeannissa hyväksytysti merkityt Antiosakkeet rekisteröidään kaupparekisteriin arviolta 23.12.2015.

Antiosakkeet lasketaan liikkeeseen ja kirjataan Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään ensiksi Antiosakkeita vastaavana väliaikaisena osakelajina ("**Väliaikaiset Osakkeet**"). Väliaikaisten Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000188735. Väliaikaisia Osakkeita ei haeta kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin Pörssi). Väliaikaiset Osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT), kun Antiosakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 23.12.2015.

Listaaminen

Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 28.12.2015 yhdessä Yhtiön muiden osakkeiden kanssa.

Antiosakkeiden tuottamat oikeudet

Kukin Antiosake oikeuttaa yhteen (1) ääneen Yhtiön yhtiökokouksissa. Antiosakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön voitonjakoon Yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että Antiosakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2015 aikana jaettavaan osinkoon.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Osakeantiin, Antiosakkeisiin ja Väliaikaisiin Osakkeisiin sovelletaan Suomen lakia. Osakeantia mahdollisesti koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Muut Seikat

Yhtiön hallitus päättää Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä.

Osakeannin lopputulos

Osakeannissa merkittiin hyväksytysti 1.045.000 Antiosaketta, joista Kokoneet Sijoittajat merkitsivät 150.000 Antiosaketta ja Yhtiö itse 895.000 Antiosaketta.

Merkintähinta oli 9,70 euroa Antiosakkeelta. Antiosakkeiden merkintähinta Kokoneille Sijoittajille perustuu järjestetyssä tarjousmenettelyssä muodostuneeseen markkinaperusteiseen hintaan. Yhtiö sai Osakeannissa Antiosakkeet vastikkeetta. Yhtiö keräsi Osakeannilla näin ollen yhteensä 1.455.000,00 euroa uutta omaa pääomaa. Kustannusten vähentämisen jälkeen Yhtiö hankki Osakeannilla noin 1.350.000 euroa uutta omaa pääomaa. Lisäksi Yhtiö sai maksutta 895.000 Antiosaketta.

Antiosakkeet lasketaan liikkeeseen ja kirjataan Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään ensiksi Antiosakkeita vastaavana väliaikaisena osakelajina. Väliaikaisten Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000188735. Väliaikaisia Osakkeita ei haeta kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä. Yhtiö odottaa, että Osakeannissa hyväksytysti merkityt Antiosakkeet rekisteröidään kaupparekisteriin arviolta 23.12.2015. Väliaikaiset Osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT), kun Antiosakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 23.12.2015.

Järjestämissopimus

Carnegie Investment Bank AB toimii Osakeannin Järjestäjänä. Osakeannin järjestämistä varten Yhtiö on tehnyt Järjestäjän kanssa järjestämissopimuksen, jossa määritellään Järjestäjän Osakeannin yhteydessä tarjoamat palvelut ("**Järjestämissopimus**").

Järjestämissopimus sisältää tiettyjä ehtoja, joiden mukaan Järjestäjällä on oikeus tietyissä tilanteissa ja tietyin edellytyksin irtisanoa Järjestämissopimus. Tällaisiin tilanteisiin kuuluvat tietyt olennaiset haitalliset muutokset kuten Osakkeiden kaupankäynnin keskeyttäminen Helsingin Pörssissä, viranomaisen antama määräys velkojen maksuunpanon lykkäämisestä sekä tietyt muutokset muun muassa kansallisissa tai kansainvälisissä poliittisissa tai taloudellisissa olosuhteissa.

Lisäksi Yhtiö on antanut tavanomaisia vakuutuksia Järjestäjälle liittyen muun muassa Yhtiön liiketoimintaan ja lakien noudattamiseen, Osakkeisiin, Antiosakkeisiin, Osakeantiin sekä tämän Esitteen sisältöön. Lisäksi Yhtiö on sitoutunut Järjestäjään nähden vahingonkorvausvastuuseen eräistä vastuista Osakeannin yhteydessä.

Järjestäjän palkkio on sidottu Osakeannista saatavien varojen määrään.

Osakeantiin liittyvät intressit

Järjestäjän palkkio on sidottu Osakeannista saatavien varojen määrään. Järjestäjä ja/tai sen lähipiiriin kuuluvat tahot voivat tulevaisuudessakin toimittaa neuvoa-antavia, konsultointi- ja/tai muita harjoittamaansa liiketoimintaan kuuluvia palveluita Yhtiölle osana niiden tavanomaista liiketoimintaa, joista ne tulevat saamaan tavanomaiset palkkiot ja kulukorvaukset.

Antiosakkeiden tarjoamisesta tai listalleottamisesta ei aiheudu Yhtiön hallituksen jäsenille tai johtoon kuuluville henkilöille tai muille Antiosakkeiden tarjoamiseen tai Antiosakkeiden listalleottoon osallistuville henkilöille olennaista henkilökohtaista etua tai hyötyä.

Omistuksen laimentuminen

Osakeannissa merkittiin 1.045.000 Antiosaketta, mikä vastaa noin 13,13 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 11,60 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen. Yhtiö merkitsi Osakeannissa 895.000 Antiosaketta, mikä vastaa noin 11,24 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 9,94 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen.

Nykyisten osakkeenomistajien omistus laimeni Osakeannin seurauksena noin 11,60 prosenttia.

MARKKINA- JA TOIMIALAKUVAUS

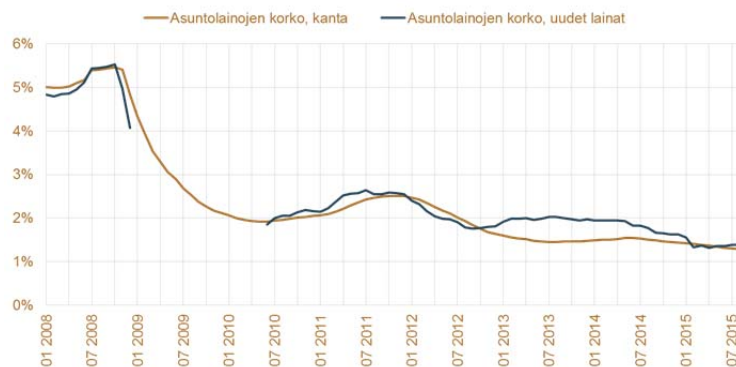
Seuraava markkinakuvaus perustuu pääasiallisesti Yhtiön näkemykseen markkinastaan ja toimialastaan sekä tietoihin ja lukuihin, jotka on saatu riippumattomista lähteistä, kuten Suomen Pankki, EKP, Tilastokeskus, EBF, KTI Kiinteistötieto, Global Property Guide, Federal Reserve Bank of San Francisco, Bureau of Labor Statistics ja Finanssialan Keskusliiton kokoamat talousennusteet. Tässä kohdassa esitetyjä tietoja ei tule pitää täydellisinä käsiteltävien markkinoiden analyysinä vaan ainoastaan niiden keskeisten piirteiden yleiskuvauksena. Esitteen kohdassa "Riskitekijät" käsitellään seikkoja, joita Yhtiön Osakkeiden ostamista ja merkitsemistä harkitsevien sijoittajien tulisi erityisesti ottaa huomioon.

Johdanto

Yhtiö sijoittaa vuokrattaviin asuinhuoneistoihin Suomessa. Asuntojen kysyntään vaikuttavat muun muassa talousnäkymät, korkotaso, tulotaso ja väestön kasvu eri paikkakunnilla. Asuntojen tarjontapuoleen vaikuttavat asuntomarkkinoiden hintojen ohessa muun muassa talousnäkymät, mahdollinen rakennusalan kapasiteettipula sekä valtion tukitoimet. Asuntojen hinnat, vuokratasot ja hoitokulut määrittelevät asuntomarkkinoiden kohteiden vuokratuoton eri paikkakunnilla. Seuraavissa jaksoissa on kuvattu tarkemmin Yhtiön näkemys näiden eri tekijöiden tämänhetkisestä tilanteesta asuntomarkkinoilla.

Talousnäkymät ja markkinakorot

Suomen bruttokansantuote supistui vuonna 2014 Tilastokeskuksen mukaan 0,1 prosenttia. Viimeisten 10 vuoden aikana bruttokansantuotteen kasvu on ollut vuosittain keskimäärin 0,6 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus¹).



Kuvio. Asuntoluottojen keskimarkkinakorko. Lähde: Suomen Pankki

Viime vuosien heikon talouskehityksen haitallista vaikutusta asuntomarkkinoihin on kuitenkin kompensoinut markkinoiden poikkeuksellisen alhainen korkotaso. Syyskuussa 2014 tapahtuneen koronlaskun jälkeen EKP:n ohjaukorko on historiallisen alhaisella tasolla (0,05 prosenttia). Asuntolainoissa yleisesti viitekorkona käytetty 12 kuukauden Euribor on marraskuussa 2015 laskenut 0,06 prosenttiin tasolle, kun se vuoden 2011 lopussa oli yli 2 prosenttia ja 2014 alussa noin 0,6 prosenttia. Syyskuussa 2015 keskimääräinen asuntolainan korko oli 1,3 prosenttia. Uusien asuntolainojen keskimääräinen korko on laskenut tammikuusta 2013 toukokuuhun 2014 jatkuneesta noin kahden prosentin tasosta syyskuun 2015 1,3 prosenttiin. (Lähde: Suomen Pankki²).

Suomen asuntolainoista kansainvälisesti katsoen hyvin suuri osa on vaihtuvakorkoisia. Markkinakorkojen mahdollinen nousu tulevaisuudessa näkyisi siten nopeasti lainanhoitokulujen kasvuna, mikä puolestaan voisi vähentää kuluttajien asunnonostoaikeita. Tämänhetkisen korkokäyrän perusteella markkinat kuitenkin odottavat, että tulevien 4–5 vuoden aikana lyhyet korot pysyvät alle 1 prosentissa (Lähteet:

¹ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975-2014*. Viitattu 27.5.2015. 2014 luvut ovat ennakkollisia.

² Suomen Pankki, Tilastot. 1) Uudet lainasopimukset ja uudet nostetut kotitalouslainat. 2) Euribor-korot, päivittäiset arvot. 3) Eurojärjestelmän ohjaukorkot. Viitattu 10.11.2015.

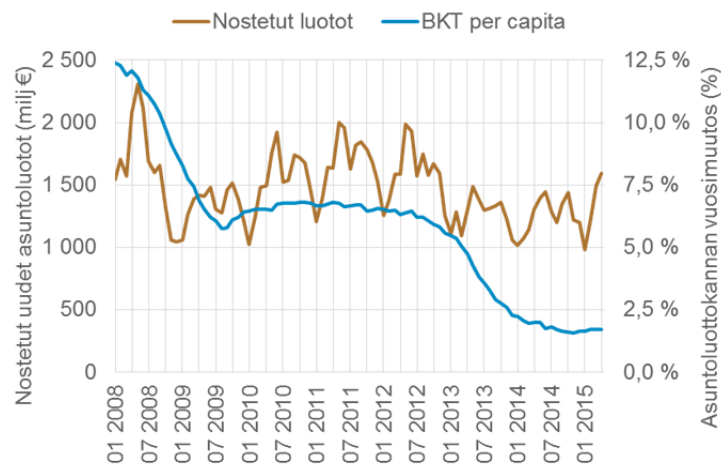
EKP; EBF)³. Korkeiden ei siten odoteta omalta osaltaan ratkaisevasti heikentävän asuntohintojen kehitystä lähivuosina.

Talousnäkyminen vuonna 2015 arvioidaan olevan asuntomarkkinoiden kannalta parempien kuin 2014, ja vuodelle 2016 näkymät ovat suhteellisen suotuisat. Ennuste Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi on -0,2 – +0,3 prosenttia vuodelle 2015 ja +0,7 – +1,2 prosenttia vuodelle 2016. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan vuodelle 2015 +0,3 – +0,8 prosenttia ja +0,3 – +0,9 prosenttia vuodelle 2016. (Lähde: Finanssialan Keskusliiton kokoamat talousennusteet⁴).

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Talousnäkyminen ja korkotason lisäksi asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttavat muun muassa kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen määrä, uusien asuntolainojen määrä, väestön ja asutuskuntien lukumäärä sekä asuntolainojen korkojen verokohtelu.

Kotitalouksien käytettävissä olevat nimelliset tulot ovat kasvaneet yhtäjaksoisesti vuodesta 1975 lähtien, lukuun ottamatta lamavuosia 1993 ja 1994. Vuonna 2014 kotitalouden käytettävissä olevat tulot nousivat 0,4 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus⁵)



Kuvio. Kotitalouksien nostamat asuntolainat ja asuntoluottokannan vuosimuutos. Lähde: Suomen Pankki.

Kotitaloudet nostivat vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä uusia asuntolainoja 4,0 miljardilla eurolla eli 5,2 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun 2015 lopussa 90,7 miljardia euroa. Asuntolainakannan kasvuvauhti on hieman kiihtynyt lokamarraskuun 2014 alimmista luvuista vuoden 2015 syyskuun 2,1 prosenttiin, joka on yhä selvästi alempi taso kuin aiempi noin 5-6 prosentin taso, jolla oli vielä vuonna 2013. (Lähde: Suomen Pankki⁶)

Vuodesta 2015 vuoteen 2025 Suomen väkiluku kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan noin 3,7 prosenttia ja vuoteen 2040 mennessä noin 6,8 prosenttia. Suurista, yli 100.000 asukkaan seutukunnista vain Joensuussa (+1,9%), Lahdessa (+0,6%) ja Porissa (-1,5%) väestönkasvun ennustetaan jäävän alle maan keskimääräisen kasvuvauhdin (+3,7%). Seutukuntatasolla nopeinta kasvun ennustetaan olevan Oulussa (+10,5%), Helsingissä (+9,8%), Tampereella (+8,3%) ja Kuopiossa sekä Vaasassa (+6,6%). Jyväskylä (6,2%), Turku (+5,5%) ja Seinäjoki (+4,0%) kasvavat koko maata nopeammin. Aiempina vuosina väestönkasvusta suuri osa on tilastojen mukaan keskittynyt ympäriskuntiin. Tuoreimman väestöennusteen mukaan, Tampereen seutukuntaa lukuun ottamatta, kasvu on suhteellisesti nopeinta

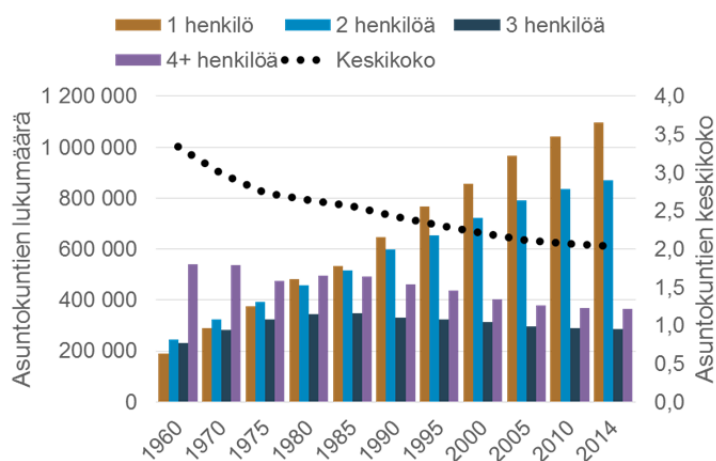
³ European Central Bank: Euro area yield curve, AAA-rated euro area central government bonds – instantaneous forward rate. European Banking Federation.

⁴ Finanssialan keskusliiton kokoamat talousennusteet (21.10.2015), joissa on lähteinä: Aktia, Danske Bank, Etila, Euroopan komissio, Handelsbanken, IMF, LähiTapiola, Nordea, OECD, OP-Pohjola, POP, Palkansaajien tutkimuslaitos, Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos, Suomen Pankki ja Valtiovarainministeriö. (www.oecd.org/eco/outlook/economicoutlook.htm). Viitattu 26.11.2015.

⁵ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito – Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo, käypiin hintoihin B6NT/CP.

⁶ Suomen Pankki, Tilastot. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksittain. Viitattu 10.11.2015.

seutukuntien keskuskunnissa. (Lähde: Tilastokeskus⁷). Kaupungistumisen ennustetaan jatkuvan Suomessa suhteellisen voimakkaana lähivuosikymmeninä.



Kuvio: Suomen asuntokuntien lukumäärä henkilöluvun mukaan ja asuntokuntien keskipakko vuosina 1960–2014. Lähde: Tilastokeskus.

Asuntokuntien lukumäärä riippuu myös perheeseen kehityksestä. Vuonna 1980 keskimääräisen asuntokunnan koko oli 2,64 henkilöä. Vuoteen 2014 tultaessa koko oli alentunut yli viidenneksellä 2,04 henkilöön. 2000-luvulla yksinasuvien lukumäärä on kasvanut noin 240.000:lla ja kahden henkilön asuntokuntien lukumäärä noin 150.000:lla. Vuoden 2014 lopussa noin 42 prosenttia asuntokunnista oli yhden henkilön asuntokuntia ja vain noin neljännes kolmen tai useamman henkilön asuntokuntia (Lähde: Tilastokeskus⁸). Perheeseen aleneminen tukee osaltaan pienten asuntojen kysyntää. Helsingin yliopistossa tehdyn ennusteen⁹ mukaan asuntokuntien keskipakko vuonna 2030 olisi 1,95 – 2,08 henkilöä. Toisin sanottuna keskipakko ei enää kovin paljoa voisi alentua nykyisestä 2,04 hengen keskipakoista.

Korkovähennysoikeuden asteittaisen pienentämisen ei oleteta, nykyisillä korkotasolla, vaikuttavan merkittävästi asuntojen kysyntään.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Vuoden 2014 lopussa Suomessa oli yhteensä noin 2,9 miljoonaa asuntoa, joista 2,6 miljoonaa on vakinaisesti asuttuja, ja lukumäärä kasvoi noin 0,4 prosenttia edellisestä vuodesta (Lähde: Tilastokeskus¹⁰). 1990- ja 2000-luvuilla asuntojen lukumäärä on kasvanut keskimäärin 1,1 prosenttia vuodessa (1950–2013 kanta kasvoi noin 1,7 prosenttia vuodessa). Samaan aikaan asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 1,1 prosenttia vuodessa. Tämän seurauksena vuoden 2014 lopussa asuntoja oli noin 300 000 (2013: 306 000) enemmän kuin asuntokuntia. (Lähde: Tilastokeskus¹¹).

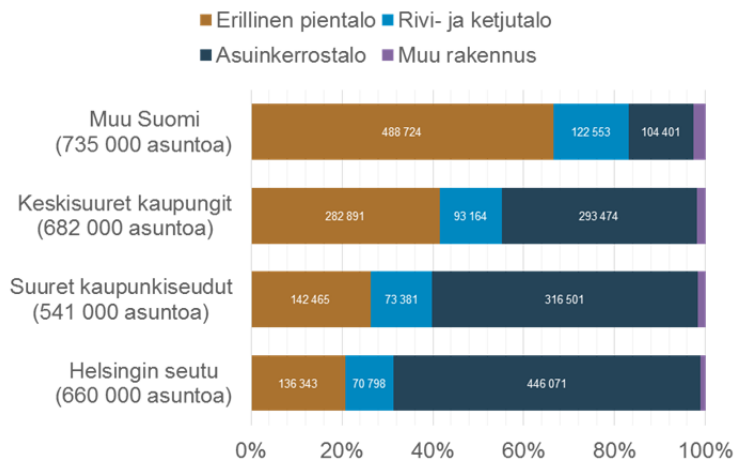
⁷ Tilastokeskus, Väestöennuste – väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2015–2040. Viitattu 26.11.2014.

⁸ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. Liitetaulukko 1: Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien keskipakko 1960–2014. Viitattu 27.5.2015.

⁹ Virta (2006). Asuntokuntaennuste Suomelle 2000–2030, *Sociologian pro gradu tutkielma, Helsingin yliopisto 2.5.2006*.

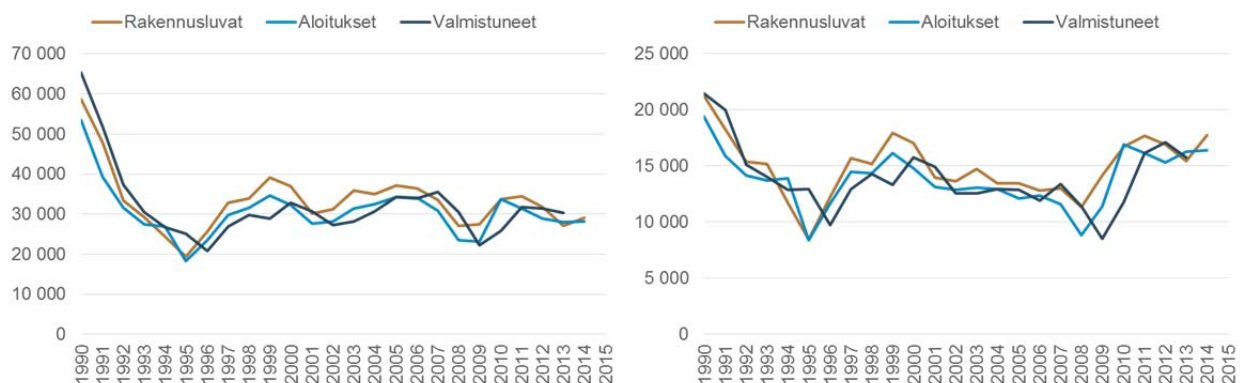
¹⁰ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. 1) Asunnot (lkm) talotyypin, käytössä olon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2014. 2) Asunnot (lkm) talotyypin, käytössä olon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2013. Viitattu 29.5.2015.

¹¹ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. 1) Asunnot (lkm) talotyypin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2014. 2) Asuntokunnat koon ja asunnot talotyypin mukaan 1985–2014. Viitattu 29.5.2015.



Kuvio. Vakinaisesti asutut asunnot rakennustyypeittäin ja alueittain. Lähde: Tilastokeskus

2000-luvun jälkipuoliskon finanssikriisi näkyi selvästi asuntoinvestoinneissa. Esimerkiksi vuonna 2008 valmistuneiden asuntojen määrä laski noin 14 prosenttia edellisvuodesta ja vuonna 2009 edelleen 27 prosenttia. Asuntorakentamisen määrä on jatkunut vaihtelevana 2010-luvulla. Vuonna 2010 tarjonta alkoi näyttää elpymisen merkkejä muun muassa vuokra-asuntoihin kohdistuneiden tukitoimien seurauksena. Vuosina 2011–13 rakennettiin vuosittain keskimäärin 16.330 kerrostaloasuntoa, kun vuodesta 1990 vuoteen 2013 keskimääräinen valmistuneiden kerrostaloasuntojen määrä oli 13.930. 1980-luvun asuntomarkkinoiden kuumenemisen jälkeen vain vuosina 1990–1991 valmistui enemmän kerrostaloasuntoja kuin kolmena viime vuotena. Asuinkerrostaloasuntojen rakentaminen on vuodesta 2011 alkaen ollut kahdenkymmenen vuoden keskimääräistä valmistumistahtia korkeammalla. Syyskuussa 2015 saavutettiin 20-vuoden periodilla huipputaso 12 kuukauden aikana valmistuneiden kerrostaloasuntojen lukumäärässä, 18 335 asuntoa (keskiarvo: 13.649). Valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä on vuoden 2013 alusta lähtien pysytellyt suunnilleen vakioisena, noin 30.000 asuntoa 12kk ajanjaksona (Lähde: Tilastokeskus¹²). Asuinkerrostalojen osalta valmistuneiden määrä laski 7,6 prosenttia. Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi 7 prosenttia vuodesta 2013 vuoteen 2014, ollen 2014 29.069 kappaletta. Aloitusten lukumäärä pysyi käytännössä muuttumattomana. (Lähde: Tilastokeskus¹³).



Kuvio: Suomen asuntorakentaminen vuosina 1990–2014 (vasen kaikki rakennustyyppit; oikea asuinkerrostalot): rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunnot (kpl). Lähde: Tilastokeskus¹⁴.

Asuntojen hinnat

Asuntojen hintoihin vaikuttavat keskeisesti yleinen talouskehitys ja korkotaso. Asunto-osakkeiden hinnat laskivat vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä 0,5 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. (Lähde: Tilastokeskus¹⁵).

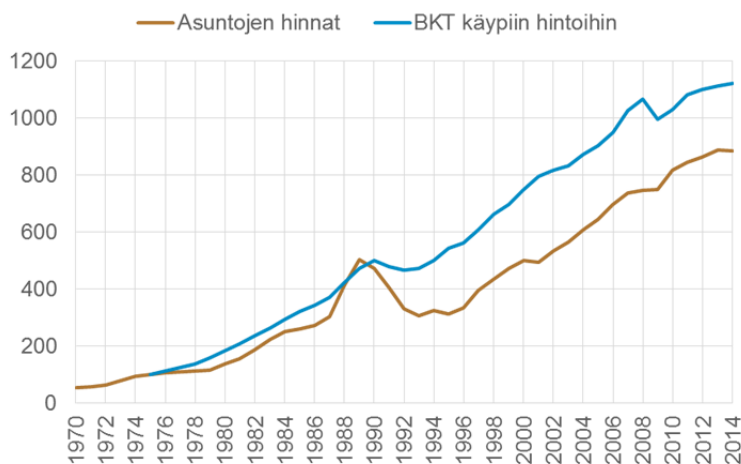
¹² Tilastokeskus, PX-Web Statfin, Rakentaminen / Rakennus- ja asuntotuotanto 1995-. Viitattu 26.11.2015.

¹³ Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto. Rakennus- ja asuntotuotanto 1990–2014. Viitattu 29.5.2015. Tilastokeskus ei tällä hetkellä pysty tuottamaan tilastoja valmistuneista rakennuksista (tiedote 7.5.2015).

¹⁴ Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto. Rakennus- ja asuntotuotanto 1990–2014. Viitattu 29.5.2015

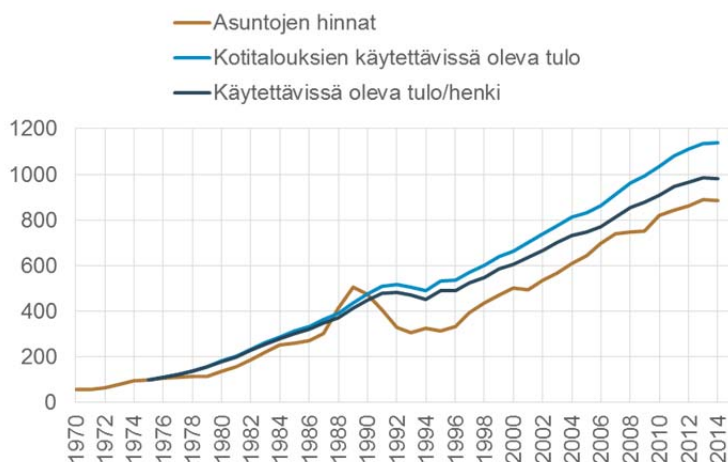
¹⁵ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat: Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2010=100. Viitattu 26.11.2015.

Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa pitkällä aikavälillä likimain markkinahintaisen bruttokansantuotteen tahtia. Vuosien 1983–2014 eli viimeisten noin 30 vuoden aikana asuntohintojen keskimääräinen vuosinousu oli 4,3 prosenttia, kun bruttokansantuote käyvin hinoihin kasvoi keskimäärin 4,8 prosenttia vuodessa (Lähde: Tilastokeskus^{16 17}).



Kuvio: Suomen bruttokansantuote markkinahinnoin ja kerrostaloasuntojen hinnat vuosina 1975–2014 (kuviossa 1975=100). Lähde: Tilastokeskus^{18 19}.

Asuntojen hintoihin vaikuttavat myös rakentamisen kustannukset, jotka ovat nousseet vuodesta 2000 lokakuuhun 2014 keskimäärin 2,2 prosenttia vuodessa. Tarvikepanoksiin liittyvät kustannukset ovat nousseet hieman enemmän (+2,4 %/vuosi) kuin työpanoksiin liittyvät kustannukset (+2,1 %/v.). (Lähde: Tilastokeskus²⁰).



Kuvio. Käytettävissä olevat tulot kotitaloutta ja henkeä kohden sekä kerrostaloasuntojen hinnat. Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat ovat nousseet suunnilleen samaan tahtiin käytettävissä olevien tulojen kanssa. Vuodesta 1975 vuoteen 2014 keskimääräinen kerrostaloasuntojen hintojen nousu on ollut 5,8 prosenttia ja käytettävissä olevat tulot henkeä kohden ovat kasvaneet 6,0 prosenttia vuodessa. Kotitaloutta kohden käytettävissä olevat tulot nousivat 6,4 prosenttia vuodessa. 1990-luvun puolesta välistä alkaen asuntojen hinnat ovat nousseet nopeammin kuin käytettävissä olevat tulot. Viimeisen noin 40 vuoden (1975–2014)

¹⁶ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat: Asuntojen nimelliset hinnat 1983=100. Viitattu 27.5.2015.

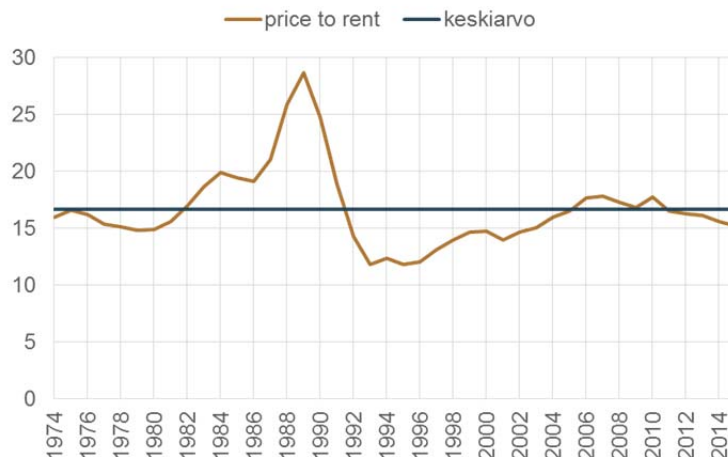
¹⁷ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975-2014*. Viitattu 27.5.15.

¹⁸ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975-2014*. Viitattu 27.5.15.

¹⁹ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat, Asuntojen hintojen indeksit, 1970=100. Viitattu 27.5.2015. Vuosien 1970-1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta.

²⁰ Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi talotyypeittäin 2000=100. Viitattu 26.11.2015.

aikana asuntojen neliöhinta suhteessa henkeä kohti laskettuun käytettävissä olevaan kuukausituloon on Suomessa ollut keskimäärin 1,22 ja on nyt 1,29. (Lähde: Tilastokeskus²¹).



Kuvio: Suomen kerrostaloasuntohintojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien suhde vuosina 1974-2015q1.
Lähde: Tilastokeskus²², laskelmat Orava Rahastot Oyj.

Asuntojen hintatason mittarina käytetään usein asuntojen hinnan ja vuokrien välistä suhdetta. Vuoden 2015 kolmannen neljänneksen neliöhinnosta ja vuokrasta laskettuna suhde oli 15,3²³. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo on Suomessa 16,7 (Lähde: Tilastokeskus²⁴). Arvo voidaan tulkita siten, että asunnon hinta saataisiin kerättyä noin 16 vuoden bruttovuokratuotoilla. Tällä mittarilla arvioituna asuntojen hinnat ovat laskeneet vuokriin nähden vuodesta 2007 alkaen, vuotta 2010 lukuun ottamatta. Yhdysvalloissa hinta/vuokra -suhde oli 2000 -luvun puolivälissä hintaromahduksen alkaessa noin 32 Case-Shiller-aineistosta laskettuna ja 28,7 OFHEO-aineistosta laskettuna (Lähde: Lincoln Institute of Land Policy²⁵). Suomessakin suhdeluku oli ennen 1990-luvun alun asuntohintojen romahdusta noin 28 (Lähteet: Tilastokeskus ja Orava Rahastot Oyj²⁶).

Asuntojen vuokrat

Asuntojen vuokriin vaikuttavat keskeisesti kuluttajien käytettävissä olevat tulot ja kiinteistöjen hoitokulujen kehitys. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä 2,9 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. ARA-vuokra-asuntojen neljövuookrat nousivat samana ajanjaksona 3,6 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus²⁷).

Pitkällä aikavälillä vuokrat ovat Suomessa nousseet yhtä paljon kuin asuntojen hinnat. Vuodesta 1974 vuoteen 2014 kerrostaloasuntojen hinnat ja kaikkien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuodessa keskimäärin 5,73 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen vuosikasvu oli 5,79%. (Lähde: Tilastokeskus²⁸).

²¹ Tilastokeskus. 1) Kansantalouden tilinpito – B6NT/CP – Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo, käyppiin hintoihin per capita. 2) Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen nimelliset hinnat 1970=100. Vuoden 2014 neliöhintana käytetty 2130 €/m².

²² Tilastokeskus, Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien (aikasarja, vapaarahoitteiset); Vuokrien neljännesvuositilasto 2010=100 (muutos 2014-2015q1); Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2010=100 (hintataso 2014, kerrostalot); Asuntojen hintojen indeksit 1970=100 (aikasarja, kerrostalot). Vuosien 1974–1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta. Viitattu 1.6.2015.

²³ Kuviossa suhde on laskettu käyttäen indeksoituja aikasarjoja, joissa havaintojen määrä on suurempi ja jotka ovat laatuvarioitu. Kuviossa q1 2015 suhdeluku on 15,2.

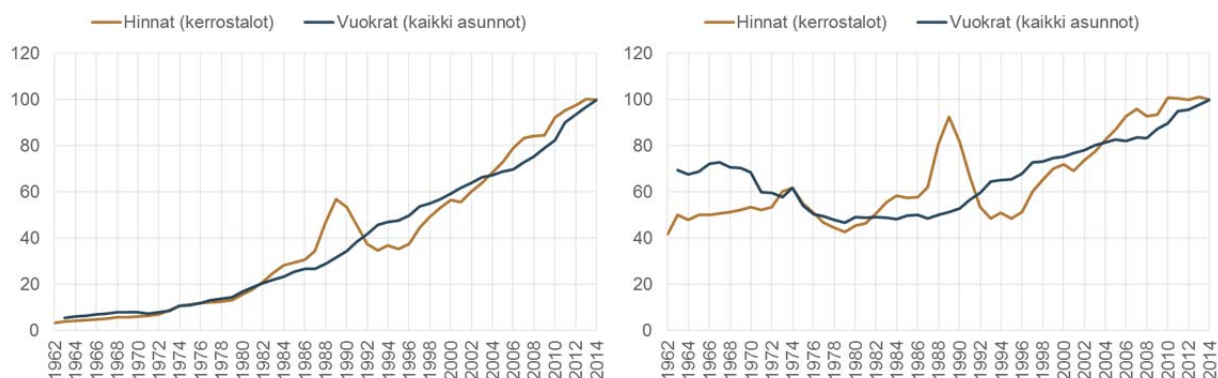
²⁴ Tilastokeskus, Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien (aikasarja, vapaarahoitteiset); Vuokrien neljännesvuositilasto 2010=100 (muutos 2014-2015q1); Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2010=100 (hintataso 2014, kerrostalot); Asuntojen hintojen indeksit 1970=100 (aikasarja, kerrostalot). Vuosien 1974–1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta. Viitattu 1.6.2015.

²⁵ Davis, Morris A. – Lehnert, Andreas – Martin, Robert F. (2008). The Rent-Price Ratio for the Aggregate Stock of Owner-Occupied Housing, *Review of Income and Wealth*, vol. 54(2), s. 279-284. Analyysiin liittyvä aineisto saatavilla U.S. Lincoln Institute of Land Policyn verkkosivuilta.

²⁶ Tilastokeskus, Osakeasuntojen vuokrat ja Asuntojen vuokrat. Laskelmat Hallinnointiyhtiö.

²⁷ Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat – Vuokrien neljännesvuositiedot vuodesta 2010 lähtien. Viitattu 26.11.2015

²⁸ Tilastokeskus, Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien (aikasarja, vapaarahoitteiset); Vuokrien neljännesvuositilasto 2010=100 (muutos 2014-2015q1); Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2010=100 (hintataso



Kuvio: Suomen nimelliset (vasen) ja reaaliset (oikea) asuntohinnat ja -vuokrat vuosina 1962–2014 (2014=100).
Lähde: Tilastokeskus²⁹.

Vuokrankorotukset sidotaan useimmiten elinkustannusindeksiin tai kiinteistöjen hoitokulujen kehitykseen, kuitenkin siten, että jos vertailuindeksi on laskenut, vuokrataso ei laske mukana. Vuokranantajat pyrkivät pääsääntöisesti korottamaan vuokratasoa vuokralaisen vaihtuessa. Vuokrat eivät yleensä jousta alaspäin, ja on odotettavissa, että vuokratasot jatkavat pitkällä aikavälillä nousuaan likimain kuluttajien käytettävissä olevien tulojen tahdissa (esim. Viitanen ym.³⁰ ja KTI³¹).

Asuntojen hoitokulut

Vuosina 2000–2014 kerrostaloasuntojen hoitokulut kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan ovat nousseet keskimäärin 4,4 prosenttia vuodessa. Hintojen, vuokrien ja hoitokulujen uusien indeksien (perusvuosi 2010=100) mukaan vertailukelpoisella ajanjaksolla 2010–2014 ylläpidon kustannukset ovat nousseet 4,2 prosenttia vuodessa. Asuntojen hintojen vuosikasvu on samalla ajanjaksolla, vuodesta 2010 alkaen, ollut 1,0 prosenttia ja vuokrien 3,4 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus³²). Keskimääräiset kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet ovat nousseet vuodesta 2009 vuoteen 2014 keskimäärin 6,1% vuodessa. Vuonna 2013 hoitovastikkeiden muutos oli +4,9%.³³

Vuodesta 2010 alkaen työhön liittyvät kiinteistön ylläpidon komponentit (työ ja alihankinnat) ovat kallistuneet suunnilleen samaa tahtia kuin vuokrat – esimerkiksi työn kustannukset ovat nousseet 3,1 prosenttia vuodessa ja alihankintana ostettavan kiinteistönhoidon 3,0% ja kunnossapidon 2,4%. Tarveaineiden osalta kustannusten kehitys on ollut hitainta, keskimäärin 1,4 prosenttia vuodessa. Lämmön kustannukset ovat nousseet 6,4 prosenttia vuodessa ja veden ja jäteveden kustannukset noin 4,7 prosenttia vuodessa. (Lähde: Tilastokeskus³⁴).

Asuntomarkkinoiden tuotto

Asuntomarkkinoiden kokonaistuottoindeksiä laskee Suomessa tällä hetkellä KTI Kiinteistöindeksinsä yhteydessä. KTI:n Kiinteistöindeksin kokonaistuotto koostuu kiinteistöjen markkina-arvon muutoksesta sekä nettovuokratuotto prosentista³⁵. KTI:n Kiinteistöindeksin mukaan asunnot ovat olleet indeksin laskemisen aloittamisesta lukien parhaiten tuottanut suorien kiinteistösijoitusten muoto.

2014, kerrostalot); Asuntojen hintojen indeksit 1970=100 (aikasarja, kerrostalot). Vuosien 1974–1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta. Viitattu 1.6.2015

²⁹ Tilastokeskus, Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien (aikasarja, vapaarahoitteiset); Asuntojen hintojen indeksit 1970=100 (aikasarja, kerrostalot). Vuosien 1970–1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta. Vuosien 1962–1969 hinnat Pekka Korpisen tutkimukseen perustuen. Deflaattori: elinkustannushintaindeksi 1951:10 = 100. Viitattu 1.6.2015.

³⁰ Viitanen ym. (2003). Real Estate in Finland, *TKK – Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisu B107*.

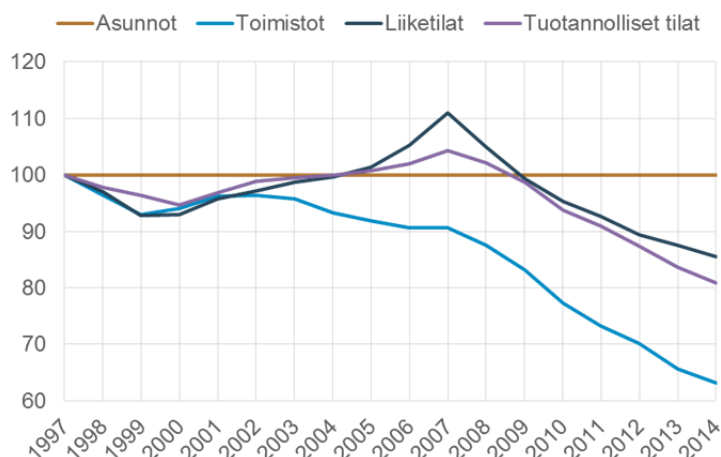
³¹ KTI – Finnish Property Market 2014

³² Tilastokeskus. 1) Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2010=100 (kerros- ja rivitaloasunnot). 2) Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100 (asuinkerrostalot). 3) Vuokrien neljännesvuositiedot 2010=100 (vapaarahoitteiset). Viitattu 29.5.2015

³³ Tilastokeskus, PX-Web Statfin, Asuminen / Asunto-osakeyhtiöiden talous / Tuloslaskelma, asunto-osakeyhtiöt. Viitattu 26.11.2015.

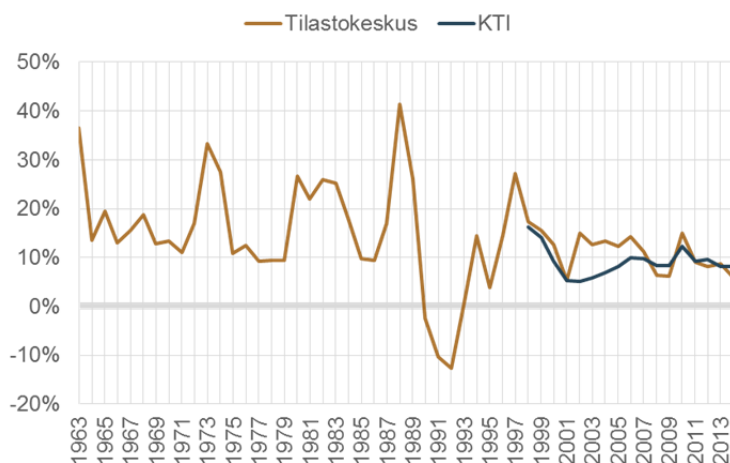
³⁴ Tilastokeskus, Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100. Viitattu 29.5.2015

³⁵ Nettovuokratuotto = efektiivinen bruttovuokratuotto – kaikki kohteen (tai salkun) hoitokulut.



Kuvio. KTI Kiinteistöindeksin kumulatiivinen kokonaistuotto, asunnot=100. Lähde: KTI Kiinteistötieto, laskelmat Orava Rahastot.

Alla olevassa kuviossa on laskettu Tilastokeskuksen hinta- ja vuokra-aineistojen perusteella keski-tuottosarja, jossa vuokratkomponenttina on keskivuokriin ja hintoihin perustuva bruttotootto ja arvonnmuutoskomponenttina asuntojen keskihinnan muutos. Vuosina 1998–2014 laskettua indeksiä verrataan KTI:n vastaavaan indeksiin.



Kuvio: Asuntosijoitusten kokonaistuotto (= nimellinen arvonnousu + vuokratuotto³⁶) Suomessa vuosina 1963–2014. Lähde: Tilastokeskus³⁷, KTI³⁸, laskelmat Orava Rahastot Oyj.

Tilastokeskuksen aineistosta laskettu transaktioperusteinen indeksi vaihtelee enemmän kuin KTI:n arvioperusteinen indeksi. Tilastokeskuksen aineistosta lasketun kokonaistuottoindeksin voisi olettaa olevan bruttovuokratuoton käytön johdosta korkeammalla tasolla kuin KTI:n indeksin. Tilastokeskuksen vuokra-aineisto painottuu kuitenkin keskimäärin alhaisempiin vuokratasoihin, koska otoksessa asumistukiaineisto on korostunut. KTI:n vuoden 2014 indeksin mukaan kymmenen vuoden vuosituotto on ollut 9,2 prosenttia. Tilastokeskuksen aineistosta laskettuna vuosituotto olisi samalle aikajaksolle 9,6 prosenttia.

Markkinoiden kilpailutilanne

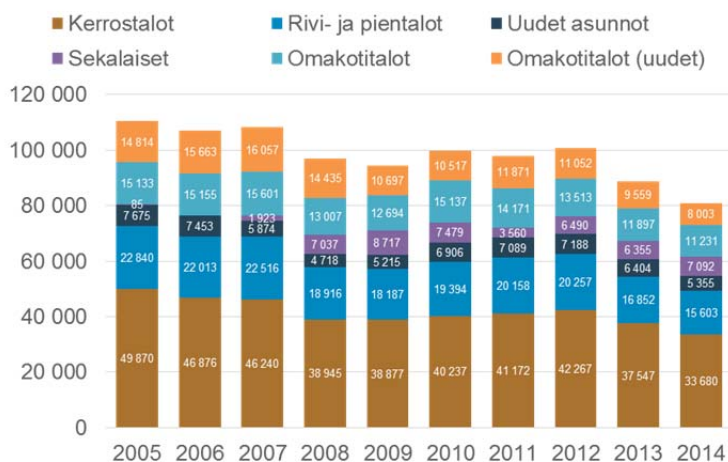
Yhtiö kilpailee liiketoiminnassaan alan toimijoiden kanssa kahdella keskeisellä osa-alueella: Sijoituskohteiden hankinnassa ja niiden vuokraamisessa.

³⁶ KTI:n sarjassa vuokratuottona on "nettovuokratuotto". Tilastokeskuksen aineistosta lasketussa sarjassa vuokratuotto on "bruttovuokratuotto", joka on laskettu kuluvan vuoden keskivuokran ja edellisen vuoden keskineliöhinnan (tuorein hintahavainto ketjutettu taaksepäin indeksillä 1970=100) suhteena.

³⁷ Tilastokeskus, Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien; Asuntojen hintojen indeksit, 1970=100, 1983=100 ja 2000=100. Vuosien 1974-1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta. Hintamuutos 1963-69 Pekka Korpinen. Viitattu 2.6.2015.

³⁸ KTI Kiinteistöindeksi – Tulokset vuodelta 2014.

Suomessa oli vuoden 2013 lopussa noin 776 400 asunto-osakeyhtiö muotoista omistajan asuttamaa asuntoa. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli näiden lisäksi 468 000 kappaletta. (Lähde: Tilastokeskus³⁹). Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2014 aikana tehtiin 49 283 kauppaa vanhoista vapaarahoitteisista asunto-osakeyhtiömuotoisista asunnoista (-9% vuoteen 2013 verrattuna ja -32 % vuoteen 2005 verrattuna). Kauppojen keskihinta oli 2 072 euroa/neliö (+1,1% verrattuna vuoteen 2013). Vuonna 2014 ei-vapaarahoitteisten asunto-osakehuoneistojen kauppia tehtiin 12 447 kappaletta. Tilastokeskuksen mukaan uusista asunnoista tehtiin 5 355 kauppaa⁴⁰ (-16% vuoteen 2013 ja -30% vuoteen 2005 verrattuna), joiden keskineliöhinta oli 3 505 euroa (+2,9%) (Lähde: Tilastokeskus⁴¹). Tilastokeskuksen mukaan omakotitalokauppia vuonna 2014 tehtiin 11 231 kappaletta (-5,6% vuoteen 2013 ja -25,8% vuoteen 2005 verrattuna) ja niiden keskihinta oli 1 505 euroa/neliö (-0,9%) (Lähde: Tilastokeskus⁴²). Yhteensä vuonna 2014 tehtiin kaupat noin 81 000 asunnosta (-9% vuoteen 2013, -27% vuoteen 2005 verrattuna). Huoneistokeskuksen 22.11.2015 asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuntokauppojen lukumäärissä ollaan kumulatiivisesti noin 5% edellä tammi-lokakuussa 2015 edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden⁴³.



Kuvio: Asuntokauppojen lukumäärät asuntotyypeittäin. Lähde: Tilastokeskus⁴⁴

³⁹ Tilastokeskus, SVT – Suomen Virallinen Tilasto 2014, taulu 208 Asunnot hallintaperusteen mukaan 1950-2013. Viitattu 26.11.2015.

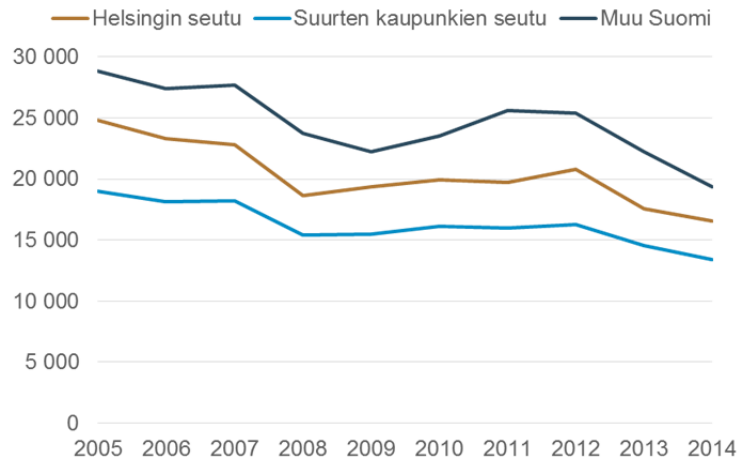
⁴⁰ Uusien asuntojen kauppoin tilastoinnissa ongelmana on ollut vanha kiinteistörekisteritunnus, jonka seurauksena uudiskohteita on voitu kirjata vanhoiksi asunto-osakeyhtiöiksi. Lisäksi VRK:n kiinteistörekisterin kautta ei aina ole saatu oikeita rakennusvuositietoja. Edelleen ongelmia aiheuttaa muunnoskohteet sekä lisä-/täydennysrakentaminen. Vuodesta 2008 alkaen Tilastokeskuksen tilastoista on ollut laskettavissa sellaisten havaintojen lukumäärä, joiden osalta rakennusvuosi on tuntematon tai epävarma.

⁴¹ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asunto-osakeyhtiöhuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat (€/m²) ja kauppojen lukumäärät 2013 ja 2014. Vanhojen Viitattu 29.5.2015.

⁴² Tilastokeskus: Omakotitalojen hintaindeksi 2005=100. Viitattu 29.5.2015.

⁴³ <http://www.huoneistokeskus.fi/ajankohtaista/asuntomarkkinakatsaus-marraskuu-2015>. Viitattu 26.11.2015

⁴⁴ Asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät 2008-2014. Osakeasuntojen hinnat. Vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen hinnat postinumeroalueittain ja rakennusvuositain. Omakotitalojen hintaindeksi 2005=100. Rakennus- ja asuntotuotanto. Luokka "sekalaiset" koostuu lähinnä uudiskohteista sekä muunnoskohteista, joiden rakennusvuosi ei ole tunnettu tai josta ei ole varmuutta. Viitattu 1.6.2015.



Kuvio. Vapaarahoitteisten, vanhojen asunto-osakeyhtiömuotoisten asuntojen kauppojen lukumäärä / vuosi. Lähde: Tilastokeskus⁴⁵.

Markkinoilla toimii lukuisia eri toimijoita, kuten kuluttajat, yksityissijoittajat, asuntorahastot ja institutionaaliset sijoittajat⁴⁶. Yhtiö hankkii asuntonsa kokonaisina kohteina, jolloin tärkeimmät kilpailijat ovat paikalliset ja maanlaajuiset asuntosijoitusyhtiöt ja -rahastot. Vanhojen kohteiden hankinnassa Yhtiö odottaa kuitenkin pystyvänsä hyödyntämään markkinaosaamistaan ja löytävänsä hankittavia kohteita muun muassa muilta asuntosijoitusyhtiöiltä, kunnilta, kaupungeilta, seurakunnilta ja yleishyödyllisiltä yhteisöiltä. Uustuotannon osalta Yhtiö arvioi pystyvänsä kerryttämään omaa tonttivarantoa ja hyödyntämään oman rakennuttamisen mukanaan tuomia kustannussäästöjä kohteiden hankinnassa.

Vuokrakäytössä oli vuoden 2014 lopussa Suomessa noin 823.700 huoneistoa. Näistä 40,6 prosenttia on Arava- tai korkotuettua tuotantoa, jolla on joko käyttö- tai luovutusrajoituksia. (Lähde: Tilastokeskus⁴⁷) Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista arviolta noin 60 prosenttia on yksityishenkilöiden ja 40 prosenttia ammattimaisten asuntosijoittajien omistuksessa (Lähde: KTI⁴⁸). Kuntien omistamien ARA-asuntojen käyttöasteet ovat olleet hyvät suurissa kaupungeissa. Maakuntien keskuskaupungeista vain Jyväskylässä, Kouvolassa, Porissa ja Vaasassa ARA-asuntojen käyttöaste jäi tyydyttäväksi (90,0-94,9%), sen ollessa muualla hyvä tai erinomainen. (ARA⁴⁹). Yhtiön näkemyksen mukaan kilpailutilanne vuokramarkkinoilla on siten vuokranantajan kannalta suotuisa.

Yhtiö toimii alalla, jossa esiintyy kilpailua suurten toimijoiden kanssa. Alan kilpailu saattaa pahimmassa tapauksessa vaikuttaa heikentävästi asuntojen vuokriin ja nostaa niiden hankintahintoja. Yhtiö uskoo kuitenkin, että markkinoiden kehitys, yhdistettynä Yhtiön kokemukseen ja asiantuntemukseen, auttaa Yhtiötä kilpailemaan menestyksekkäästi alan toimijoiden kanssa myös jatkossa.

⁴⁵ Vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen hinnat postinumeroalueittain ja rakennusvuosittain

⁴⁶ Kattava listaus esim. KTI – Finnish Property Market 2015, s. 51.

⁴⁷ Tilastokeskus, PX-Web Statfin – Asuminen/Asunnot ja asuinolot / Asuntokunnat ja asuntoväestö alueen, hallintaperusteen ja asuntokunnan koon mukaan 2005-2014. Viitattu 26.11.2015.

⁴⁸ KTI – Finnish Property Market 2015, s. 51.

⁴⁹ ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2015). Asuntomarkkinakatsaus 1/2015, 30.4.2015 (8.5. korjattu versio).

YHTIÖN LIIKETOIMINTA

Yleistä

Yhtiö on vuokra-asuntoihin sijoittava REIT-muotoinen (*Real Estate Investment Trust*) kiinteistörahasto, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena. Yhtiön vuokraustoiminnan ja sijoitustoiminnan tavoitteena on saada tuotto osakkeenomistajille sekä tilikaudelta jaettavan osingon että Yhtiön osakkeen arvon kasvun muodossa. Yhtiö harjoittaa kiinteistösijoitustoimintaa omistamalla, vuokraamalla, kehittämällä, rakennuttamalla ja myymällä omistamiaan asuinhuoneistoja, asuinkiinteistöjä tai asunto-osakeyhtiöitä. Yhtiö pyrkii sijoittamaan pääasiassa hyvän vuokratuoton tarjoaviin vuokra-asuntoihin suurissa ja keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Vaikka pääosa Yhtiön Sijoituskohteista on vuokrattavia asuinhuoneistoja, se voi omistaa myös toimitiloja. Tämän lisäksi Yhtiö pyrkii hyödyntämään tehokkaasti vieraan pääoman ja oman pääoman välistä suhdetta salkunhoidossa.

Yhtiön tuotot koostuvat Sijoituskohteiden vuokratuotoista ja arvonmuutoksista. Yhtiön tulos muodostuu asuntojen nettovuokratuotoista, realisoituista ja realisoitumattomista arvonmuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista. Osinkoa pyritään jakamaan neljä kertaa vuodessa edellisen tilikauden tuloksen perusteella. Veronhuojennuslaki edellyttää, että Yhtiö jakaa osinkoina vähintään 90 prosenttia tilikautensa tuloksesta pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvonmuutos (ja IFRS:n laajan tuloksen erät). Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin vuotuinen osinkotuotto. Osinkoa jaetaan neljännesvuosittain ja Yhtiön osinkopolitiikan mukainen osinkotuotto lasketaan nettovarallisuudesta. Vaikka Yhtiön tulos pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumattomat arvonmuutokset olisi voitollinen, Yhtiö ei välttämättä pysty jakamaan osinkoa, koska Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiö joutuu kirjaamaan realisoitumattomat arvonmuutokset tuotoksi tai kuluksi, jolloin emoyhtiön osakeyhtiölain mukainen tulos voi kirjauksen johdosta olla negatiivinen.

Yhtiö on jakanut tilikausilta 2012-2014 osinkoina vähintään 90 prosenttia tuloksestaan pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvonmuutos (ja IFRS:n laajan tuloksen erät). Emoyhtiön tilikauden tulos ilman realisoitumattomia arvonmuutoksia vuonna 2012 oli 133.793,69 euroa, vuonna 2013 - 458.068,36 euroa ja vuonna 2014 -3.292.122,90 euroa. Täten Veronhuojennuslain mukainen vähimmäisosinkomäärä on vuonna 2012 ollut 120.414,32 euroa, vuonna 2013 se oli 0 euroa ja vuonna 2014 se oli 0 euroa. Yhtiö jakoi tilikaudelta 2012 osinkoa 1.346.525,10 euroa ja 4.824.928,92 euroa tilikaudelta 2013.

Vuodelta 2014 osinkona jaetaan enintään 1,20 euroa per osake niille Osakkeille (ISIN-koodi FI4000068614), jotka eivät ole Yhtiön hallussa ja jotka on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä viimeistään 19.3.2015 eli yhteensä enintään 7.181.114,40 euroa. Lisäksi yhtiökokouksen 19.3.2015 antamaan valtuutuksen nojalla Yhtiö voi laskea liikkeeseen osakeanneilla (sisältäen myös suunnatut osakeannit) myös osakkeita, jotka oikeuttavat osinkoon 1.4.2015 alkaen siten, että osinkoa jaetaan enintään 1.350.000,00 euroa. Osinkoa voidaan jakaa tilikaudelta 2014 yhteensä enintään 8.531.114,40 euroa.

Vuonna 2014 Yhtiön liikevaihto oli noin 15,327 miljoonaa euroa ja tilikauden IFRS:n mukainen laaja voitto noin 8,181 miljoonaa euroa.

Yhtiöllä oli 30.9.2015 huoneistoja yhteensä 1.639 kokonaan tai osittain omistetussa kohteessa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 102 tuhatta neliometriä ja käypä arvo yhteensä noin 178,9 miljoonaa euroa.

Yhtiö on saavuttanut tavoitteensa kasvun ja kannattavuuden osalta aikaisempina vuosina.

Yhtiön missio ja visio

Yhtiön missiona on lisätä vuokra-asuntojen määrää kanavoimalla pääomaa asuntoinvestointeihin ja visiona on olla Suomen johtava asuntorahasto vuonna 2020. Tähän sisältyy paras tuotto, tyytyväiset sijoittajat ja suurin markkina-arvo.

Yhtiön strategia

Yhtiön joulukuussa 2014 päivitetyn strategian mukaiset strategiset taloudelliset tavoitteet ovat seuraavat: osakkeen kokonaistuottotavoite on vähintään 10 prosenttia vuodessa, osinkotuottotavoite 7–10 prosenttia vuodessa osakkeen nettovarallisuudelle ja luototusaste noin 50 prosenttia.

Strategiset päätavoitteet ovat oman pääoman kasvattaminen 90 miljoonaan euroon vuonna 2015 ja keskipitkällä aikavälillä 200–300 miljoonaan euroon, vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan monipuolistaminen, taloudellisen käyttöasteen nostaminen yli 95 prosentin, kiinteistöjen hoitokulujen saaminen 5 prosenttia ja korjauskulujen 10 prosenttia alle tilastollisen benchmarkin ja huoneistomyyntien määrän kasvattaminen noin 10 prosenttiin avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta.

Aluejakaumatavoitteen mukaan huoneistojen markkina-arvosta 52 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla, 22 prosenttia suurissa kaupungeissa ja 26 prosenttia keskisuurissa kaupungeissa plus miinus noin 10 prosentin vaihteluvälillä. Ikäjakaumatavoitteen mukaisesti 1990-luvulla ja sen jälkeen valmistuneiden kohteiden paino on 51 prosenttia ja ennen vuotta 1990 valmistuneiden kohteiden paino 49 prosenttia plus miinus noin 10 prosenttia sijoitussalkun markkina-arvosta laskettuna. Yhtiölle hankittavien kohteiden tulee pääsääntöisesti sijaita kaupungeissa, joille Tilastokeskus ennustaa väestönkasvua. Jos kohdekaupungin ennustettu väestönkasvu jää olennaisesti alle koko maan keskiarvon, hankittavan kohteen edellytetään lisäksi sijaitsevan kaupungin keskustan jalankulkuyöhykkeellä.

Keskeiset vahvuudet

Tavoitteena säännöllinen ja vakaa osinkotuotto

Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin vuotuinen osinkotuotto laskettuna osakkeen nettovarallisuudesta. Yhtiön käytäntönä on ollut, että yhtiökokous on valtuuttanut hallituksen päättämään osingon määrästä vuosineljänneksittäin yhtiökokouksen valtuutuksen ja Osakeyhtiölain puitteissa. Katso jäljempänä kohta "*Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja muu varojen jakaminen*".

Uusi sijoitusmuoto

Orava Asuntorahasto Oyj on ensimmäinen suomalainen REIT-muotoinen (*Real Estate Investment Trust*) kiinteistörahasto. Sijoittajat pääsevät osallistumaan asuntosijoitusmarkkinoille läpinäkyvästi, hajautetusti ja tehokkaasti ostamalla tai myymällä osakkeita markkinapaikalla.

Tukkualennus

Asuntomarkkinoilla hinnoittelu on riippuvainen siitä, hankitaanko asunnot yksittäin vai suurempina kokonaisuuksina. Suursijoittajat ovat voineet hyödyntää tukkumarkkinoita, joilla asuinkiinteistön ostaja saa noin 10–30 prosentin alennuksen. Myös Yhtiö toimii tukkumarkkinoilla ja pyrkii hyödyntämään niiden hintatasoa. Vaikka ei ole takeita siitä, että tukkumarkkinoiden alennukset pysyvät tällä tasolla, niin kauan kuin Yhtiö pystyy hankkimaan kokonaisia sijoituskohteita tukkualennuksilla, myös Yhtiön osakkeisiin sijoittaneet piensijoittajat pääsevät hyötymään näistä yleensä suursijoittajien saamista eduista. Tukkualennus tyypillisesti kasvaa sijoituskohteen iän myötä ja pienenee kohdekaupungin koon myötä.

Sijoittaminen Yhtiöön osakkeisiin on verotehokasta

Yhtiön toimintaan sovelletaan Veronhuojennuslakia ja Kiinteistörahastolakia ja Yhtiö on siten tietyin edellytyksin vapautettu tuloveron maksamisesta ja luovutusvoittoverosta. Veronhuojennuslain perusajatuksena on verovapauden saaneen osakeyhtiömuodossa harjoitetun kiinteistöliiketoiminnan voiton yhdenkertainen verotus, jolloin verotus vastaa suoran kiinteistösijoituksen verotusta. Jotta Yhtiö olisi vapautettu luovutusvoittoverosta, sen on muun muassa pitänyt omistaa myyty sijoituskiinteistö vähintään viisi vuotta. Vastaavasti Yhtiö on veloitettu jakamaan osinkoa, jota verotetaan muista pörssilistatuista yhtiöistä poiketen täysimääräisesti osakkeenomistajien tulona. Katso jäljempänä kohta "*Sääntely – Veronhuojennuslaki*".

Ammattimainen salkunhoito

Yhtiö mahdollistaa sijoituksen ammattimaisesti hoidettuun, hajautettuun asuntosalkkuun. Asuntorahasto hyödyntää asuntosalkun rakentamisessa, sen hallinnassa sekä vuokralaisten hankinnassa alan ammattilaisia, kuten Realia Management Oy:tä, Newsec Asset Management Oy:tä, Ovenia Oy:tä, Raksystems Anticimex Oy:tä ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy:tä.

Alhaisen riskin omaisuusluokka

Asuinhuoneistot ovat perinteisesti olleet vähemmän suhdanneherkkiä kuin esimerkiksi liike- ja toimistotilat. Asuntosijoittaminen on historiallisesti myös tarjonnut hyvän suojan inflaatiota vastaan. Yhtiö pyrkii myös varmistamaan hyvän hajautuksen, ja siten tuoton, sijoittamalla suurten ja keskisuurten

suomalaisten kaupunkien pieniin asuntoihin, joihin on perinteisesti kohdistunut vakaa vuokratyöntä myös heikommassa suhdannetilanteessa. Katso jäljempänä kohta "*Sijoitusstrategia*".

Yhtiön Sijoituskohteet

Yhtiön 30.9.2015 kokonaan ja osittain omistamat Sijoituskohteet sekä valitut tiedot niistä on esitetty alla olevassa taulukossa.

| Sijoituskiinteistöt 30.9.2015 | Kotipaikka | Rakentamivuosi | Omistusosuus |
|-------------------------------------|-------------|----------------|--------------|
| HELSINGIN SEUTU | | | |
| As Oy Espoon Albert | Espoo | 2014 | 13,0 % |
| As Oy Espoon Revontuli | Espoo | 2015 | 6,4 % |
| As Oy Espoon Tähytälä | Espoo | 2013 | 1,8 % |
| As Oy Helsingin Apteekkari | Helsinki | 2014 | 20,5 % |
| As Oy Helsingin Hjalmar | Helsinki | 2014 | 9,5 % |
| As Oy Helsingin Koirasaarentie 1 | Helsinki | 2000 | 97,1 % |
| As Oy Helsingin Limnologi | Helsinki | 2015 | 13,8 % |
| As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka | Hyvinkää | 2014 | 13,5 % |
| As Oy Järvenpään Saundi | Järvenpää | 2013 | 17,2 % |
| As Oy Järvenpään Terho | Järvenpää | 2012 | 5,1 % |
| As Oy Järvenpään Tuohi | Järvenpää | 2013 | 81,8 % |
| As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 | Kauniainen | 2012 | 22,7 % |
| As Oy Keravan Ritariperho | Kerava | 2011 | 100,0 % |
| As Oy Kirkkonummen Kummikallio | Kirkkonummi | 1973 | 100,0 % |
| As Oy Kirkkonummen Pomada | Kirkkonummi | 2012 | 32,5 % |
| As Oy Kirkkonummen Tammi | Kirkkonummi | 2013 | 31,0 % |
| As Oy Lindhearst | Sipoo | 1982 | 64,9 % |
| As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 | Nurmijärvi | 1974-75 | 55,0 % |
| As Oy Nurmijärven Soittaja | Nurmijärvi | 2013 | 58,9 % |
| As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4 | Vantaa | 1979 | 85,8 % |
| As Oy Vantaan Maaunintie 14 | Vantaa | 1975 | 100,0 % |
| As Oy Vantaan Rasinrinne 13 | Vantaa | 1975 | 69,1 % |
| As Oy Vantaan Rusakko | Vantaa | 1992 | 75,6 % |
| SUURET KAUPUNGIT | | | |

| | | | |
|----------------------------------|-----------|------|---------|
| As Oy Jyväskylän Ahjotar | Jyväskylä | 2014 | 27,9 % |
| As Oy Jyväskylän Kruunutori | Jyväskylä | 2010 | 36,0 % |
| As Oy Jyväskylän Kyläseppä | Jyväskylä | 2014 | 20,9 % |
| As Oy Jyväskylän Tukkipoika | Jyväskylä | 2013 | 12,3 % |
| As Oy Kaarinan Lampaankääpä | Kaarina | 1974 | 100,0 % |
| As Oy Lahden Helkalanhovi | Lahti | 1975 | 77,2 % |
| As Oy Lahden Jukolan Aapo | Lahti | 2010 | 100,0 % |
| As Oy Lahden Jukolan Tuomas | Lahti | 2010 | 100,0 % |
| As Oy Lahden Leinikki | Lahti | 2013 | 8,9 % |
| As Oy Lahden Poikkikatu 4 | Lahti | 1971 | 60,1 % |
| As Oy Lahden Pormestari | Lahti | 2012 | 8,0 % |
| As Oy Lahden Vuoksenkatu 4 | Lahti | 1970 | 44,3 % |
| As Oy Alppilan Iiris | Oulu | 2014 | 17,1 % |
| As Oy Merijalinväylä | Oulu | 2012 | 4,6 % |
| As Oy Oulun Eveliina | Oulu | 2011 | 14,1 % |
| As Oy Oulun Jatulinmetsä | Oulu | 2013 | 7,7 % |
| As Oy Oulun Resiina | Oulu | 2015 | 12,6 % |
| As Oy Oulun Seilitie 1 | Oulu | 2009 | 82,4 % |
| As Oy Oulunsalon Poutapilvi | Oulunsalo | 2010 | 4,1 % |
| As Oy Härmälänrannan Nalle | Tampere | 2013 | 7,2 % |
| As Oy Tampereen Professori | Tampere | 2013 | 11,6 % |
| As Oy Tampereen Ruuti | Tampere | 2014 | 59,6 % |
| As Oy Tampereen Solaris | Tampere | 2014 | 21,8 % |
| As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia | Tampere | 2014 | 31,8 % |
| As Oy Tampereen Vuorenpeikko | Tampere | 2013 | 2,9 % |
| As Oy Lempäälän Tikanhovi | Lempäälä | 2014 | 52,6 % |
| As Oy Turun Androksenportti | Turku | 2014 | 15,7 % |
| As Oy Turun Michailowinlinna | Turku | 2015 | 11,3 % |
| As Oy Turun Michailowinportti | Turku | 2013 | 22,2 % |
| As Oy Raision Lumme | Raisio | 2015 | 32,2 % |

| | | | |
|---------------------------------------|-------------|--------------|---------|
| As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7 | Raisio | 1978 | 100,0 % |
| As Oy Raision Valonsäde | Raisio | 2014 | 47,6 % |
| KESKISUURET KAUPUNGIT | | | |
| As Oy Haminan Tervaniemi | Hamina | 1999 | 95,8 % |
| As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma | Heinola | 1977 | 92,0 % |
| As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39 | Hämeenlinna | 1974 | 51,0 % |
| As Oy Hämeenlinnan Salmiakki | Hämeenlinna | rakenteilla | 100,0 % |
| As Oy Kokkolan Luotsi | Kokkola | 2012 | 22,5 % |
| As Oy Kokkolan Omenapiha | Kokkola | 2012 | 26,1 % |
| As Oy Kotkan Alahovintie 7 | Kotka | 1974 | 100,0 % |
| As Oy Kotkan Alahovintorni | Kotka | 1973 | 93,3 % |
| As Oy Kotkan Matruusi | Kotka | 2013 | 15,3 % |
| As Oy Kotkan Vuorenrinne 19 | Kotka | 1972-1975 | 95,0 % |
| As Oy Kuopion Rantahelmi | Kuopio | 2014 | 2,8 % |
| As Oy Lohjan Koulukuja 14 | Lohja | 1976 | 94,3 % |
| As Oy Lohjan Pinus | Lohja | 2012 | 57,2 % |
| As Oy Mikkelin Neptun | Mikkeli | 2013 | 43,5 % |
| As Oy Mällinkatu 6 | Kotka | 1958 ja 1974 | 100,0 % |
| As Oy Porin Huvitus | Pori | 2014 | 33,1 % |
| As Oy Porin Kommodori | Pori | 2013 | 8,7 % |
| As Oy Porin Pihlavankangas | Pori | 1973 | 97,0 % |
| As Oy Kaivopolku | Porvoo | 1993 | 100,0 % |
| Koy Liikepuisto | Porvoo | 1960 | 100,0 % |
| As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I | Riihimäki | 1956 | 100,0 % |
| As Oy Rovaniemen Koivula | Rovaniemi | 2014 | 7,8 % |
| As Oy Rovaniemen Laura | Rovaniemi | 2014 | 2,5 % |
| As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18 | Rovaniemi | 1991 | 100,0 % |
| As Oy Rovaniemen Rekimatka 29 | Rovaniemi | 1989 | 100,0 % |
| As Oy Rovaniemen Suviheinä | Rovaniemi | 2014 | 6,5 % |
| As Oy Rovaniemen Uitto | Rovaniemi | 2015 | 20,5 % |

| | | | |
|-----------------------------------|------------|------|---------|
| As Oy Salon Ristinkedonkatu | Salo | 1975 | 96,6 % |
| As Oy Savonlinnan Kotiranta | Savonlinna | 2014 | 49,0 % |
| As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7 | Savonlinna | 1977 | 100,0 % |
| As Oy Tornion Aarnintie 7 | Tornio | 1974 | 39,0 % |
| As Oy Tornion Kuparimarkka | Tornio | 1975 | 86,1 % |
| As Oy Vaasan Aleksander | Vaasa | 2015 | 12,3 % |
| As Oy Vaasan Asemakatu 9 | Vaasa | 2014 | 20,6 % |
| As Oy Vaasan Leipurinkulma | Vaasa | 2015 | 2,4 % |
| As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 | Varkaus | 1954 | 95,2 % |
| As Oy Varkauden Onnela | Varkaus | 1920 | 100,0 % |
| As Oy Varkauden Parsius | Varkaus | 1973 | 100,0 % |

Yhtiöt on yhdistelty suhteellisella menetelmällä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000, As Oy Tornion Aarnintie 7 vuonna 1990, As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999, As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I vuonna 2003 ja As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 vuonna 2005 (putkistot).

| Sijoituskiinteistöt 30.9.2015 | | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------------------|---------------|---------------|
| Alue | Kohteita | Asunnot ja toimitilat | Pinta-ala | Arvostus |
| Espoo & Kauniainen | 4 | 13 | 844 | 4 244 |
| Helsinki | 4 | 34 | 2 364 | 9 854 |
| Hyvinkää | 1 | 2 | 202 | 627 |
| Järvenpää | 3 | 23 | 1 899 | 7 474 |
| Kerava | 1 | 19 | 2 071 | 6 165 |
| Kirkkonummi | 3 | 104 | 6 973 | 14 194 |
| Nurmijärvi | 2 | 41 | 2 998 | 6 141 |
| Sipoo | 1 | 14 | 1 140 | 1 983 |
| Vantaa (1) | 4 | 159 | 10 249 | 15 664 |
| Helsingin seutu | 23 | 409 | 28 740 | 66 346 |
| Jyväskylä (2) | 4 | 20 | 2 130 | 4 425 |
| Lahti | 7 | 115 | 6 625 | 14 741 |

| | | | | |
|------------------------------|-----------|--------------|----------------|----------------|
| Oulu | 7 | 36 | 2 353 | 6 645 |
| Tampere | 7 | 68 | 4 427 | 14 440 |
| Turku | 7 | 124 | 7 564 | 14 791 |
| Suuret kaupungit | 32 | 363 | 23 098 | 55 042 |
| Hamina | 1 | 16 | 1 040 | 1 294 |
| Heinola | 1 | 18 | 1 071 | 691 |
| Hämeenlinna (3) | 2 | 63 | 3 084 | 2 946 |
| Kokkola | 2 | 7 | 582 | 1 725 |
| Kotka (1) | 5 | 192 | 10 393 | 7 682 |
| Kuopio | 1 | 1 | 100 | 306 |
| Lohja | 2 | 62 | 3 892 | 5 668 |
| Mikkeli | 1 | 12 | 804 | 2 958 |
| Pori | 3 | 67 | 3 889 | 5 315 |
| Porvoo (4) | 2 | 42 | 2 662 | 6 033 |
| Riihimäki | 1 | 16 | 773 | 824 |
| Rovaniemi | 6 | 95 | 5 558 | 7 386 |
| Salo | 1 | 71 | 4 365 | 2 884 |
| Savonlinna | 2 | 60 | 3 243 | 4 339 |
| Tornio | 2 | 63 | 3 649 | 2 827 |
| Vaasa | 3 | 9 | 532 | 2 268 |
| Varkaus (5) | 3 | 73 | 4 576 | 2 404 |
| Keskisuuret kaupungit | 38 | 867 | 50 209 | 57 551 |
| Yhteensä | 93 | 1 639 | 102 047 | 178 939 |

(1) As Oy Vantaan Maaunintie 14:ssä ja Kotkan Alahovintie 7:ssä on kummassakin 1 liiketila (Päiväkoti).

(2) As Oy Jyväskylän Kruununtornin huoneistot ovat 4 toimistotilaa ja 1 varastotila.

(3) As Oy Hämeenlinnan Salmiikki on rakenteilla. Syyskuun 2015 lopussa valmistumisaste oli 26%.

(4) As Oy Kaivopolussa ja Kiint Oy Liikepuistossa on yhteensä 11 liike-, toimisto- ja varastotilaa.

(5) As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12:ssä on 4 toimitilaa.

Yhtiö hankkii Sijoituskohteistaan arviokirjan ja kuntoarvion Sijoituskohteen hankinnan yhteydessä.

Realia Management Oy ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus ovat toimineet Yhtiön Sijoituskohteiden ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana ja määrittävät Sijoituskohteiden huoneistokohtaiset summa-arvot, tuottoarvot ja markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) tarkemmin sovitujen periaatteiden mukaisesti. Realia Management Oy:n ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskuksen arviointiyhteenvedot ovat tämän Esitteen liitteinä A ja B. Ulkopuolisten arvioitsijoiden puolivuositain määrittämät huoneistojen summa-arvot ovat hyvin vastanneet Yhtiön itsensä tekemiä arvostuksia.

Kustannustason, laadun ja toimitusaikojen varmistamiseksi Yhtiö voi tilata myös muilta ulkopuolisilta ja riippumattomilta arvioijilta Sijoituskohteiden arvonmääritykset. Yhtiöllä on tällä hetkellä toimeksiantosopimus Yhtiön omistamien kiinteistöarvopaperien puolivuositaisesta arvioinnista Realia Management Oy:n ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskuksen kanssa.

Sijoituskohteiden käyvissä arvoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia edellä mainittujen arviointiyhteenvedon ja arviolausunnon arvopäivien ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Yhtiön noin 178,9 miljoonan arvoisista Sijoituskohteista noin 4,6 miljoonaa euroa on sijoitettu muihin kuin asuntoihin. Yhtiön Osakkeiden oikaistu nettovarallisuus 30.9.2015 per osake oli 11,88 euroa (tilintarkastamaton).

Yhtiö suunnittelee kasvattavansa kiinteistösalkkunsu koon keskipitkällä 3–5 vuoden aikavälillä noin 300–500 miljoonaan euroon. Tämä edellyttää REIT-rahaston luonteen mukaisesti rahoituksen hankkimista muun muassa osakeanteja järjestämällä.

Yhtiö yhdistelee kokonaan omistettuja asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettuja asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tämän johdosta konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

Yhtiön lähipiiriliiketoimia on käsitelty tarkemmin kohdassa *”Osakkeet ja osakkeenomistajat – Lähipiiriliiketoimet”*.

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminta

Yhtiöön sovelletaan Kiinteistörahastolakia. Lisäksi Yhtiön hallituksen hyväksymän toimitusjohtajan ohjeen mukaisesti Yhtiön toimitusjohtaja vastaa siitä, että sijoitettavat varat sijoitetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen (tämän Esitteen liite C: *”Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt”*) ja lakien mukaisesti verovapautta vaarantamatta.

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti Yhtiön varoista vähintään 80 prosenttia on sijoitettava pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin, asunto-osakeyhtiön osakkeisiin tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Tämä osuus voi olla tilapäisesti pienempi. Sijoitukset hajautetaan sijainti, ikä, asuntojen koko ja vuokralaisriski huomioon ottaen. Yhtiön varoista korkeintaan 20 prosenttia voidaan sijoittaa muihin kuin asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Yhtiö voi harjoittaa uudisrakennustoimintaa sekä Kiinteistörahastolaissa tarkoitettua kiinteistönjalostustoimintaa, kuten muuttamalla kiinteistön käyttötarkoitusta saneeraamalla tai kaavoittamalla, Veronhuojennuslain verovapautta vaarantamatta. Yhtiö voi sijoittaa vuokra-asuntojen perusparantamisen, hankinnan ja uudisrakentamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään 75 prosenttia varallisuudestaan.

Perustiedot

Yhtiön toiminimi on Orava Asuntorahasto Oyj (ruotsiksi Orava Bostadsfond Abp ja englanniksi Orava Residential REIT plc). Yhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja jonka Y-tunnus on 2382127-4. Yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin. Yhtiön puhelinnumero on 010 420 3100. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Yhtiön perustajat ovat Jouni Torasvirta, Veli Matti Salmenkylä, Juha Ruskola, Mikael Postila ja Maakunnan Asunnot Oy. Yhtiö on perustettu 30.12.2010 Hallinnointiyhtiön aloitteesta Kiinteistörahastolaissa tarkoitettua kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt Finanssivalvonta hyväksyi 28.1.2011. Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamisesta päättää Yhtiön yhtiökokous hallituksen sille tekemän ehdotuksen perusteella. Yhtiökokous voi antaa hallitukselle valtuutuksen muuttaa kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä päätöksessä mainitun valtuutuksen rajoissa. Sääntöjä on muutettu keuhällä 2014 ja 2015. Yhtiökokous on vahvistanut viimeisimmät muutokset 19.3.2015.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on Kiinteistörahastolaissa tarkoitettuna kiinteistörahastona harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuun sekä näiden edellyttämää varainhallintaa.

Yhtiö on REIT (*Real Estate Investment Trust*). Kyseessä on kansainvälisesti käytetty lyhenne osakeyhtiömuotoiselle, listatulle ja kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle, joka on vapautettu tuloveroista tietyin edellytyksin.

Yhtiön toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Historia

Yhtiö (silloiselta toiminimeltään "Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj") perustettiin 30.12.2010, runsas kuukausi osakeyhtiömuotoiset asuntorahastot mahdollistavan Veronhuojennuslain tultua voimaan. Perustamisvaiheessa oma pääoma oli noin 5.000.000 euroa, jonka Yhtiö sai kahden Lahdessa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön koko osakekannan apporttiluovutuksena. Yhtiön hallinnointiyhtiönä on alusta lähtien toiminut Orava Rahastot Oyj, ja sen teknisestä ja hallinnollisesta isännöinnistä sekä vuokrauksesta on vastannut Newsec Asset Management Oy ja vuodesta 2014 alkaen myös Ovenia Oy.

Ensimmäisen toimintavuoden aikana Yhtiö toteutti kolme transaktiokokonaisuutta. Maaliskuussa 2011 ostettiin kohteet Haminasta, Hämeenlinnasta sekä Tornioista. Syyskuussa 2011 salkkuun hankittiin kohteet Sipoosta sekä Nurmijärveltä. Marraskuussa 2011 toteutettiin kaupat vuoden 2012 lopussa Kauniaisiiin valmistuneen uudiskohteen huoneistoista. Ensimmäisen kalenterivuoden aikana huoneistoja myytiin seitsemän kappaletta.

Yhtiö on ollut vapautettu tuloveron maksamisesta perustamisestaan lähtien. Vuoden 2012 aikana Yhtiö osti kaksi Sijoituskohdetta Vantaalta ja yhden Kotkasta. Näiden lisäksi hankittiin neljä toimistohuoneistoa Jyväskylästä ja 19 huoneistoa Tornioista. Vuoden aikana myytiin 25 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli noin 1,9 miljoonaa euroa.

Vuoden 2013 ensimmäisellä vuosineljänneksellä Yhtiö osti puolet Lahden Vuoksenkatu 4:n osakkeista. Osaomisteisten kohteiden tekninen ja hallinnollinen isännöinti siirrettiin Realia-isännöitsijätoimistoille. Vuoden toisella neljänneksellä Yhtiö osti koko Lohjan Koulukujan 14 osakekannan, sekä koko Salon Ristinkedonkatu 33 osakekannan. Lokakuussa 2013 Yhtiö listautui Helsingin Pörssiin.

Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä Yhtiö hankki kohteita Porvoosta ja Oulusta sekä 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Vuoden aikana myytiin 41 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli noin 3,4 miljoonaa euroa.

Vuoden 2014 aikana Yhtiö hankki yhteensä 552 asuntoa 46,4 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Kohteet sijaitsivat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Järvenpäässä, Tampereella, Lempäälässä, Jyväskylässä, Raisiossa, Kotkassa, Riihimäellä, Savonlinnassa, Varkaudessa, Kirkkonummella ja Rovaniemellä. Vuoden aikana myytiin 29 huoneistoa ja 2 tonttia yhteensä 5,7 miljoonan velattomalla kauppahinnalla.

Tilikautta 2015 koskevat tapahtumat on esitetty Esitteen kohdassa "*Yhtiön viimeaikainen kehitys ja tulevaisuudennäkymät – Viimeaikainen kehitys*".

Sijoitusstrategia

Yhtiön toimintamalliin kuuluu käyttää Yhtiön omia osakkeita Sijoituskohteiden kauppahintana. Apporttiomaisuuden arvostuksessa Yhtiö käyttää kauppaa-arvomenetelmää, jota sovellettaessa Sijoituskohteen arvo määritetään kyseisellä markkina-alueella vallitsevissa markkinaolosuhteissa toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen perusteella. Vertailukelpoisessa kaupassa kaupan kohde vastaa keskeisiltä arvotekijöiltään arvion kohteena olevaa kiinteistöä. Yhtiön apporttimaisuuden arvostukset laativat toisistaan riippumatta Hallinnointiyhtiö ja ulkopuolinen asiantuntija, kuten Realia Management Oy. Yhtiön tilintarkastaja antaa Sijoituskohteiden arvosta Yhtiölle Osakeyhtiölain mukaisen apporttilausannon.

Apporttiluovutuksissa Osakkeiden arvoksi on määritetty merkintäsitoumuksen allekirjoituspäivää edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu Osakkeiden keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Lisätietoja asiasta on esitetty Esitteen kohdassa "Osakkeet ja osakkeenomistajat – Osakepääoman ja osakemäärän historiallinen kehitys".

Yhtiön sijoitusstrategian reunaehdoista määrätään Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä. Sijoitusstrategia koostuu kolmesta eri osa-alueesta: i) Sijoituskohteiden hankinta ja myynti, ii) kohdestrategia ja iii) rahoitusstrategia.

Sijoituskohteiden hankinta ja myynti

Yhtiö pyrkii hyödyntämään asuntomarkkinoilla suursijoittajille usein saavutettavissa olevaa tukkualennusta hankkimalla salkkuunsa pääsääntöisesti kokonaisia kohteita ostamalla tai rakennuttamalla. Asunnot myydään markkinoille yksitellen. Myyntien avulla voidaan vaikuttaa huoneistojen arvojen alueelliseen jakautumiseen ja ikäjakaumaan.

Kohdestrategia

Asuinhuoneistojen sijainti

Yhtiö arvioi asutussijoituksen tuoton olevan pääsääntöisesti parempi maakuntakaupungeissa kuin Helsingissä tai muissa suurissa kaupungeissa. Yhtiön laskelmien perusteella bruttovuokratuoton arvioidaan olevan tällä hetkellä keskiuudessa maakuntakaupungissa noin 2–3 prosenttiyksikköä korkeampi kuin Helsingissä. Hoitokulujen huomioon ottamisen jälkeen ero maakuntakaupunkien hyväksi kaventuu 1–2 prosenttiyksikköön.

Asuntojen arvonnousun eroihin eri alueiden välillä vaikuttavat pääasiassa väestönkasvu, alueen taloudellinen menestyminen ja yleinen houkuttelevuus asuinpaikkana. Yhtiön hankittavien kohteiden tulee pääsääntöisesti sijaita kaupungeissa, joille Tilastokeskus ennustaa väestönkasvua. Jos kohdekaupungin ennustettu väestönkasvu jää olennaisesti alle koko maan keskiarvon, hankittavan kohteen edellytetään lisäksi sijaitsevan kaupungin keskustan jalankulkuyöhykkeellä. Yhtiö arvioi arvonnousun taas olevan hieman parempi Helsingissä kuin muualla Suomessa.

Yhtiö arvioi nettovuokratuoton ja arvonnousuodotuksen yhdessä olevan keskiuudessa maakuntakaupungeissa 0,5–1,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin Helsingissä. Suuret kaupungit jäävät pääsääntöisesti näiden ääripäiden välimaastoon. Myös kolmas keskeinen kokonaistuoton osa, tukkualennus, tyypillisesti kasvaa kaupungin koon pienentyessä. Toisaalta asuntojen myytävyyden on Helsingin seudulla ja suurissa kaupungeissa merkittävästi parempi kuin pienemmällä paikkakunnilla. Ero myytävyydessä lisäksi kasvaa asuntomarkkinoiden tilan heikentyessä.

Kohdestrategiassa otetaan huomioon Sijoituskohteiden makro- ja mikrosijainti sekä kiinteistöjen ja huoneistojen ominaisuudet. Ensimmäiset makrosijaintikriteerit ovat väestön määrä (vuokra- ja jälleenmyyntimarkkinoiden likviditeetti) ja väestönkasvu (markkina-arvon kehittyminen) alueella.

Yhtiö etsii tasapainoa tuotto-odotuksen ja myytävyyden välillä siten, että asuntosalissa tavoitellaan samaa aluejakaumaa kuin miten asuntokanta Suomessa on jakautunut. Asuntosalin jaetaan Helsingin seudun, suurten kaupunkien ja keskisuurten kaupunkien salkkuun.

- i) Helsingin seudun salkku koostuu pääasiassa Yhtiön ostamista tai rakennuttamista kohteista pääkaupunkiseudulla sekä kehyskunnissa, ja sillä tavoitellaan hyvää vuokratuottoa ja mahdollisimman hyvää arvonnousua.
- ii) Suurten kaupunkien salkku koostuu Yhtiön ostamista tai rakennuttamista kohteista Helsingin seudun ulkopuolisten viiden suurimman kaupungin eli Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden keskustaajama-alueilla, ja sillä tavoitellaan hyvää vuokratuottoa ja hyvää arvonnousua.
- iii) Keskisuurten kaupunkien salkku koostuu Yhtiön ostamista tai rakennuttamista Sijoituskohteista kaupungeissa Helsingin seudun ja suurten kaupunkien ulkopuolella, ja sillä tavoitellaan mahdollisimman hyvää vuokratuottoa. Keskiuurena kaupunkina tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään noin 20.000 asukkaan kaupunkia.

Yhtiön voimassaolevan sijoitusstrategian mukaiset tavoitepainot ovat Helsingin seudulle 52 prosenttia, suurille kaupungeille 22 prosenttia ja keskisuurille kaupungeille 26 prosenttia plus miinus noin 10 prosenttia. Alla oleva taulukko kuvaa Sijoituskohteiden arvon jakautumisen sijainnin mukaan 30.9.2015 ja 30.9.2014.

| Sijoituskohteiden arvon jakautuminen sijainnin mukaan | 30.9.2015 | 30.9.2014 |
|---|--------------|--------------|
| Helsingin seutu | 37 % | 43 % |
| Suuret kaupungit | 31 % | 24 % |
| Keskisuuret kaupungit | 32 % | 33 % |
| Yhteensä | 100 % | 100 % |

Asuinhuoneistojen ikä

Yhtiö pyrkii myös hajauttamaan omistustaan ikäjakauman osalta. Yhtiön arvion mukaan vanhoihin asuntoihin tehdyn asuntosijoituksen tuotto on pääsääntöisesti korkeampi kuin uusiin asuntoihin tehdyn sijoituksen tuotto. Yhtiön laskelmien perusteella vanhojen asuntojen bruttovuokratuotto arvioidaan esimerkiksi Helsingissä olevan noin 2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin uusien asuntojen. Hoitokulujen huomioonottamisen jälkeen ero kaventuu noin 1,5 prosenttiyksikköön.

Koska iän karttumisen vaikuttaa voimakkaimmin uuden asunnon hintaan alentavasti, uusien asuntojen arvonnousuodotus on alempi kuin vanhojen asuntojen. Vanhojen asuntojen korkeammat korjauskustannukset osaltaan kaventavat edellä kuvattua eroa.

Tukkualennus myös tyypillisesti kasvaa kohteen iän myötä. Toisaalta omalla rakennuttamisella on myös mahdollisuus päästä merkittäviin säästöihin kohteiden hankintahinnassa.

Vanhoihin asuntokohteisiin sisältyy kuitenkin uusia kohteita suurempia riskejä. Vanhojen asuntojen myytävyyks on usein uusia huonompi, minkä lisäksi ennakoimattomat korjauskustannukset voivat muodostua ongelmaksi.

Yhtiö etsii tasapainoa vanhojen asuntojen korkeamman tuotto-odotuksen ja uudempien asuntojen alhaisemman riskin välillä siten, että salkussa tavoitellaan 50 prosentin ylipainoa uudemmille (eli 1990- ja 2000-lukujen) asunnoille asuntokannan painojakaumaan verrattuna. Tarkka tavoitepaino uudemmille asunnoille on 51 prosenttia plus miinus noin 10 prosenttia markkina-arvolla mitattuna. Alla oleva taulukko kuvaa Sijoituskohteiden arvon jakautumisen ikäryhmittäin 30.9.2015 ja 30.9.2014.

| Sijoituskohteiden arvon jakautuminen ikäryhmittäin | 30.9.2015 | 30.9.2014 |
|--|--------------|--------------|
| Vuonna 1989 valmistuneet ja vanhemmat | 36 % | 39 % |
| Vuonna 1990 jälkeen valmistuneet | 64 % | 61 % |
| | 100 % | 100 % |

Asuinhuoneistojen koko

Yhtiön arvioiden mukaan yksiöistä ja kaksioista saadaan tyypillisesti 0,5–2 prosenttiyksikköä parempi vuokratuotto kuin suuremmista asunnoista. Yhtiö pyrkii hyödyntämään tätä pienistä asunnoista saatavaa parempaa tuottoa salkunhoidossa. Mahdollisuutta kuitenkin rajoittaa se, että salkkuun hankitaan pääasiassa kokonaisia kerrostaloja, joihin sisältyy monenkokoisia asuntoja. Toisaalta asuntoja myyntiin valittaessa salkkuun jätetään mieluummin pieniä kuin suurempia asuntoja.

Rahoitus- ja suojausstrategia

Yhtiön rahoitusstrategialla pyritään optimoimaan velan määrää kulloiseenkin korkotasoon ja markkinatilanteeseen sopivaksi. Tavoitteena on, että Yhtiön luototusastetta alennetaan markkinakorkojen noustessa ja asuntomarkkinoiden heikentyessä. Vastaavasti korkojen laskiessa ja asuntomarkkinoiden vahvistuessa vieraan pääoman osuutta pyritään lisäämään. Yhtiön luototusaste pyritään pitämään 30:n ja 60 prosentin välissä. Yhtiön luototusaste 30.9.2015 oli 46,7 prosenttia.

Suojautuakseen korkoriskiltä Yhtiö voi käyttää johdannaissopimuksia, kuitenkin vain hallituksen erillispäätöksellä, Veronhuojennuslain ja kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen sallimissa puitteissa. Yhtiö käyttää pääasiassa koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan kiinteäkorkoiksi.

Asiakkaat

Yhtiön asiakkaita ovat Sijoituskohteiden vuokralaiset. Vuokrasopimuksia oli 30.9.2015 yhteensä 1.294 kappaletta, joista noin 98 prosenttia oli toistaiseksi voimassa olevia. Vuokralaisista valtaosa oli yksityishenkilöitä. Yrityksistä osa oli vuokrannut huoneiston työsuhdeasunnoksi ja osa harjoittaa huoneistojen edelleenvuokrausta kalustettuna.

Henkilöstö

Yhtiön toimitusjohtaja on Pekka Peiponen. Yhtiön palveluksessa ei ole muuta henkilöstöä, vaan sen toimintoja hoitaa kiinteistörahastotoimialan yleisen käytännön mukaisesti Hallinnointiyhtiö.

Yhtiön hallinnointi

Yhtiön hallinnointiyhtiö on Orava Rahastot Oyj (englanniksi Orava Funds plc). Hallinnointiyhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka Y-tunnus on 2267747-7. Hallinnointiyhtiö on perustettu vuonna 2009, ja sen kotipaikka on Helsinki. Hallinnointiyhtiön osoite on Fabianinkatu 14 B, 00100 Helsinki, ja sen puhelinnumero on 010 420 3100.

Hallinnointiyhtiön palveluksessa työskenteli Esitteen päivämääränä viisi henkilöä. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta omistaa Hallinnointiyhtiöstä 69,8 prosenttia, hallituksen jäsen Veli Matti Salmenkylä 20 prosenttia, toimitusjohtaja Pekka Peiponen 10 prosenttia ja Hallinnointiyhtiön pääanalyytikko Mikael Postila 0,2 prosenttia. Hallinnointiyhtiön palveluksessa työskentelevillä henkilöillä on yhteenlaskettuna yli 80 vuoden kokemus kiinteistöalalta ja arvopaperimarkkinoilta. Hallinnointiyhtiöllä ei ole muita hallinnoitavia varoja kuin Yhtiön varat.

Hallinnointiyhtiön päätoimiala on asuinkiinteistörahastojen hallinnointi. Hallinnointiyhtiö on erikoistunut epäsuoraan kiinteistösijoittamiseen liittyviin sijoitustuotteisiin ja palveluihin. Hallinnointiyhtiö kehittää ja tarjoaa innovatiivisia kiinteistömarkkinoiden toimintaa tehostavia sijoitusinstrumentteja suomalaisille ja kansainvälisille sijoittajille. Lisäksi Hallinnointiyhtiön tavoitteena on tuoda kiinteistösijoittaminen kaikkien suomalaisten ulottuville uusilla tuotteilla ja palveluilla. Yhtiön hallinnoinnin lisäksi Hallinnointiyhtiö on kehittänyt Suomen asuntomarkkinoiden kehitystä mittaavaa kaupallista ja ajantasaista asuntohintaindeksiä.

Hallinnointipalkkio

Yhtiön ja Hallinnointiyhtiön hallinnointisopimuksen mukaisesti hallinnointipalkkio koostuu kiinteästä ja tulossidonnaisesta osasta. Kiinteä hallinnointipalkkio on 0,6 prosenttia vuodessa Yhtiön varojen käyvästä arvosta. Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Yhtiö maksaa Hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia Yhtiön vuotuisesta 6 prosenttia ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää. Listautumisen jälkeen tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskemiseen on käytetty osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan Yhtiön osakkeen pörssikurssia. Yhtiökokous vahvisti 19.3.2015 kiinteistösijoitustoiminnan sääntöihin hallinnointisopimuksen muutoksen, jonka mukaan tulospalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alempi; muutoin laskennassa käytetään osakekohtaista nettovarallisuutta.

Hallinnointiyhtiölle on maksettu vuosina 2011–2014 kiinteää ja tulossidonnaista palkkiota seuraavasti: vuonna 2011 kiinteää palkkiota maksettiin noin 85 tuhatta euroa ja tulossidonnaista palkkiota 0 euroa. Vuonna 2012 vastaavat summat olivat noin 184 tuhatta euroa ja noin 128 tuhatta euroa. Tulossidonnaisesta palkkiosta puolet maksettiin osakkeilla maaliskuun 2013 annissa. Vuonna 2013 vastaavat summat olivat 262 tuhatta euroa ja 0 euroa. Vuoden 2014 kiinteä palkkio oli yhteensä 614 tuhatta euroa ja tulossidonnainen palkkio 847 tuhatta euroa. Vuoden 2015 aikana (1.1-30.9.2015) kiinteä hallinnointipalkkio on ollut 694 tuhatta euroa.

Tulossidonnainen palkkio on sidoksissa nettovarallisuuden arvoon ja jatkossa pörssikurssiin. Arvostusmenetelmät ja arvostusten varmistaminen on hallituksen hyväksymällä tavalla järjestetty ja huolellisesti dokumentoitu.

Hallinnointiyhtiön toiminta

Hallinnointiyhtiö tarjoaa Yhtiölle muun muassa seuraavat palvelut ja käyttöoikeudet:

- (i) Yhtiön liikeidea ja sen kehittäminen;
- (ii) Yhtiön hallinnon ja toiminnan järjestäminen;
- (iii) Oikeus Hallinnointiyhtiön Orava-nimen, liiketunnuksen ja brändin käyttöön;
- (iv) Yhtiön sijoitusstrategian valmistelu mukaan lukien osallistuminen sijoitusesitysten ja sijoituksista luopumista koskevien esitysten ja päätösten tekemiseen Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti;
- (v) Yhtiön sijoitustoiminnan ja tukifunktioiden prosessien suunnittelu, ohjeistus ja järjestäminen;
- (vi) Hallinnointiyhtiön tarjoamien Yhtiön hallintoon liittyvien tietojärjestelmien, kuten taloushallinnon, henkilöstöhallinnon, salkunhoidon, arvonlaskennan, sopimushallinnan ja asiakkuuden hallinnan tietojärjestelmien käyttöoikeus.

Yhtiön hallitus tekee sijoitustoiminnan päätökset, mutta voi myös valtuuttaa Hallinnointiyhtiön tekemään sijoitustoimintaa koskevia päätöksiä tietyissä rajoissa.

Hallinnointiyhtiö voi, Yhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä, toimia myös sijoitusomaisuuden välittäjänä ja periä palvelustaan luovuttajalta transaktiopalkkion, silloin kun Yhtiö ostaa tai ottaa vastaan apporttina huoneistoja.

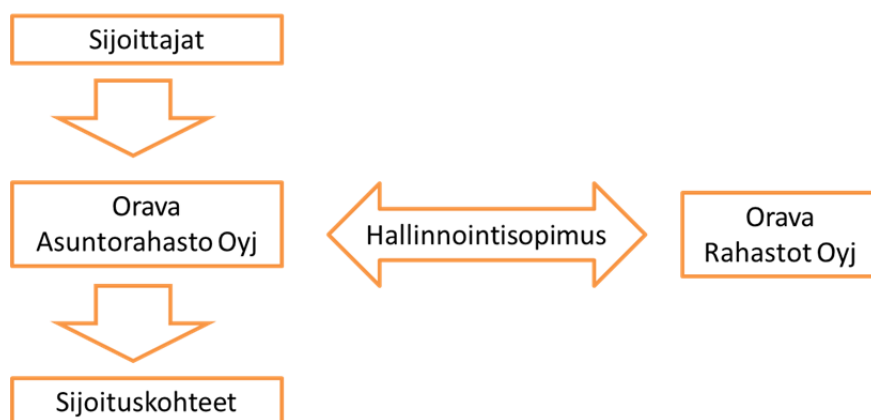
Hallinnointiyhtiö vastaa Yhtiön operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja toimitilakuluista. Yhtiöllä on oikeus hankkia palvelut tai käyttöoikeudet kolmannelta taholta.

Yhtiö vastaa yksinomaisesti itse sijoitustoiminnasta aiheutuvasta riskistä sekä asuntoihin ja muuhun Yhtiön omaisuuteen liittyvistä riskeistä. Hallinnointiyhtiön vastuu on rajattu sen edellisen kuuden kuukauden aikana saamaa hallinnointipalkkiota vastaavaan summaan.

Hallinnointiyhtiön kanssa tehty hallinnointisopimus on toistaiseksi voimassaoleva molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Hallinnointiyhtiö on hakeutunut AIFM-lain tarkoittamaksi vaihtoehtorahastojen hoitajaksi, ja se on jättänyt heinäkuussa 2014 tätä koskevan toimilupahakemuksen Finanssivalvonnalle. Hallinnointiyhtiön varojen säilytys on järjestettävä AIFM-direktiivin ja asetusten sekä AIFM-lain mukaisesti, ja varoille on nimettävä AIFM-lain mukainen säilytysyhteisö.

Yhtiön toimintamalli on seuraava:



Yhtiön omistamien huoneistojen osakkeiden säilytys

Yhtiön omistamien huoneistojen osakkeet säilytetään pääsääntöisesti rahoittajapankeissa lainojen vakuutena ja joukkovelkakirjalainan osalta velkakirjanhaltijoiden edustajan valitsemassa säilytysyhteisössä. AIFM-lain mukaisesti Yhtiön varoille on nimettävä AIFM-lain mukainen säilytysyhteisö. Säilytysyhteisön tehtävänä on valvoa myös huoneistojen osakkeiden säilytystä.

Yhtiön Sijoituskohteiden hallinnointi

Yhtiö on tehnyt sopimuksen Newsec Asset Management Oy:n ja Ovenia Oy:n kanssa asuntopalveluista. Asuntopalveluiden tehtäviin kuuluvat muun muassa kiinteistöhallinto, vuokraustoiminta ja vuokrahallinto, asunto-osakeyhtiöiden hallinto, Yhtiön tytäryhtiöiden ja emoyhtiön taloushallinto, ylläpitotoiminnan johtaminen, teknisen elinkaaren hallinta ja raportointi. Ylläpito-, vuosikorjaus- ja rakennuttamistoimintaa varten tehdään kaikkien manageerauskeskissä olevien kiinteistöjen osalta vuosittain kulubudjetti, jonka Yhtiö erikseen hyväksyy. Yhtiön konserniyhtiöiden hallituksissa on myös mukana asuntopalveluiden johtohenkilöitä.

Asuntopalveluiden palkkiot 2014 olivat 480 tuhatta euroa ja vuonna 2015 syyskuun loppuun mennessä ne ovat olleet yhteensä 519 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat osin kiinteitä ja osin palvelukohtaisia. Maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää.

Sijoituskohteiden arvostaminen

Yhtiö hankkii Sijoituskohteistaan arviokirjan ja kuntoarvion kunkin Sijoituskohteen hankinnan yhteydessä.

Omaisuus arvostetaan käypään arvoon seuraavien periaatteiden mukaan: sijoitusomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun, johon sisällytetään transaktiomenot. Itse valmistetun tai rakennetun sijoitusomaisuuden hankintamenu muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoituista vieraan pääoman menoista ja muista menoista. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvostamisessa käytetään asuinhuoneistokohtaista käypää arvoa. Toimitilojen ja autopaikkojen käypä arvo perustuu ulkopuolisen arvioitsijan puolivuositaiseen arvoon.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Yhtiö on soveltanut IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio on kirjattu tulosta vaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se on syntynyt. Käypä arvo on määritelty 1.1.2013 lähtien voimaan tulleen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin mukaan. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta Yhtiön tulokseen. Myös Kiinteistörahastolaki edellyttää käyvän arvon muutoksen kirjaamista tuotoksi tai kuluksi. Yhtiön realisoitavissa Sijoituskohteissa käypään arvoon syntyy usein kirjanpidollinen tappio johtuen myyntikustannuksista.

Asuntojen käypä arvo määritetään Hallinnointiyhtiön kehittämän asuntojen hintojen arviointimallin avulla. Malli perustuu asuntojen hedoniseen hinnoittelumalliin, jossa selittävinä muuttujina käytetään muun muassa seuraavia tekijöitä:

- Sijainti (postinumeroalue, lähialue 1 tai 4 neliökilometriä ja arvioitavasta kohteesta saatavista hintahavainnoista laskettu kohdedummy-muuttuja);
- tontin omistus/vuokraus;
- huoneiston pinta-ala;
- kiinteistön ikä;
- huoneiston kunto;
- huoneistokohtainen sauna; ja
- kiinteistötyyppi.

Ulkopuolinen asiantuntija ja kiinteistönarvioitsija auditoi Hallinnointiyhtiön arviointiprosessin, laskentamenetelmät ja raportoinnin kerran vuodessa. Asuntopalveluiden kiinteistövarallisuuden arvosta hankitaan lisäksi puolivuositain ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arvio. Ulkopuolisena asiantuntijana ja auktorisoiduna kiinteistöarvioitsijana toimivat Realia Management Oy ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus. Realia Management Oy:n ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskuksen palkkiot 2015 ovat olleet yhteensä 102 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat kiinteitä.

Realia Management Oy:n ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskuksen kanssa tehtyjen sopimusten mukaisesti mainitut palveluntarjoajat laativat Yhtiön jokaisesta Sijoituskohteesta erillisen, Sijoituskohteen huoneistojen arvon määrittävän arviokirjan tai arvolaskelman. Arvolaskelmat tehdään joko katselmuksen perusteella tai ns. desktop-työnä. Arvioinnista vastaavat arviointiasiantuntijat, jotka ovat pääsääntöisesti auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA), sekä yleisauktorisoituja ja Kauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK). Arvioijat valitaan kohteittain huomioiden Sijoituskohteen sijainti ja luonne. Arvioinnissa hyödynnetään Realia Groupin asunnonvälitysbrändien (Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys ja Huom!) ja Turun Seudun OP-Kiinteistökeskuksen valtakunnallista verkostoa ja asiantuntemusta. Ulkopuolisia arviointeja huoneistojen arvoista käytetään ainoastaan vertailutietoina. Yhtiön käyttämä huoneistojen käypä arvo perustuu Yhtiön omaan arvostusmenetelmään.

Käyvän arvon määrittämistä Kiinteistörahastolain ja IFRS 13 ja 11 -standardien mukaisesti on käsitelty myös jäljempänä Esitteen kohdassa "*Sääntely*".

Merkittävimmät muut tehdyt ja tulevat investoinnit

Sijoituskohteiden hankinnan ja korjausten lisäksi Yhtiön tavanomainen liiketoiminta ei vaadi merkittäviä investointeja.

Merkittävät sopimukset

Yhtiö ei ole tehnyt liiketoiminnan kannalta muita kuin Esitteessä jo mainittuja merkittäviä sopimuksia.

Oikeudenkäynnit ja hallintomenettelyt

Yhtiö ei ole ollut toimintansa aikana osapuolena yhdessäkään merkittävässä oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä tai viranomaismenettelyssä, eikä johdon tiedossa ole merkittävää oikeudenkäynnin, viranomais- tai välimiesmenettelyn uhkaa, joka voisi vaikuttaa merkittävästi Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Seuraavissa taulukoissa esitetään eräitä tietoja 30.9.2015 ja 30.9.2014 päättyneiltä yhdeksän kuukauden jaksoilta sekä konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta. Yhtiön tilintarkastamattomat osavuositarkastukset 30.9.2015 ja 30.9.2014 päättyneiltä yhdeksän kuukauden jaksoilta sekä Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta on laadittu Euroopan unionin hyväksymien kansainvälisten tilinpäätösstandardien ("IFRS") mukaisesti.

Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta sekä tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla ja ne ovat saatavilla Yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio. Yhtiön tilinpäätöksen laskentaperiaatteita on kuvattu Yhtiön 31.12.2014 päättyneen tilikauden tilinpäätöksen liitetiedossa 4.

Konsernin laaja tuloslaskelma

| 1.000 euroa | 1.1.-31.12.2014 (tilintarkastettu) | 1.1.-31.12.2013 | 1.1.-30.9.2015 (tilintarkastamaton) | 1.1.-30.9.2014 |
|--|---------------------------------------|-----------------|--|----------------|
| Varsinaiset tuotot | 6.532 | 3.153 | 7.339 | 4.529 |
| Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista | 8.794 | 6.529 | 5.667 | 8.243 |
| Liikevaihto yhteensä | 15.327 | 9.682 | 13.007 | 12.772 |
| Hoitokulut | -2.831 | -1.452 | -3.558 | -1.766 |
| Vuokraustoiminnan kulut | -350 | -97 | -256 | -240 |
| Hallinnon kulut | -1.379 | -696 | -1.587 | -942 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | -862 | 2 | -1 | -1.627 |
| Kulut yhteensä | -5.422 | -2.243 | -5.402 | -4.575 |
| Liikevoitto | 9.905 | 7.439 | 7.605 | 8.197 |
| Rahoituskulut (netto) | -1.361 | -639 | -1.964 | -1.201 |
| Voitto ennen veroja | 8.544 | 6.801 | 5.641 | 6.996 |
| Välittömät verot | -94 | -48 | -22 | -28 |
| Tilikauden voitto/tappio | 8.451 | 6.753 | 5.619 | 6.969 |
| Tilikauden voiton/tappion jakautuminen | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 8.451 | 6.753 | 5.619 | 6.969 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | | |
| Tulos/osake, euroa | 1,83 | 3,19 | 0,81 | 1,56 |
| Muut laajan tuloksen erät | -270 | 183 | 493 | -281 |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio | 8.181 | 6.936 | 6.112 | 6.688 |
| Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 8.181 | 6.936 | 6.112 | 6.688 |

Konsernitase

| 1.000 euroa | 31.12.2014 (tilintarkastettu) | 31.12.2013 (tilintarkastettu) | 30.9.2015 (tilintarkastamaton) |
|---|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| VARAT | | | |
| <u>Pitkäaikaiset varat</u> | | | |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 130.668 | 79.190 | 178.938 |
| <u>Lyhytaikaiset varat</u> | | | |
| Myynti- ja muut saamiset | 4.070 | 203 | 1.006 |
| Rahavarat | <u>1.990</u> | <u>9.134</u> | <u>2.085</u> |
| | 6.059 | 9.336 | 3.090 |
| VARAT YHTEENSÄ | 136.728 | 88.526 | 182.029 |
| Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 50.337 | 43.144 | 77.131 |
| Osakeanti | 7.526 | 0 | 0 |
| Rahastot | 1.767 | -224 | 4.507 |
| Kertyneet voittovarot | 1.780 | 106 | 3.974 |
| <u>Tilikauden voitto</u> | <u>8.451</u> | <u>6.753</u> | <u>5.619</u> |
| Oma pääoma yhteensä | 69.860 | 49.780 | 91.232 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | 58.538 | 35.797 | 82.826 |
| <u>Lyhytaikaiset velat</u> | | | |
| Korolliset velat, lainat | 1.931 | 1.730 | 2.829 |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat | 5.906 | 995 | 5.142 |
| <u>Korkosuojauksen käypä arvo</u> | <u>493</u> | <u>224</u> | <u>0</u> |
| Velat yhteensä | 66.868 | 38.746 | 90.798 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 136.728 | 88.526 | 182.029 |

Konsernin rahavirtalaskelma

| 1.000 euroa | 1.1.-31.12.2014 (tilintarkastettu) | 1.1.-31.12.2013 (tilintarkastettu) | 1.1.-30.9.2015 (tilintarkastamaton) | 1.1.-30.9.2014 (tilintarkastamaton) |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | | |
| Myyntistä saadut maksut | 7.657 | 3.236 | 7.503 | 4.798 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista | -4.406 | -2.425 | -6.276 | -3.555 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä | 3.251 | 811 | 1.227 | 1.243 |
| Maksetut korot netto | -1.990 | -656 | -3.469 | -1.186 |
| Maksetut verot | -72 | -11 | -56 | -6 |
| Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat | 1.189 | 155 | -2.298 | 52 |
| Investointien rahavirrat | | | | |
| Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla | -13.126 | -18.883 | -5.093 | -14.547 |
| Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta | -3.833 | -2.564 | -3.868 | -1.184 |
| Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin | -2.670 | -178 | -471 | -370 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | -490 | -187 | -346 | 0 |
| Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot | 4.381 | 3.172 | 1.416 | 1.628 |
| Investointeihin käytetyt nettorahavirrat | -15.738 | -18.640 | -8.362 | -14.473 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | |
| Maksullinen oman pääoman lisäys | 2.750 | 27.645 | 1.192 | 2.668 |
| Lainojen nostot | 6.518 | 7.111 | 23.613 | 6.130 |
| Vaihtovelkakirjan | 4.816 | 0 | 12.000 | 2.000 |

| | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| liikkeeseenlaskusta saadut maksut | | | | |
| Lainojen takaisinmaksut | -2.079 | -6.081 | -20.484 | -498 |
| Maksetut osingot | -4.600 | -1.347 | -5.568 | -3.399 |
| Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat | 7 405 | 27.329 | 10.754 | 6.901 |
| Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys (+) | -7.144 | 8.834 | 95 | -7.520 |

Konsernin tunnusluvut

| 1.000 euroa | 31.12.2014 (tilintarkastettu) | 31.12.2013 | 30.9.2015 (tilintarkastamaton) | 30.9.2014 |
|--|----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|
| Liikevaihto, 1 000 € | 15.327 | 9.682 | 13.007 | 12.772 |
| Liikevoitto, 1 000 € | 9.905 | 7.439 | 7.606 | 8.279 |
| Tilikauden tulos, 1 000 € | 8.451 | 6.753 | 5.619 | 6.969 |
| Katsauskauden laaja voitto, 1 000 € | 8.181 | 6.936 | 6.112 | 6.688 |
| Tulos/osake, € | 1,83 | 3,19 | 0,81 | 1,55 |
| Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE) | 14,7 | 33,4 | 9,3 | 17,1 |
| Omavaraisuusaste, % | 51,1 | 56,3 | 50,2 | 48,7 |
| Velkaantumisaste, %, Loan to Value | 43,9 | 42,2 | 46,7 | 47,1 |
| Nettovelkaantumisaste | 83,0 | 56,6 | 90,9 | 94,2 |
| Nettovarallisuus/osake, € NAV | *12,02 | 11,54 | 1,88 | 12,50 |
| Taloudellinen käyttöaste, %, (€) | 89,4 | 93,8 | 90,6 | 88,2 |
| Toiminnallinen käyttöaste, %, (m2) | 88,7 | 92,5 | 90,3 | 88,8 |
| Vuokralaisvaihtuvuus/kk, % | 2,1 | 2,3 | 2,2 | 2,3 |
| Bruttovuokratuotto-% käyväälle vuokralle | 6,7 | 8,0 | 6,8 | 6,7 |
| Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle | 4,0 | 4,5 | 3,9 | 4,1 |

* Oikaistu Nettovarallisuus/osake, tilintarkastamaton

Tunnuslukujen laskentakaavat

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| Tulos / osake, € | = | $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$ |
| Oman pääoman tuotto, % (ROE) | = | $\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. tilikauden aikana)}}$ |
| Omavaraisuusaste, % | = | $\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$ |
| Velkaantumisaste, % Loan to Value | = | $\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$ |
| Nettovelkaantumisaste, % | = | $\frac{\text{Korolliset velat - likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$ |
| Osakekohtainen nettovarallisuus | = | $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$ |
| Taloudellinen käyttöaste, % (€) | = | $\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$ |
| Toiminnall. käyttöaste, % (m2) | = | $\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$ |
| Vuokralaisvaihtuvuus | = | $\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$ |

$$\text{Bruttovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

Bruttovuokratuotot = kirjanpidon suoriteperusteinen tuotto, joka ei sisällä käyttökorkvauksia eikä realisoitumatonta arvonnousua.

Kulut = kaikki kiinteistöstä aiheutuneet käyttö- ja ylläpitomenot, jotka on kulukirjattu. Kuluista on vähennetty käyttökorkvaukset.

Pääomamenot ja -tulot = ostoista ja myynneistä sekä kiinteistön kehittämisestä aiheutuneet tulot ja menot. Myös se osa menoista, jota ei ole kirjattu kuluksi

YHTIÖN VIIMEAIKAINEN KEHITYS JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Seuraavassa tarkastelussa esitetään tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Sijoittajien on syytä perehtyä myös tämän Esitteen kohdissa "*Riskitekijät*" ja "*Muita tietoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat*" esitettyihin tärkeisiin tekijöihin, joiden takia toteutuneet tulokset voivat poiketa olennaisesti kuvatuista tai esitetyistä tulevaisuutta koskevista lausumista pääteltävistä tuloksista.

Viimeaikainen kehitys

Osavuositarkastuskausi 1.1.-30.9.2015

Yleistä

Yhtiökokous 19.3.2015 päätti, että osinkona jaetaan enintään 1,20 euroa per osake niille osakkeille (ISIN-koodi FI4000068614), jotka eivät ole Yhtiön hallussa ja jotka on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä viimeistään 19.3.2015 seuraavan taulukon mukaisesti:

| <i>ISIN-koodi</i> | <i>Osinko-oikeus</i> | <i>Osakkeita kpl</i> | <i>Osinko, €/v</i> | <i>Yhteensä €/v</i> |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| <i>FI4000068614</i> | <i>100 %</i> | <i>5 984 262</i> | <i>enintään 1,20</i> | <i>7 181 114,40</i> |

Lisäksi yhtiökokouksen 19.3.2015 antamaan valtuutuksen nojalla Yhtiö voi laskea liikkeeseen suunnatuilla osakeanneilla myös osakkeita, jotka oikeuttavat osinkoon 1.4.2015 alkaen enintään seuraavasti:

| <i>ISIN-koodi</i> | <i>Osinko-oikeus</i> | <i>Osakkeita kpl</i> | <i>Osinko, €/v</i> | <i>Yhteensä €/v</i> |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| <i>FI4000068614</i> | <i>100 % 1.4.2015 alkaan</i> | <i>1 500 000</i> | <i>enintään 0,90</i> | <i>1 350 000,00</i> |

Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 8 531 114,40 euroa. Osinko maksetaan neljässä erässä ja kussakin erässä enintään 0,30 euroa/osake. Osingon maksupäivät ovat 31.3.2015, 30.6.2015, 30.9.2015 ja 30.12.2015. Yhtiön hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä ja maksusta vuosineljänneksittäin edellä mainittujen rajoitusten puitteissa.

Yhtiön itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500.000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 5.1.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita Yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä Sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen Yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 5.706.123 osaketta.

Yhtiö jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47.800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Osakkeet ovat osa 5.1.2015 kaupparekisteriin rekisteröityä 500.000 osaketta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus on FI4000068614. Listauksen jälkeen Yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5.253.923 osaketta.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 Yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy yhteensä 1.056.122 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät Yhtiön aiemmin 28.11.2014 tiedottamaan Osuusasunnot Oy:lle (235.922 osaketta) ja 31.12.2014 tiedottamaan Royal House Oy:lle (368.000 osaketta) suuntaamiin anteihin sekä

Yhtiön itselleen (500.000 osaketta, joista 47.800 osaketta on listattu 20.1.2015) suuntaamaan ja 5.1.2015 tiedottamaan maksuttomaan antiin. Maksullisissa suunnatuissa aneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Osuusasunnot Oy:n merkintähinta oli 11,33 euroa osakkeelta ja Royal House Oy:n merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta. Yhtiön Royal House Oy:lle 31.12.2014 kiinteistöhankinnan yhteydessä suuntaamat 368.000 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa 9.2.2015 suuntaamat 200.000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 12.2.2015. Itselleen suuntaamia uusia osakkeita Yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä Sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Antien jälkeen Yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6.510.045 osaketta.

Helsingin Pörssi hyväksyi Yhtiön yllämainittuja 568.000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 13.2.2015 alkaen. Royal House Oy:lle suunnattujen 368.000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614. Yhtiön itselleen suuntaamien 200.000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREITN0115 ja ISIN-tunnus on FI4000148036. Kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 olevat Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Näiden listausten jälkeen Yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6.510.045 osaketta.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015. Yhtiökokous päätti Yhtiön toiminimen muuttamisesta muotoon Orava Asuntorahasto Oyj (aiemmin Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj). Tähän liittyvä yhtiöjärjestyksen 1 §:n muutos merkittiin kaupparekisteriin 31.3.2015.

Yhtiökokous päätti, että Yhtiön sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että hallinnointipalkkion laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia, jos se on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallinnointipalkkion määräytymisen osalta. Sääntöjen 11 § kolmannen kappaleen lauseeseen "Listautumisen jälkeen osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia." perään lisättiin lause ", jos osakkeen pörssikurssi on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus."

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6.000.000 Yhtiön uutta osaketta (joista enintään 1.500.000 osaketta tuottavat oikeuden osinkoon 1.4.2015 alkaen ja 4.500.000 osaketta eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2015 aikana).

Yhtiö hankki 31.3.2015 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 140 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 16,1 miljoonaa euroa. Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtiin sitova sopimus 53 huoneiston kaupasta, jotka sijaitsevat yhteensä 9 kiinteistössä Tampereella (11 huoneistoa), Turussa (5), Oulussa (7), Vaasassa (5), Rovaniemellä (13), Kokkolassa (3) ja Savonlinnassa (9). Lisäksi Osuusasunnot Oy:ltä ostettiin 36 huoneiston asuinkiinteistö Kaarinan Hoviherrankatu 3:sta ja 51 huoneiston asuinkiinteistö Raision Kunnaankatu 7:stä. Kauppa rahoitettiin osin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi 244.193 Yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 128.461 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta oli kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun pääjärjestäjänä toimi Danske Bank Oyj ja järjestelyn oikeudellisena neuvonantajana Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy.

Yhtiön Osuusasunnot Oy:lle 31.3.2015 hankinnan yhteydessä suuntaamat 244.193 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 17.4.2015. Annin jälkeen Yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6.754.238 osaketta. Osuusasunnot Oy:lle suunnatuista osakkeista 115.732 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 128.461 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 244.193 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin

kohteena pörssilistalla 21.4.2015 alkaen. Listauksen jälkeen Yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6.754.238 osaketta.

Maaliskuussa 2015 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sovittu 53 asuinhuoneiston kauppaa saatettiin loppuun 28.4.2015.

Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. Yhtiö rahoittaa rakennushankkeen Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnatuilla osakeanneilla sekä perustetulle yhtiölle hankituilla yhtiölainoilla. Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnattujen osakeantien yhteisarvo rakennusaikana on noin 1,8 miljoonaa euroa. Sopimuksen tekohetkellä Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 50.450 Yhtiön osaketta 0,6 miljoonalla eurolla. Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta. Loppuosa suunnatuista anneista merkitään kohteen valmistuttua.

Yhtiön itselleen 4.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 200.000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 9.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita Yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä Sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen Yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6.954.238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 150.000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 50.000 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö jätti Helsingin Pörssille edellä mainittuja 200.000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 10.6.2015 alkaen. Listauksen jälkeen Yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6.954.238 osaketta.

Yhtiön itselleen 17.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 500.000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 23.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita Yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä Sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen Yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7.454.238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 350.000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 150.000 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiön toukokuussa 2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suuntaamat 50.450 osaketta sekä 1.3.2015-31.5.2015 solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten perusteella Yhtiön luovuttamat 377.502 osaketta merkittiin 23.6.2015 Yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus on 4,3 miljoonaa euroa, minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkittiin 0,8 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen Yhtiön osakepääoma oli 67.057.020,00 euroa.

Yhtiö hankki 29.6.2015 tehdyllä kaupalla 46 huoneistoa Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4:stä 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Maakunnan Asunnot Oy merkitsi 369.218 Yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 192.889 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö hankki 30.6.2015 sitovalla sopimuksella yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kauppa rahoitetaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 138.163 Yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 71.684 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Finanssivalvonta hyväksyi 30.6.2015 Yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy yhteensä 937.664 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät Yhtiön aiemmin 29.6.2015 tiedottamaan Maakunnan Asunnot Oy:lle (369.218 osaketta) 30.6.2015 tiedottamaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle (68.446 osaketta) suunnattuihin anteihin sekä 23.6.2015 tiedottamaan Yhtiölle itselleen suunnattuun maksuttomaan antiin (500.000 osaketta). Maakunnan Asunnot Oy:lle ja Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatuissa anneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli 29.6.2015 edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu

keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Osakkeiden merkintähinnat olivat 11,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 10,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREITN0115).

Yhtiö jätti 1.7.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Maakunnan Asunnot Oy:lle 29.6.2015 suunnatussa annissa merkittyjen osakkeiden ja 23.6.2015 tiedotettujen Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden eli yhteensä 869.218 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 6.7.2015. Osakkeista 526.329 haettiin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja 342.889 kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 (ISIN-tunnus FI4000148036).

Finanssivalvonta hyväksyi 2.7.2015 Yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitteessä on ilmoitettu, että 937.664 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle arviolta 3.7.2015. Suomen Vuokrakodit Oy:n merkitsemät 68.446 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi myöhemmin.

Yhtiön 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:lle suuntaamat 369.128 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 3.7.2015. Osakepääoman korotus on 3,7 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen Yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 7.823.456 osaketta ja Yhtiön osakepääoma oli 70.749 200,00 euroa.

Yhtiö suuntasi uuden osakeannin Suomen Vuokrakodit Oy:lle 31.7.2015. Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 69.717 Yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 35.926 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on 31.7.2015 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä. Suunnattu anti liittyy 30.6.2015 tiedotettuun sitovaan sopimukseen, jolla Yhtiö hankki yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiön tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy on nimittänyt KHT Tuomas Honkamäen Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi 11.8.2015 alkaen.

Finanssivalvonta hyväksyi 24.8.2015 Yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitettä täydennettiin Suomen Vuokrakodit Oy:n kanssa tehdyn transaktion muuttuneilla tiedoilla ja listalleottoesitteeseen sisällytettiin viittaamalla Yhtiön osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2015.

Yhtiön Suomen Vuokrakodit Oy:lle 29.6.2015 ja 31.7.2015 suuntaamissa anneissa merkityt 138.163 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 24.8.2015. Annin jälkeen Yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7.961.619 osaketta. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 138.163 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 26.8.2015 alkaen. Listauksen jälkeen Yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7.961.619 osaketta.

Yhtiö hankki 30.9.2015 tehdyllä sitovalla kauppasopimuksella 42 huoneistoa YIT Rakennus Oy:ltä 10,3 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Hyvinkäällä, Turussa, Raisiossa, Oulussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Huoneistot ovat vuokraamattomia. Yhtiön omistamat asunto-osakeyhtiöt ovat 30.9.2015 tehdyillä ehdollisilla sopimuksilla myyneet viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa, Kaarinassa ja Riihimäellä. Kauppojen toteuttaminen edellyttää panttausjärjestelyjen loppuunsaattamista.

Osavuosikatsauskauden 1.1.-30.9.2015 jälkeiset tapahtumat

Yhtiön omistamien asunto-osakeyhtiöiden 30.9.2015 sopimat tonttikaupat saatettiin loppuun marraskuussa 2015 panttausjärjestelyjen jälkeen.

Yhtiö allekirjoitti 18.11.2015 sopimuksen oman pääoman hankkimisesta Järjestäjän kanssa. Sopimuksen perusteella Yhtiö pyrkii laskemaan liikkeeseen enintään 4 miljoonaa osaketta, joka vastaa korkeintaan 50 prosentin lisäystä Yhtiön osakemäärään per 18.11.2015. Sopimuksen perusteella Carnegie pyrkii parhaan kykynsä ja Yhtiön ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä myymään Yhtiön liikkeeseen laskemia osakkeita vallitsevaan markkinahintaan. Sopimuksen tarkoituksena on hankkia Yhtiölle uutta omaa pääomaa Yhtiön Sijoituskohteiden hankkimiseksi ja Yhtiön toiminnan laajentamiseksi strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti sekä laajentaa omistajakuntaa ja lisätä kansainvälisten institutionaalisten sijoittajien tietoisuutta Yhtiöstä.

14.12.2015 Yhtiö julkisti aikeensa järjestää Osakeanti. Antiosakkeet tarjottaisiin Kokeneiden Sijoittajien ja Yhtiön merkittäväksi poiketen Yhtiön osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Perusteet merkintäetuoikeudesta poikkeamiselle ovat Yhtiön käyttöpääoman ja pääomarakenteen vahvistaminen, kasvun edellyttämän rahoitustarpeen täyttäminen ja Yhtiön omistusohjelman laajentaminen ja tunnettuuden lisääminen. Näillä perusteilla Yhtiön hallitus katsoo, että osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiselle on olemassa osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentin tarkoittama painava taloudellinen syy. Osakeannissa Antiosakkeiden merkintähinta määräytyy lopullisesti Kokeneiden Sijoittajien tarjousmenettelyssä antamien merkintätarjousten perusteella. Yhtiö ja Järjestäjä ovat asettaneet Antiosakkeiden alustavaksi hintaväliksi 9,70–10,50 euroa Antiosakkeelta. Lopullinen Antiosakkeen merkintähinta voi asettua alustavalle hintavälille tai olla sitä alhaisempi. Tarjousmenettely alkoi 14.12.2015 klo 9:30 Suomen aikaa ja päättyi viimeistään 17.12.2015 kello 18:30 Suomen aikaa. Yhtiö voi oman harkintansa mukaan keskeyttää tarjousmenettelyn tai lyhentää sitä. Tarjousmenettely voi kuitenkin päättyä aikaisintaan 16.12.2015 klo 16:30 Suomen aikaa. Antiosakkeet, jotka Yhtiö mahdollisesti merkitsisi, olisivat maksuttomia. Antiosakkeet eivät oikeuttaisi Yhtiön vuoden 2015 aikana jakamaan osinkoon.

18.12.2015 Yhtiö päätti Osakeannin järjestämisestä ja Osakeannin ehdoista sekä hyväksyi Osakeannissa tehdyt merkinnät.

1.1.-30.9.2015 toteutetut hankinnat:

| Ajankohta | Kohde | Velaton kauppahinta (milj. euroa) | Velka (milj. euroa) | Asuntoja (kpl) |
|-----------------|--|-----------------------------------|---------------------|----------------|
| 9.2.2015 | Huoneistoja 2 kohteesta (Pori, Mikkeli) | 4,6 | 3,7 | 22 |
| 31.3.2015 | Huoneistoja useammasta kohteesta (Tampere, Turku, Oulu, Rovaniemi, Vaasa, Kokkola ja Savonlinna) | 11,7 | 9,1 | 53 |
| 31.3.2015 | 2 kohdetta (Raisio ja Kaarina) | 4,4 | 1,6 | 87 |
| 29.5.2015 | Yhteistyösopimus kohteen rakentamisesta Hämeenlinnassa | 0,6 * | - | - |
| 29.6.2015 | Kohde Vantaalta | 4,1 | - | 46 |
| 30.6.2015 | Kaksi kohdetta Lahdesta | 7,1 | 5,5 | 44 |
| 30.9.2015 | Kohteita 13 kohteesta (Helsinki, Espoo, Hyvinkää, Turku, Raisio, Oulu, Kuopio, Rovaniemi, Vaasa) | 10,3 | 7,9 | 42 |
| Yhteensä | | 42,9 | 27,8 | 294 |

* Kohteen rakentaminen on vasta aloitettu. Yhtiö on maksanut omilla osakkeillaan rakentamisaikaista rahoitusta 0,6 miljoonaa euroa. Kohteen käypä arvo julkistetaan valmistusasteen mukaan vuosineljänneksittäin.

Yhtiö myi 1.1.-30.9.2015 asuinhuoneistoja yhteensä 25 kappaletta. Huoneistojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 88 tuhatta euroa. Huoneistomyyntiä täydennettiin myymällä viisi tonttia ehdollisilla sopimuksilla 30.9.2015 yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Kaupat edellyttivät panttausjärjestelyjen loppuunsaattamista. Sijoitussalkun myynnit 1.1.-30.9.2015 aikana olivat yhteensä 2,2 miljoonaa euroa, ja ottaen huomioon ehdolliset tonttikaupat, 4,8 miljoonaa euroa.

30.9.2015 päättynyt yhdeksän kuukauden katsauskausi verrattuna 30.9.2014 päättyneeseen yhdeksän kuukauden katsauskauteen

Tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 13,0 miljoonaa euroa (Q3 2014: 12,8 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 7,3 miljoonaa euroa (Q3 2014: 4,5 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 5,7 miljoonaa euroa (Q3 2014: 8,2 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla, -237 tuhatta euroa (Q3 2014: -162 tuhatta

euroa), sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta, 5,9 miljoonaa euroa (Q3 2014: 8,4 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 7,6 miljoonaa euroa (Q3 2014: 8,2 miljoonaa euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 5,6 miljoonaa euroa (Q3 2014: 7,0 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 493 tuhatta euroa (Q3 2014: -281 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 6,1 miljoonaa euroa (Q3 2014: 6,7 miljoonaa euroa).

Kulut

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 5,4 miljoonaa euroa (Q3 2014: 4,6 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 3,6 miljoonaa euroa (Q3 2014: 1,8 miljoonaa euroa) sekä jaksotettu tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0 miljoonaa euroa (2014: 1,6 miljoonaa euroa). Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,0 miljoonaa euroa (Q3 2014: 1,2 miljoonaa euroa) ja katsauskauden verot olivat 22 tuhatta euroa (Q3 2014: 28 tuhatta euroa).

Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Tase ja rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2015 välisenä aikana yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (Q3 2014: 1,2 miljoonaa euroa) ja konsernin lainojen lyhennykset olivat yhteensä 20,5 miljoonaa euroa (Q3 2014: 0,5 miljoonaa euroa).

Yhtiön korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2015 yhteensä 85,1 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,0 miljoonaa euroa). Yhtiön velkaantumisaste oli 46,7 %.

Yhtiö laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. Laina eräännyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Samassa yhteydessä 1.4.2015 emoyhtiö maksoi pois rahalaitoslainansa määrältään hieman yli 17 miljoonaa euroa.

Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Yhtiö on asettanut omistamiaan asuinhuoneistojen osakkeita yhtiölainat huomioiden yhteisarvoltaan noin 66 miljoonaa euroa joukkovelkakirjalainan vakuudeksi.

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 0,6 miljoonaa euroa (31.12.2014: 0,5 miljoonaa euroa). Sijoituskohteiden käypä arvo oli 30.9.2015 178,9 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa). Taseen loppusumma oli 182,0 miljoonaa euroa (31.12.2014: 136,7 miljoonaa euroa).

Omavaraisuusaste 30.9.2015 oli 50,2 % (31.12.2014: 51,1 %).

Osavuositarkastuksen 30.9.2015 mukainen Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,88 euroa (31.12.2014: 13,52 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 11,88 euroa (31.12.2014 12,02 euroa).

Rahoituksen lähteet ja maksuvalmius

Yhtiössä pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa ja joukkovelkakirjan liikkeeseenlaskulla. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina.

Yhtiö käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Yhtiöllä ei ollut vaihtuvakorkoisia lainoja 30.9.2015. Katsauskauden jälkeen on suojattu emoyhtiön elokuussa nostama 3,5 miljoonan euron luotto. (Suojausaste oli 31.12.2014: 100 %).

Yhtiö on tehnyt vuoden 2014 aikana seitsemän vaihtovelkakirjalainasopimusta, joilla on kerätty 5,0 miljoonaa euroa ja vuoden 2015 aikana 39 vaihtovelkakirjalainasopimusta, joilla on kerätty 14,8 miljoonaa euroa.

Tämän Esitteen päivämäärään mennessä vuonna 2015 tehdyt vaihtovelkakirjalainasopimukset on esitetty seuraavassa taulukossa:

| Päivämäärä | Vaihtovelkakirjalainan määrä (euroa) | Lainanantaja |
|-------------------|---|-------------------------|
| 2.1.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 21.1.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 27.1.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 2.2.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 13.2.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 11.3.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 27.3.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 8.4.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 15.4.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 21.4.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 24.4.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 6.5.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 18.5.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 25.5.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 5.6.20015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 24.6.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 9.7.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 20.7.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 30.7.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 30.7.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 30.7.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 17.8.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 17.8.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 17.8.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 1.9.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 1.9.2015 | 500.000 | Webstor Oy |
| 1.9.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 30.9.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 30.9.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 19.10.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 19.10.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 27.10.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 27.10.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 29.10.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 29.10.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 23.11.2015 | 250.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 23.11.2015 | 250.000 | BVI-tuote Oy |
| 1.12.2015 | 125.000 | Oy Creative Investor Ab |
| 1.12.2015 | 125.000 | BVI-tuote Oy |

Mahdollisesti konvertoitava osakemäärä riippuu Yhtiön osakekurssista konvertointipäivänä. Toimenpiteet ovat oleellisesti pienentäneet maksuvalmiusriskiä. Vaihtovelkakirjalainasopimuksilla vuoden 2015 aikana konvertoitujen osakkeiden määrä Yhtiön osakkeiden kokonaislukumäärästä Esitteen päivämääränä (eli lukuun ottamatta Antiosakkeita) on n. 17 %.

Vaihtovelkakirjalainasopimusten ehdot ovat tavanomaiset. Edelleen lainana olevien vaihtovelkakirjalainasopimusten laina-aika on kuusi kuukautta ja sekä lainanantajalla että Yhtiöllä on oikeus konvertoida laina Yhtiön osakkeiksi. Osakkeiden merkintähinta on Yhtiön osakkeen merkintäilmoituksen esittämissä päivinä ja sitä edeltävän kaupankäyntipäivän vaihdoilla painotettujen osakekurssien keskiarvo Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä. Merkintähinta maksetaan kuittaamalla

vaihtovelkakirjalainan pääomaan perustuvat saatavat merkintähintaa vastaan. Osakkeiden merkintähinnan määrittämisessä hintaan ei lueta pörssissä tehdyistä blokkikaupoista saatuja hintoja.

Säännöllisten vuokratuottojen ja käyttökorvausten ennustetaan kattavan hoitokulut, vuokraustoiminnan kulut, hallinnon kulut, liiketoiminnan muut kulut ja rahoituskulut. Yhtiön suunnitelmien mukaisesti jatketaan yksittäisten huoneistojen myyntiä ja lyhennetään suunnitelman mukaisia korollisia lyhytaikaisia velkoja.

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimuksiin perustuvien juoksuaikojen mukaan sekä muut korolliset lainat katsauskauden lopussa esitetään seuraavassa taulukossa. Esitettävät luvut ovat lainasopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.

| | Alle 1 vuotta | 1-5 vuotta | Yli 5 vuotta |
|---|---------------|------------|--------------|
| Korolliset lainat, 1000 euroa 30.9.2015 | 2.829 | 31.165 | 51.070 |

1.4.2015 on liikkeeseenlaskettu 20 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina ja siitä saaduilla varoilla on maksettu pois emoyhtiön rahalaitoslainat noin 17,3 miljoonaa euroa.

Kassavirta

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu kassavirta 1.10.2015 oli 0,9 miljoonaa euroa kuukaudessa (Q3 2014: 0,6 miljoonaa euroa). Rahavarat 30.9.2015 olivat 2,1 miljoonaa euroa (31.12.2014: 2,0 miljoonaa euroa).

Asuinhuoneistot ja vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet olivat vuoden 2015 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana edellisvuotta korkeammalla tasolla. Taloudellinen vuokrausaste 1.1.-30.9.2015 oli 90,6 %.

Yhtiöllä oli 30.9.2015 yhteensä 1.639 asuinhuoneistoa (Q3 2014: 1.081 kpl). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1.294 kappaletta (Q3 2014: 963) ja myytävänä oli 117 huoneistoa (Q3 2014: 43).

| | 1.1.-30.9.2015 | 1.1.-30.9.2014 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Vuokrasalkun bruttovuokratuotto, % | 6,8 | 6,7 |
| Vuokrasalkun nettovuokratuotto, % | 4,0 | 4,1 |
| Taloudellinen käyttöaste, % | 90,6 | 88,2 |
| Toiminnallinen käyttöaste, % | 90,3 | 88,8 |
| Vuokralaisvaihtuvuus/kk, % | 2,8 | 2,2 |

Päätyneitä sopimuksia kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 149 kappaletta (Q3 2014: 70).

Vuokrasaamiset 30.9.2015 olivat yhteensä 224 tuhatta euroa (Q3 2014: 128 tuhatta euroa), joista perinnässä oli 136 tuhatta euroa (Q3 2014: 87 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 78 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 58 tuhatta euroa.

Tulevaisuudennäkymät

Yhtiö toistaa 12.11.2015 antamansa ennusteen ja arvioi edelleen, että vuonna 2015 Yhtiöllä on kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa. Sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nollaa. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla, kun otetaan huomioon syksyllä vuokraamattomina hankittujen huoneistojen vaikutus käyttöasteeseen. Kohteiden hankintojen tulosvaikutusta pyritään neljänneellä vuosineljänneksellä kasvattamaan kolmanteen vuosineljänneksen verrattuna. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee likimain alkuvuoden tasolla.

Yhtiön tilintarkastajan lausunto tulosestuksesta on tämän Esitteen [liitteenä D](#).

Edellä kohdassa "Tulevaisuudennäkymät" on esitetty tyypillisiä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa heikentävästi Yhtiön tuloskehitykseen ja kannattavuuteen. On kuitenkin syytä huomioida, että luettelo ei ole tyhjentävä ja on olemassa muitakin tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön tuloksentelekkyyteen ja kannattavuuteen.

Yhtiö ei pysty vaikuttamaan toimialaan liittyvään sääntelyyn, mahdollisiin alaa koskeviin veronluonteisiin maksuihin sekä yleiseen osake- ja korkomarkkinoiden kehitykseen, joilla on vaikutusta Yhtiön toimintaan sekä tuloksenteekokykyyn ja kannattavuuteen.

Tässä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön Esitteen päivämääränä vallitsevaan näkemykseen Yhtiön ja sen olemassa olevien liiketoiminta-alueiden kehityksestä. Yllä esitetyt tiedot sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole tae Yhtiön liiketoiminnan, tuloksen ja/tai taloudellisen aseman kehityksestä tulevaisuudessa. Yhtiön liiketoiminta, tulos ja taloudellinen asema voivat olennaisesti poiketa näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai epäsuorasti esitetyistä tiedoista, muun muassa Esitteessä kohdassa "Riskitekijät" kuvattujen syiden vuoksi. Sijoittajaa kehoitetaan suhtautumaan varauksella edellä mainittuihin lausumiin ja huomioimaan myös markkinatilanteeseen liittyvät epävarmuustekijät.

Investoinnit

Yhtiö ei ole tehnyt tässä Esitteessä mainitsemattomia merkittäviä investointeja 30.9.2015 päättyneen osavuosikauden jälkeen tämän Esitteen päivämäärään mennessä. Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä käynnissä tässä Esitteessä mainitsemattomia merkittäviä investointihankkeita, eikä Yhtiön johto ole tehnyt päätöksiä tällaisista tulevista investoinneista.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön hallituksen käsityksen mukaan Yhtiön käyttöpääoma on riittävä kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet tämän Esitteen julkaisua seuraavan 12 kuukauden ajaksi.

Tilinpäätöksen 1.1.-31.12.2015 julkistaminen

Yhtiön tilinpäätös 1.1.-31.12.2015 julkistetaan arviolta 15.2.2016.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus konsernitason tasolla 30.9.2015. Tiedot perustuvat Yhtiön IFRS:n mukaisesti laadittuun osavuositarkastukseen 30.9.2015 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta. Taulukkoa tulee lukea yhdessä Esitteen muiden tietojen ja Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön konsernitilinpäätöstietojen kanssa.

| | |
|-------------|--|
| 1.000 euroa | Toteutunut 30.9.2015 (Tilintarkastamaton) |
|-------------|--|

PÄÄOMARAKENNE

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

| | |
|-----------------|--------------|
| Vakuudellinen | 0 |
| Vakuudeton | 2.829 |
| Yhteensä | 2.829 |

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma

| | |
|-----------------|---------------|
| Vakuudellinen | 22.882 |
| Vakuudeton | 59.353 |
| Yhteensä | 82.235 |

Oma pääoma

| | |
|--|---------------|
| Osakepääoma | 77.131 |
| Osakeanti | 0 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 4.507 |
| Suojausrahasto | 0 |
| Kertyneet voittovarot | 3.974 |
| Tilikauden tulos 2015 | 5.619 |
| Yhteensä | 91.232 |

Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä

176.296

Pääomarakenteessa ja velkaantuneisuudessa 1.4.-30.6.2015 on tapahtunut olennaisia muutoksia. 1.4.2015 on liikkeeseenlaskettu 20 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina ja siitä saaduilla varoilla on maksettu pois emoyhtiön rahalaitoslainat. Rahalaitoslainojen vakuutena olleet asuinhuoneistojen osakekirjat on siirretty joukkovelkakirjalainan vakuudeksi. Emoyhtiö on katsauskaudella 1.1.-30.9.2015 nostanut lisäksi 3,5 miljoonan euron limiittisopimuksen mukaisen lainan.

Taulukon tiedot perustuvat
30.9.2015 tilanteeseen.
1.000 euroa

30.9.2015
Toteutunut
(Tilintarkastamaton)

NETTOVELKAANTUNEISUUS

| | |
|---|---------------|
| A) Rahavarat | 2.085 |
| B) Likvidit varat (kuvaus sisällöstä) | 0 |
| C) Lyhytaikaiset sijoitukset | 0 |
| D) Likviditeetti (A+B+C) | 2.085 |
| E) Korolliset saatavat | 0 |
| F) Lyhytaikaiset velat rahoituslaitoksilta | 2.829 |
| G) Lyhytaikaiseksi laskettava osa pitkäaikaisista veloista | 0 |
| H) Muut lyhytaikaiset velat | |
| I) Lyhytaikaiset korolliset velat (F+G+H) | 2.829 |
| J) Lyhytaikaiset nettovelat (I-E- D) | 744 |
| K) Pitkäaikaiset velat rahoituslaitoksilta | 62.952 |
| L) Joukkovelkakirjalainat | 19.382 |
| M) Muut pitkäaikaiset velat | 0 |
| N) Pitkäaikaiset korolliset velat (K+L+M) | 82.235 |
| O) Pitkäaikainen nettovelkaantuneisuus (J+N) | 81.491 |

Yhtiö on antanut joukkovelkakirjan ja 3,5 miljoonan euroan pankkilainansa vakuudeksi omistamiaan asunto-osakeyhtiöiden osakkeita ja asunto-osakeyhtiöt ovat antaneet velkojensa vakuudeksi kiinnityksiä kiinteistöön. Joukkovelkakirjalainan vakuudeksi annettujen asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden markkina-arvo 30.6.2015 oli yhteensä 80,2 miljoonaa euroa ja pankkilainan vakuudeksi annettujen osakkeiden 8,4 miljoonaa euroa (ulkopuolisen arvioitsijan arvot). Yhtiö on 1.4.2015 liikkeeseenlasketusta joukkovelkakirjalainasta saamallaan varoilla maksanut pois lyhytaikaisissa rahalaitosveloissa olleet noin 17,3 miljoonan euron lainat sekä purkanut niiden korkosuojauksen.

Osakeannin vaikutukset

Antiosakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitettuun vapaaseen omaan pääomaan.

YHTIÖN JOHTO JA HALLINTO

Yleistä

Yhtiö noudattaa toiminnassaan Suomen lainsäädäntöä, Yhtiön yhtiöjärjestystä ja hallituksen määrittelemiä hallintoperiaatteita sekä Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä. Lisäksi Yhtiö noudattaa soveltuvin osin Helsingin Pörssin sääntöjä ja ohjeita sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sillä poikkeuksella, että Yhtiön hallitukseen ei kuulu naisjäsentä, ja että Yhtiön hallitus ei ole nimittänyt valiokuntia. Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Yhtiön hallituksen kokoonpano ei tältä osin täytä suositusta. Yhtiön perustamis- ja perustamisen jälkeisessä kasvuvaiheessa sen avainhenkilöt ovat muodostaneet yhtiön hallituksen yhdessä pääomistajien kanssa. Avainhenkilöiden ja pääomistajien joukossa ei ole ollut naishenkilöitä. Yhtiön toiminnan laatu ja laajuus sekä toimiala huomioiden Yhtiön on ollut haasteellista löytää sopivia ehdokkaita hallitustyön painopistealueiden mukaisesti. Yhtiön tavoitteena on täyttää hallinnointikoodin suositus myös hallituksen kokoonpanon osalta. Konsernin koko ja toiminnan laajuus huomioon ottaen Yhtiö on katsonut, että ainakaan vielä erillisiä valiokuntia ei tarvita.

Yhtiön hallinto on Osakeyhtiölain mukaan jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista.

Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Osakeyhtiölain mukaan hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtäviin kuuluu lisäksi Yhtiön strategiasta päättäminen, toimintasuunnitelman ja budjetin vahvistaminen, osavuositarkastuksien, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen käsitteleminen ja hyväksyntä. Hallitus päättää strategisesti tai taloudellisesti merkittävistä investoinneista, yritysostoista sekä vastuusitoumuksista, hyväksyy Yhtiön rahoituspolitiikan, vahvistaa Yhtiön riskienhallinta- ja raportointimenettelyn sekä päättää Yhtiön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmästä. Hallitus myös päättää Yhtiön rakenteesta, vastaa osinkopolitiikasta ja osakasarvon kehittämisestä, nimittää Yhtiön toimitusjohtajan ja päättää hänen työsuhde-eduistaan, päättää toimitusjohtajan sijaisen nimittämisestä ja vastaa muista hallitukselle Osakeyhtiölaissa tai muualla säädettyistä tehtävistä. Tämän lisäksi Yhtiön hallitus päättää seuraavista sijoitustoimintaan liittyvistä asioista:

- (i) Sijoituskohteiden hankinta tai luovutus, mikäli kauppahinta ylittää 10 prosenttia koko pääomasta;
- (ii) kiinteistön hankinta tai luovutus;
- (iii) vieraan pääoman ottaminen; sekä
- (iv) sijoitusten hankkimiseen ja hallinnointiin liittyvien hallinnointi- ja palvelusopimusten tekeminen ja niiden muuttaminen.

Yhtiön hallitus voi valtuuttaa toimitusjohtajan ja Hallinnointiyhtiön tekemään ii) – iv) kohdassa mainitut sijoitustoimintaa koskevat päätökset tietyissä rajoissa. Muista sijoituspäätöksistä ja sijoitustoiminnan operatiivisesta johtamisesta vastaa toimitusjohtaja tai määräämänsä, ellei Yhtiötä koskevasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Yhtiöjärjestyksen 6 §:n nojalla Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää ja erottaa hallitus. Yhtiöjärjestyksen 7 §:n nojalla Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä. Lisäksi hallitus voi antaa nimetyille henkilöille oikeuden edustaa Yhtiötä kullekin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen kanssa tai kaksi yhdessä.

Yhtiön hallitukseen kuuluvat tämän Esitteen päivämääränä seuraavat henkilöt:

| Nimi | Syntymä- vuosi | Asema | Hallituksessa vuodesta |
|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| Jouni Torasvirta | 1965 | Puheenjohtaja | 2010 |
| Tapani Rautiainen | 1957 | Varapuheenjohtaja | 2010 |
| Patrik Hertsberg | 1963 | Jäsen | 2015 |
| Mikko Larvala | 1966 | Jäsen | 2013 |
| Veli Matti Salmenkylä | 1960 | Jäsen | 2010 |
| Timo Valjakka | 1960 | Jäsen | 2010 |

Jouni Torasvirta on ollut Yhtiön hallituksen puheenjohtaja sen perustamisesta 30.12.2010 lähtien. Torasvirta on ollut Hallinnointiyhtiön hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja sen perustamisesta toukokuusta 2009 lähtien. Torasvirta on ollut noin kaksikymmentä vuotta eri tehtävissä Nasdaq OMX -konsernissa ja sen edeltäjissä. Nasdaq OMX:ssä Torasvirta oli maaliskuusta 2008 marraskuuhun 2008 Senior Vice President vastuualueenaan Equities Markets, laajennetun johtoryhmän jäsen ja Nasdaq OMX Helsingin toimitusjohtaja. OMX:ssä Torasvirta oli tammikuusta 2006 helmikuuhun 2008 President vastuualueena kaupankäyntipalvelut, pohjoismaisen johtoryhmän jäsen sekä OMX Nordic Exchanges Helsingin toimitusjohtaja. OMX Exchanges -konsernissa Torasvirta oli syyskuusta 2003 tammikuuhun 2006 President vastuualueenaan Cash Market Products & Cash Market Finland. Torasvirta oli myös Helsingin Pörssin toimitusjohtaja syyskuusta 2003 tammikuuhun 2006. HEX-konsernissa Torasvirta oli 2000-luvun alussa muun muassa markkinapaikan ja kaupankäynnin johtaja, konsernin johtoryhmän jäsen ja Arvopaperipalvelut-liiketoimintajohtaja. Torasvirta on ollut hallituksen jäsen seuraavasti: Helsingin Pörssi 1999-2007, Suomen Arvopaperikeskus 1999-2003, Tallinn Stock Exchange 2001-2003, NOREX 2003-2007, Copenhagen Stock Exchange 2004-2006, FUTOP clearing 2004-2006, Helsingin Pörssin Listauskomitea (jäsen/puheenjohtaja) 2002-2008, Exchange Surveillance Committee of Finland 2005-2008, Exchange Surveillance Committee of Sweden 2005-2008, Arvopaperimarkkinayhdistys 2008-2009. Torasvirta on koulutukseltaan KTM.

Tapani Rautiainen on ollut Yhtiön hallituksen jäsen sen perustamisesta 30.12.2010 lähtien. Rautiainen on toiminut vuodesta 1996 kiinteistösijoittajana. Sijoitukset ovat olleet pääasiassa sijoituksia asuntoihin. Tässä toiminnassa Rautiainen on ollut Avaintalot Oy:n ja Suomen Lähiöasunnot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2004 sekä Maakunnan Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2006. Lisäksi Rautiainen on Länsi-Suomen Vuokratalot Oy:n, AL-Vuokratalot Oy:n, Investors House Oyj:n ja RH Offices Oy:n hallituksen puheenjohtaja, AT Rautiainen Oy:n, Royal House Oy:n, Avaintalot Oy:n, Innoteam Kiinteistöt Oy:n ja Suomen Lähiöasunnot Oy:n hallituksen jäsen. Rautiainen on Sysmäläntien Kiinteistöt Oy:n hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Rautiainen oli vuodesta 1993 vuoteen 1996 Jyväskylän palvelualojen oppilaitoksen talouspäällikkö. Vuosina 1982–1993 Rautiainen oli valtion kiinteistöistä huolehtineen rakennushallituksen alaisen Keski-Suomen rakennuspiirin hallintopäällikkö. Rautiainen on lisäksi noin sadan kiinteistöosakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön ja muun osakeyhtiön hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja. Rautiainen on koulutukseltaan ekonomi.

Patrik Hertsberg on ollut Yhtiön hallituksen jäsen 19.3.2015 lähtien. Hertsbergillä on pitkä kokemus pankki- ja pääomamarkkinoilta. Tällä hetkellä hän on osakkaana Merasco Oy:ssä. Ennen tätä hän toimi 15 vuotta Svenska Handelsbanken Oy:n eri tehtävissä osake-, varainhoito- ja pankkitoiminnoissa. Viimeksi hän oli varatoimitusjohtaja, vastuualueenaan konsernin varainhoito- ja rahastotoiminta. Ennen Handelsbankenin Hertsberg toimi 6 vuotta meklarina ja yksityispankkiirina Gyllenberg Oy:ssä. Hertsberg on Merasco Oy:n ja Oy Capahe Ab:n hallituksen puheenjohtaja sekä Oy Fixura Ab:n hallituksen jäsen ja Mikana Invest Oy:n hallituksen varajäsen. Lisäksi hän on toiminut vuoteen 2014 asti hallituksen jäsenenä MCZ-Konsultointi Oy:ssä. Hertsberg on koulutukseltaan KTM Svenska Handelshögskolanista ja on myös suorittanut Harvard Business Schoolin Advanced Management Programin.

Mikko Larvala on ollut Yhtiön hallituksen jäsen 19.6.2013 lähtien. Larvala on ollut Senior Counsel Asianajotoimisto Bird & Birdissä vuodesta 2012 alkaen, Rahoitusjohtaja HGR Property Partners Oy:ssä vuosina 2010–2012, Partner PCA Corporate Finance Oy:ssä vuosina 2009–2010, Maajohtaja ja Vice President HSH Nordbank AG:ssä vuosina 2005–2008, Vice President Aareal Bank AG:ssä 2004-2005, pankkitarkastaja Rahoitustarkastuksessa vuonna 2004, Risk Compliance Officer Carnegie Investment Bankissa vuosina 2000-2004, hallintojohtaja Unibank A/S:ssä vuosina 1999-2000, pankinjohtaja ja

lakimies Merita Pankissa vuosina 1993-1998, lakimiehenä ja avustava lakimies Perimistoimisto Contant Oy:ssä vuosina 1989-1993. Larvala on ollut hallituksen jäsen myös RH Offices Oy:ssä vuodesta 2012, Resprobo Oy:ssä vuodesta 2010, RB Jyväskylä Oy:ssä vuodesta 2010, TT Jyväskylä 1 Oy:ssä vuodesta 2014 sekä muutamissa kiinteistöyhtiöissä. Larvala on koulutukseltaan OTK, varatuomari ja KTM.

Veli Matti Salmenkylä on ollut Yhtiön hallituksen jäsen sen perustamisesta 30.12.2010 lähtien. Salmenkylä on ollut Yhtiön toimitusjohtaja maaliskuusta 2011 helmikuuhun 2014. Salmenkylä on ollut myös Hallinnointiyhtiön hallituksen puheenjohtaja joulukuusta 2009 sekä talous- ja hallintojohtaja marraskuusta 2009. Salmenkylä on ollut Comptel Oyj:n talous- ja hallintojohtaja sekä johtoryhmän jäsen elokuusta 2006 huhtikuuhun 2009. Salmenkylä on ollut Pretax-konsernissa lokakuusta 2003 elokuuhun 2006 muun muassa Pretax City Oy:n toimitusjohtaja. Ennen Pretaxia Salmenkylä oli toistakymmentä vuotta HEX-konsernissa muun muassa konsernin johtoryhmän jäsen, Arvopaperipalveluliiketoimintajohtaja, talous-, henkilöstö- ja hallintojohtaja sekä tilinhoitajayhteisöjen HEX Securities Services Oy:n ja HEX Back Office and Custody Services Oy:n toimitusjohtaja. Salmenkylä on ollut hallituksen puheenjohtaja Kauppahuone Salmenkylä Oy:ssä vuodesta 1991. Salmenkylä on ollut Kiinteistö Oy Jerisjärven hallituksen puheenjohtaja maaliskuusta 2013. Salmenkylä on koulutukseltaan DI.

Timo Valjakka on ollut Yhtiön hallituksen jäsen sen perustamisesta 30.12.2010 lähtien. Valjakka on ollut Maakunnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2004. Lisäksi Valjakka on Godoinvest Oy:n ja Länsi-Suomen Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen varapuheenjohtaja Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä, hallituksen puheenjohtaja Avaintalot Oy:ssä ja Auroinkohalssi Rakennus Oy:ssä sekä hallituksen puheenjohtaja useissa kiinteistö- ja asunto-osaakeyhtiöissä. Valjakka on ollut toimitusjohtaja vuodesta 1992 vuoteen 2004 Valjakka Oy:ssä, jonka toimiala kattoi kiinteistökonsultoinnin, -arvioinnin ja välityksen. Ennen vuotta 1992 Valjakka toimi SKV Yrityspalveluissa. Valjakka on lisäksi kymmenien kiinteistö- ja asunto-osaakeyhtiöiden hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja. Valjakka on koulutukseltaan OTK.

Yhtiön johto

Toimitusjohtaja hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja edistää Yhtiön etua. Hän ohjaa ja valvoo Yhtiön ja sen liiketoimintojen toimintaa, vastaa päivittäisestä operatiivisesta johtamisesta, tuotteistuksesta ja strategian jalkauttamisesta sekä valmistelee hallituksen käsitteilyyn menevät asiat ja vastaa niiden täytäntöönpanosta.

Pekka Peiponen on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana helmikuusta 2014 alkaen. Peiponen on toiminut Hallinnointiyhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 alkaen ja Hallinnointiyhtiön johtajana lokakuusta 2013 alkaen. Peiponen on ollut Finanssivalvonnan hallintopäällikkö kesäkuusta 2009 lokakuuhun 2013 sekä johtavana konsulttina STP Solutions Oy:ssä vuosina 2008-2009. Peiponen on vuodesta 1999 vuoteen 2008 toiminut eri tehtävissä HEX- ja sittemmin NASDAQ OMX -konsernissa. Vuodesta 1988 vuoteen 1997 Peiponen on toiminut Suomen Optiomeklarit Oy:ssä erinäisissä johtotehtävissä. Peiponen on koulutukseltaan KTM.

Hallinnointiyhtiön johto

Hallinnointiyhtiön palveluksessa on viisi henkilöä. Toimitusjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja talous- ja hallintojohtajana Veli Matti Salmenkylä. Hallintoyhtiön sijoittajapalvelujen ja kiinteistönhallinnan johtajana toimii Pekka Peiponen. Hallinnointiyhtiön pääanalytikko on Mikael Postila.

Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot

Yhtiön johdolle ei ole maksettu palkkioita. Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on ollut 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 1.500 euroa ja hallituksen jäsenen kokouspalkkio on ollut 300 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 600 euroa 19.3.2015 asti. Yhtiökokouksessa 19.3.2015 päätettiin, että 1.4.2015 lähtien hallituksen jäsenten kuukausipalkkio on 1.200 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 2.000 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 300 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 600 euroa.

Hallituksen jäsenten palkkiot vuoden 2015 ensimmäiseltä yhdeksältä kuukaudelta olivat yhteensä:

| Nimi | Palkkio (1000 euroa) |
|-----------------------|----------------------|
| Jouni Torasvirta | 26 |
| Peter Ahlström | 4 |
| Patrik Hertsberg | 11 |
| Mikko Larvala | 15 |
| Tapani Rautiainen | 15 |
| Veli Matti Salmenkylä | 15 |
| Timo Valjakka | 14 |
| Yhteensä | 100 |

Tämän Esitteen päivämäärään mennessä hallituksella on ollut 25 kokousta vuonna 2015.

Eräitä tietoja hallituksen jäsenistä ja toimitusjohtajasta

Tiedot konkurssi- ja selvitystilamenettelyistä ja petoksiin liittyvistä tuomioista/vireillä olevista menettelyistä

Tämän Esitteen päivämääränä yksikään hallituksen jäsenistä tai toimitusjohtaja ei ole viiden viime vuoden aikana:

- saanut tuomioita liittyen petosrikoksiin tai -rikkomuksiin;
- toiminut johtavassa asemassa, kuten hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai kuulunut johtoon sellaisessa yhtiössä, joka on haettu konkurssiin, selvitystilaan tai saneeraukseen lukuun ottamatta Patrik Hertsbergiä, joka toimi hallituksen jäsenenä MCZ-Konsultointi Oy:ssä 29.1.2014, jolloin yhtiö asetettiin vapaaehtoiseen selvitystilaan yhtiön purkamiseksi; tai
- ollut oikeus- tai valvontaviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) syytteen ja/tai seuraamuksen kohteena tai saanut tuomioistuimelta tuomiota kelpaamattomuudesta toimimaan minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimissä tai hoitamaan minkään yhtiön liiketoimintaa.

Eturistiriidat

Osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön hallinnon eturistiriidoista. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n mukaan hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen henkilön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, mikäli hänellä on siitä odotettavana olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Mitä edellä on sanottu sopimuksesta, on vastaavasti sovellettava oikeudenkäyntiin ja muuhun puhevallan käyttämiseen. Toimitusjohtajaan sovelletaan samoja säännöksiä.

Hallituksen jäsenistä Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan tai molempien Yhtiön kanssa samalla toimialalla toimivat määräysvalta- ja vaikutusvalta-yhteisöt ovat merkittäviä osakkeenomistajia Yhtiössä. Katso jäljempänä kohta "*Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset*", "*Omistusrakenne*" ja "*Lähipiiriliiketoimet*".

Yhtiön toimitusjohtaja Pekka Peiponen on Hallinnointiyhtiön hallituksen jäsen. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta puolestaan Hallinnointiyhtiön toimitusjohtaja sekä hallituksen jäsen. Veli Matti Salmenkylä on Hallinnointiyhtiön talous- ja hallintojohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja Yhtiön hallituksen jäsen.

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

Riippumattomuusarvioinnin perusteella Yhtiön hallituksen jäsenistä Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan on katsottu olevan riippumattomia Yhtiöstä. Jouni Torasvirran ja Veli Matti Salmenkylän on katsottu olevan riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Patrik Hertsbergin ja Mikko Larvalan on katsottu olevan riippumattomia sekä Yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Yhtiön hallituksen erillisellä päätöksellä Hallinnointiyhtiö voi toimia myös sijoitusomaisuuden välittäjänä ja periä palvelustaan luovuttajalta transaktiopalkkion, silloin kun Yhtiö ostaa tai ottaa vastaan apporttina huoneistoja. Tilikaudella 2012 Hallinnointiyhtiö peri palveluistaan luovuttajilta transaktiopalkkiota yhteensä 108.000 euroa, vuonna 2013 yhteensä 122.300 euroa, vuonna 2014 yhteensä 110.400 euroa ja vuonna 2015 yhteensä 154.050 euroa. Tilikaudella 2015 tämän Esitteen päivämäärään asti Hallinnointiyhtiö on perinyt palveluistaan Yhtiöltä palkkioita yhteensä 694.000 euroa.

Osakeanti 29.6.2015 suunnattiin Maakunnan Asunnot Oy:lle, joka on Yhtiön hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan vaikutusvaltaisyhteisö. Rautiainen ja Valjakka eivät osallistuneet Yhtiön hallituksen päätöksentekoon transaktiosta päätettäessä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistukset Yhtiössä 4.12.2015:

| Nimi | Syntymä- vuosi | Asema | Omistaa Yhtiön osakkeita (kpl) |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Jouni Torasvirta | 1965 | Puheenjohtaja | 47.739 **** |
| Tapani Rautiainen | 1957 | Varapuheenjohtaja | 923.366* ** |
| Patrik Hertsberg | 1963 | Hallituksen jäsen | 0 |
| Mikko Larvala | 1966 | Hallituksen jäsen | 0 |
| Veli Matti Salmenkylä | 1960 | Hallituksen jäsen | 100 |
| Timo Valjakka | 1960 | Hallituksen jäsen | 657.024* ** |
| Pekka Peiponen | 1962 | Toimitusjohtaja | 100 |

* Omistus vaikutusvaltaisyhteisön Maakunnan Asunnot Oy:n (433.664 kpl) kautta, ** Omistus määräysvaltaisyhteisön Royal House-konsernin (489.701 kpl) kautta, *** Omistus määräysvaltaisyhteisön Godoinvest Oy:n (229.360 kpl) kautta, **** Omistus osin Hallinnointiyhtiön (45.639 kpl) kautta.

Tilintarkastaja

Yhtiön 19.3.2015 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi Yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela. KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela on toiminut Yhtiön tilintarkastajana sen perustamisesta 30.12.2010 lähtien. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut Yhtiölle, että 11.8.2015 alkaen päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuomas Honkamäki.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tietoja osakkeesta ja osakepääomasta

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään. Yhtiö listautui Helsingin Pörssin pörssilistalle lokakuussa 2013. Osakkeen kaupankäyntitunnukset ovat OREIT ja OREITN0115.

Yhtiö on tehnyt sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa Osakkeiden markkinatakauksesta, jonka tavoitteena on parantaa Yhtiön Osakkeen likviditeettiä.

Ne Yhtiön osakkeet, joilla ei ole osinko-oikeutta (kaupankäyntitunnus OREITN0115), tulevat Yhtiön muiden osakkeiden kanssa osinko-oikeudeltaan yhteneviksi 17.12.2015 tapahtuvan osingonirtoamisen jälkeen. Yhtiön Osakkeisiin liittyy yhtäläiset äänioikeudet.

Yhtiön osakepääoma oli tämän Esitteen päivämääränä 72.130.830,00 euroa, ja se jakaantui 7.961.619 osakkeeseen. Antiosakkeiden tultua rekisteröidyksi Yhtiön Osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9.006.619 osaketta. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

| Osakkeen ISIN-koodi | Osinko-oikeus | Osakkeita (kpl) |
|---------------------|---------------|------------------|
| FI4000068614 | 100 % | 7.168.585 |
| FI4000148036 | 0% | 793.034 |
| Yhteensä | | 7.961.619 |

Osakepääoman ja osakemäärän historiallinen kehitys

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön osakkeiden lukumäärän, osakepääoman ja sijoitetun vapaan oman pääoman muutokset Yhtiön perustamisesta lähtien. Yhtiön Osakkeiden lukumäärä tilikauden 2015 alussa oli 5.206.123 kappaletta ja tämän Esitteen päivämääränä 7.961.619 kappaletta. Antiosakkeiden tultua rekisteröidyksi Yhtiön Osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9.006.619 osaketta. Yhtiön toimintamalliin kuuluu käyttää Yhtiön omia osakkeita Sijoituskohteiden kauppahintana. Yhtiön tilintarkastaja on antanut Sijoituskohteiden arvosta Yhtiölle Osakeyhtiölain mukaiset apporttilausunnot. Yhtiön osakepääomasta on maksettu vuoden 2013 alusta Esitteen päivämäärään mennessä noin 49 % muilla kuin käteisvaroilla.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä Sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt vuoden 2014 aikana seitsemän vaihtovelkakirjalainasopimusta, joilla on kerätty viisi miljoonaa euroa. Yhtiö on tehnyt 1.1.-21.12.2015 välisenä aikana 39 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 15,0 miljoonalla eurolla, joista 14,3 miljoonaa euroa oli vaihdettu Yhtiön 1.291.397 osakkeeksi ja merkitty Yhtiön omaan pääomaan. Näiden lisäksi Yhtiön oma pääoma on vuonna 2015 kasvanut suunnatuissa osakeanneissa 9,5 miljoonalla eurolla. Yhtiön oma pääoma 30.9.2015 oli 91,2 miljoonaa (31.12.2014: 69,9 miljoonaa). 30.11.2015 Yhtiön hallussa oli 27.787 Yhtiön itselleen suuntaamaa Osaketta.

| Tapahtuma | Liikkeeseen-laskettuja uusia osakkeita (kpl) | Yhtiön Osakkeita tapahtuman jälkeen (kpl) | Osakeannin merkintähinta (euroa) | Osakepääoma tapahtuman jälkeen (euroa) | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tapahtuman jälkeen (euroa) | Kaupparekisterin rekisteröintipäivä |
|-----------|--|---|----------------------------------|--|---|-------------------------------------|
|-----------|--|---|----------------------------------|--|---|-------------------------------------|

Ennen yhdistymistä

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----|-----------|
| Yhtiön perustaminen | 502.766 * | 5.027.660 | 10,00 € * | 5.027.660 € | 0 € | 28.1.2011 |
| Suunnattu osakeanti I/2011, 29.3.2011 | 247.794 * | 7.505.600 | 10,00 € * | 7.505.600 € | 0 € | 29.4.2011 |

Yhdistymisen jälkeen

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|---------|--------------|-------------|------------|
| Suunnattu osakeanti II/2011, 9.6.2011 | 11.707 | 762.267 | 10,25 € | 7.622.670 € | 2.926 € | 30.6.2011 |
| Suunnattu osakeanti III/2011, 1.9.2011 | 409.469 | 1.171.736 | 10,38 € | 11.717.360 € | 158.525 € | 15.9.2011 |
| Suunnattu osakeanti I/2012, 29.6.2012 | 105.364 | 1.277.100 | 10,44 € | 12.771.000 € | 204.885 € | 29.6.2012 |
| Suunnattu osakeanti II/2012, 31.10.2012 | 89.458 | 1.366.558 | 10,85 € | 13.665.580 € | 280.924 € | 31.10.2012 |
| Suunnattu osakeanti I/2013, 25.3.2013 ** | 25.687 | 1.392.245 | 10,20 € | 13.922.450 € | 292.203 € | 25.3.2013 |
| Suunnattu osakeanti II/2013, 29.7.2013 | 76.999 | 1.469.244 | 10,13 € | 14.692.440 € | 302.213 € | 6.9.2013 |
| Suunnattu osakeanti III/2013, 27.9.2013 | 236.650 | 1.705.894 | 10,30 € | 17.058.940 € | 373.208 € | 11.10.2013 |
| Yleisölle suunnattu osakeanti IV/2013 | 2.608.500 | 4.314.394 | 10,30 € | 43.143.940 € | 1.155.758 € | 11.10.2013 |
| Suunnattu osakeanti I/2014 25.6.2014 | 318.923 | 4.633.317 | 12,82 € | 46.333.170 € | 2.055.120 € | 26.6.2014 |
| Suunnattu osakeanti II/2014 25.6.2014 | 100.000 | 4.733.317 | 0,00 € | 46.333.170 € | 2.055.120 € | 26.6.2014 |
| Suunnattu osakeanti III/2014 6.8.2014 | 80.000 | 4.813.317 | 0,00 € | 46.333.170 € | 2.055.120 € | 15.8.2014 |
| Suunnattu osakeanti IV/2014 30.9.2014 | 114.806 | 4.928.123 | 12,63 € | 47.481.230 € | 2.357.060 € | 8.10.2014 |
| Suunnattu osakeanti V/2014 30.9.2014 | 80.000 | 5.008.123 | 0,00 € | 47.481.230 € | 2.357.060 € | 8.10.2014 |
| Vaihtovelkakirjalainan konvertointi 30.9.2014 | 0 | 5.008.123 | 12,69 € | 49.057.130 € | 2.781.160 € | 8.10.2014 |
| Suunnattu osakeanti VI/2014 6.11.2014 | 80.000 | 5.088.123 | 0,00 € | 49.057.130 € | 2.781.160 € | 1.12.2014 |
| Suunnattu osakeanti VII/2014 11.12.2014 | 118.000 | 5.206.123 | 0,00 € | 49.057.130 € | 2.781.160 € | 16.12.2014 |
| Vaihtovelkakirjalainan konvertointi | 0 | 5.206.123 | 11,72 € | 50.337.280 € | 3.001.010 € | 23.12.2014 |
| Suunnattu osakeanti IX/2014 17.12.2014 | 500.000 | 5.706.123 | 0,00 € | 50.337.280 € | 3.001.010 € | 5.1.2015 |
| Suunnattu osakeanti I/2015 28.11.2014 | 235.922 | 5.942.045 | 11,33 € | 52.696.500 € | 3.314.786 € | 23.1.2015 |
| Suunnattu osakeanti II/2015 17.12.2014 | 368.000 | 6.310.045 | 10,60 € | 56.376.500 € | 3.498.786 € | 11.2.2015 |
| Suunnattu osakeanti III/2015 9.2.2015 | 200.000 | 6.510.045 | 0,00 € | 56.376.500 € | 3.498.786 € | 11.2.2015 |
| Suunnattu osakeanti IV/2015 11.2.2015 | 39.952 | 6.510.045 | 10,60 € | 56.776.020 € | 3.522.757 € | 31.3.2015 |
| Suunnattu osakeanti V/2015 26.2.2015 | 5.000 | 6.510.045 | 11,54 € | 56.826.020 € | 3.530.457 € | 31.3.2015 |
| Vaihtovelkakirjalainan konvertointi 19.3.2015 | 350.955 | 6.510.045 | 11,40 € | 60.335.570 € | 4.020.907 € | 31.3.2015 |
| Suunnattu osakeanti VI/2015 31.3.2015 | 244.193 | 6.754.238 | 11,48 € | 62.777.500 € | 4.382.001 € | 17.4.2015 |
| Suunnattu osakeanti VII/2015 4.6.2015 | 200.000 | 6.954.238 | 0,00 € | 62.777.500 € | 4.382.001 € | 9.6.2015 |
| Suunnattu osakeanti VIII/2015 29.5.2014 | 50.450 | 6.954.238 | 11,60 € | 63.282.000 € | 4.462.497 € | 23.6.2015 |
| Suunnattu osakeanti IX/2015 17.6.2015 | 500.000 | 7.454.238 | 0,00 € | 63.281.500 € | 4.462.497 € | 23.6.2015 |
| Vaihtovelkakirjalainan konvertointi 17.6.2015 | 377.502 | 7.454.238 | 11,92 € | 67.057.020 € | 5.187.301 € | 23.6.2015 |
| Suunnattu osakeanti X/2015 29.6.2015 | 369.218 | 7.823.456 | 11,13 | 70.749.200 € | 5.603.620 € | 3.7.2015 |
| Suunnattu osakeanti XI/2015 29.6.2015 | 68.446 | 7.891.902 | 11,13 | 71.433.660 € | 5.680.798 € | 24.8.2015 |
| Suunnattu osakeanti XII/2015 31.7.2015 | 69.717 | 7.961.619 | 10,92 | 72.130.830 € | 5.745.268 € | 24.8.2015 |

* Taulukossa on esitetty osakkeiden lukumäärät ja merkintähinnat 10.6.2011 tapahtuneen osakkeiden yhdistämisen ja mitätöinnin jälkeen, jolloin yhden osakkeen osuus osakepääomasta muuttui 1 eurosta 10 euroon. ** Suunnatussa annissa 1/2013 merkittiin 5.687 osaketta 11,28 euron hintaan.

Omistusrakenne

Yhtiön Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasluettelon mukaan Yhtiöllä oli yli 7.400 osakkeenomistajaa 4.12.2015. Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan osuus Yhtiön Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä oli 4.12.2015 yhteensä noin 21,5 prosenttia.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön pääomistajat sekä heidän osakeomistuksensa 4.12.2015.

| Osakkeenomistaja | Osakkeiden lukumäärä 4.12.2015 | % Osakkeista |
|---|--------------------------------|--------------|
| Royal House Oy* | 489 701 | 6,2 |
| Maakunnan Asunnot Oy** | 433 664 | 5,4 |
| Godoinvest Oy*** | 229 360 | 2,9 |
| Yli-Torkko Erkki | 135 205 | 1,7 |
| Vähävara Oy | 92 000 | 1,2 |
| Rannikko Reino | 90 900 | 1,1 |
| Osuusasunnot Oy | 89 175 | 1,1 |
| Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto | 58 644 | 0,7 |
| Orava Rahastot Oyj**** | 45 639 | 0,6 |
| Ström Leif | 45 240 | 0,6 |
| Yhteensä 10 suurinta | 1 709 528 | 21,5 |

* Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö, ** Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan vaikutusvaltayhteisö, *** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö, **** Hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirran määräysvaltayhteisö. Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan edellä mainitut määräysvalta- ja vaikutusvaltayhteisöt toimivat samalla toimialalla Yhtiön kanssa.

Voimassa olevat osakeantivaltuutukset

Yhtiökokouksessa 19.3.2015 päätettiin myöntää osakeantivaltuutus hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6.000.000 Yhtiön uutta osaketta (joista enintään 1.500.000 osaketta tuottavat oikeuden osinkoon 1.4.2015 alkaen ja 4.500.000 osaketta eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2015 aikana). Hallitus voi valtuutuksen perusteella antaa osakkeita suunnatusti. Osakkeet voidaan luovuttaa osakkeenomistajan etuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, jos siihen on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten Yhtiön pääomarakenteen kehittäminen tai asunto-osakkeiden kaupan rahoittaminen tai toteuttaminen. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen ja kumoaa edellisen 18.9.2014 annetun valtuutuksen. Tämän Esitteen päivämääränä edellä mainitusta osakeantivaltuutuksesta oli käyttämättä 3 047 770 osaketta.

Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön lähipiirin muodostavat sen tytäryhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmä sekä heidän perheenjäsenensä. Lisäksi Yhtiön lähipiiriin kuuluvat mahdolliset Yhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävät omistajat ja yritykset, joissa näillä on määräysvalta taikka joissa Yhtiön määräysvaltaa käyttävä henkilö käyttää huomattavaa vaikutusvaltaa tai kuuluu yrityksen tai sen emoyhtiön johtoon.

Yhtiön 31.12.2014 tekemä 4,0 miljoonan euron sitova sopimus Royal House Oy:n kanssa Rovaniemen Rekimatka 16-18 ja Rovaniemen Rekimatka 29 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden koko osakekantojen hankinnoista ja suunnattu osakeanti Royal House Oy:lle ovat lähipiiritapahtumia, sillä Royal House Oy on Yhtiön hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö.

Yhtiön 29.6.2015 tekemä noin 4,1 miljoonan euron kauppa Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa As Oy Kaakkoisväylä-nimisen asunto-osakeyhtiön osakkeista ja suunnattu anti Maakunnan Asunnot Oy:lle ovat lähipiiritapahtumia, sillä Maakunnan Asunnot Oy on Yhtiön hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan vaikutusvalta-yhteisö.

Yhtiön toimitusjohtaja Pekka Peiponen on Yhtiön Hallinnointiyhtiön hallituksen jäsen. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta puolestaan Hallinnointiyhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen. Veli Matti Salmenkylä on Hallinnointiyhtiön talous- ja hallintojohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja Yhtiön hallituksen jäsen. Jouni Torasvirta omistaa Hallinnointiyhtiöstä 69,8 prosenttia osakkeista ja äänistä, Veli Matti Salmenkylä omistaa 20 prosenttia osakkeista ja äänistä sekä Pekka Peiponen 10 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Lainat ja ostot lähipiiriin kuuluvien vaikutusvalta-yhteisöiltä

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Yhtiön ostot lähipiiriltä sekä lähipiiriin kuuluvien henkilöiden ja heidän vaikutusvalta-yhteisöjen antamat lainat ja vakuudet Yhtiölle tämän Esitteen päivämääränä (tuhatta euroa).

| Katsauskausi 1.1.– 21.12.2015 (1.000 eur) | Ostetut palvelut | Velka | Maksetut korot |
|--|---------------------|----------|-------------------|
| Hallinnointiyhtiö | 694,0 | | |
| Yhteensä | 694,0 | 0 | 0 |

Yhtiötä koskevat julkiset ostotarjoukset

Yhtiö ei ole tietoinen kolmansien osapuolten viimeksi päättyneellä tai kuluvalle tilikaudella esittämistä sen osakkeisiin tai arvopapereihin kohdistuvista julkisista ostotarjouksista.

Osakkeenomistajien oikeudet

Yhtiökokoukset

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksissa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa.

Yhtiön Yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä ajankohtana. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä osakkeenomistajien vahvistettavaksi tilinpäätös, joka sisältää konsernitilinpäätöksen, ja toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkeenomistajat päättävät myös tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten lukumäärästä, hallituksen jäsenten palkkioista ja tilintarkastajan palkkioista. Lisäksi yhtiökokouksessa valitaan hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus pitää sitä tarpeellisena tai kun yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat yhdessä vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseeen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat.

Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajat kutsutaan koolle yhtiökokoukseen kutsulla, joka on asetettava saataville Yhtiön internet-sivuille aikaisintaan kolme kuukautta ja vähintään 21 päivää ennen yhtiökokousta, kuitenkin vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölaissa tarkoitettua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää.

Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan on, saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava Yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Ollakseen oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttääkseen siellä äänioikeuttaan, osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä osakkeenomistajaksi Euroclear Finlandin Suomen lain mukaan ylläpitämään osakasluetteloon vähintään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Katso "*Suomen arvopaperimarkkinat – Arvo-osuusjärjestelmä*". Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet väliaikaisesti omiin nimiinsä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouksessa ilmoitettuna päivänä, jonka täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityä osakkeenomistajaa koskeva ilmoitus tilapäisestä rekisteröitymisestä Yhtiön osakasluetteloon katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuuden edellytykseksi ei Osakeyhtiölaissa tai Yhtiöjärjestyksessä ole asetettu tiettyä osallistujamäärää.

Äänioikeudet

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Osakeyhtiölain mukaan kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa, eikä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä enemmistöpäätösinä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai selvitystilaan asettamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistön annetuista äänistä sekä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tietyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka muuttavat saman osakesarjan osakkeenomistajien oikeuksia tai kasvattavat yhtiön tai osakkeenomistajien lunastusoikeutta, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee.

Osingot ja muu varojen jakaminen

Tilikaudella 2011 emoyhtiön voitto oli noin 402 tuhatta euroa ja emoyhtiön voitto ilman realisoitumattomia arvomuutoksia noin 125 tuhatta euroa. Yhtiökokous 2011 valtuutti hallituksen jakamaan osinkoa enintään noin 398 tuhatta euroa. Tilikauden 2011 tuloksesta maksettiin osinkoa vuoden 2012 aikana noin 398 tuhatta euroa. Tilikaudella 2012 emoyhtiön voitto oli noin 1.360 tuhatta euroa ja emoyhtiön tappio ilman realisoitumattomia arvomuutoksia noin 50 tuhatta euroa. Tilikauden 2012 tuloksesta yhtiökokous valtuutti hallituksen jakamaan osinkoa enintään noin 1.347 tuhatta euroa. Tilikauden 2012 tuloksesta maksettiin osinkona koko enimmäismäärä. Tilikaudella 2013 emoyhtiön voitto oli noin 6.332 tuhatta euroa ja emoyhtiön tappio ilman realisoitumattomia arvomuutoksia noin 458 tuhatta euroa. Tilikauden 2013 tuloksesta yhtiökokous valtuutti hallituksen jakamaan osinkoa enintään noin 4.825 tuhatta euroa. Tilikaudella 2014 emoyhtiön voitto oli noin 7.170 tuhatta euroa. Tilikauden 2014 tuloksesta ja kertyneistä voittovaroista yhtiökokous valtuutti hallituksen jakamaan osinkoa enintään 1,20 euroa per osake niille osakkeille (ISIN-koodi FI4000068614), jotka eivät ole Yhtiön hallussa ja jotka on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä viimeistään 19.3.2015, yhteensä 7.181.114,40 euroa. Lisäksi yhtiökokouksen 19.3.2015 antamaan valtuutuksen nojalla Yhtiö voi laskea liikkeeseen suunnatuilla osakeanneilla myös osakkeita, jotka oikeuttavat osinkoon 1.4.2015 alkaen siten, että osinkoa jaetaan enintään 1.350.000,00 euroa. Osinkoa voidaan jakaa tilikaudelta 2014 yhteensä enintään 8.531.114,40 euroa.

Yhtiön käytäntönä on ollut, että yhtiökokous on päättänyt vuosineljänneksittäin maksettavasta osingosta ja osingonmaksupäivistä ja antanut hallitukselle valtuutuksen päättää osingonmaksun täsmäytyspäivistä sekä valvomaan Yhtiön maksukykyisyyttä ennen kunkin osingonjaon maksua. Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin vuotuinen osinkotuotto nettovarallisuudelle, ja hallitus aikoo myös jatkossa esittää yhtiökokoukselle vastaavaa valtuutusmenettelyä. Käytäntönä on ollut, että osinkotuotto on laskettu osakkeen nettovarallisuudesta. Nettovarallisuus lasketaan konsernin laajan tuloksen erillä oikaistuna.

Veronhuojennuslain mukaan Yhtiön on jaettava osinkoja vuosittain vähintään 90 prosenttia tilikautensa tuloksesta, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos (ja IFRS:n laajan tuloksen erät). Toisaalta Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon. Yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen mukaista enimmäismäärää ei kirjata ennen hallituksen päätöstä. Yhtiökokouksen päättäessä osingonjaosta osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen valtuuttaessa hallituksen päättämään osingonjaosta, osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään hallituksen kokouksessa.

Hallituksen käytäntönä on ollut maksaa osingot neljässä noin samansuuruisessa erässä. Osakeyhtiölain mukaan maksu edellyttää, ettei Yhtiön maksukykyisyys vaarannu, ja tarvittaessa hallitus pienentää maksettavan osingon määrää, mikäli Yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi. Hallitus päättää kokouksissaan osingon täsmäytyspäivät, jotka ovat noin viisi päivää ennen maksupäiviä.

Osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeidensa hoitajaksi osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkitylle henkilölle. Osakasluettelo ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajien välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajille arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille.

Kukin Antiosake tuottaa yhden äänen Yhtiön yhtiökokouksissa. Antiosakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet voitonjakoon yhdessä Yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että Antiosakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2015 aikana jaettavaan osinkoon.

Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä. Lisätietoja osinkojen verotuksesta on kohdassa "*Verotus – Osinkojen verotus*".

Omien osakkeiden hankintakielto

Omien osakkeiden hankinta on Veronhuojennuslain mukaan kielletty. Tämän johdosta Yhtiö voi jakaa omia varojaan vain osinkoina.

SÄÄNTELY

Kiinteistörahastolaki

Kiinteistörahastolain tavoitteena on ollut luoda selkeä toimintamuoto suomalaisten kiinteistöjen arvopaperistamiseksi ottaen huomioon suomalaisten kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden koko ja kehitysaste. Keskeisenä tavoitteena on lisätä sijoittajien luottamusta kiinteistömarkkinoihin. Kiinteistöjen omistajat voivat muuttaa vaikeasti realisoitavan kiinteistövarallisuuden kiinteistörahastojen avulla likvidimpään muotoon ja laajentaa omistuspohjaa. Myös piensijoittajilla on paremmat mahdollisuudet sijoittaa käytettävissään olevia pääomia kiinteistövarallisuuteen. Kiinteistörahastoon sijoittaminen on suoraa kiinteistöomistusta turvallisempaa, koska säännökset velvoittavat rahaston hajauttamaan riskejä.

Lain mukaan kiinteistörahastolla tarkoitetaan julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa. Kiinteistörahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto. Kiinteistörahastotoiminnassa yleisölle tarjotaan mahdollisuus osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin. Yleisö osallistuu sijoittamiseen julkisen osakeyhtiön osakkeita merkitsemällä, ostamalla tai muutoin hankkimalla. Kiinteistörahasto sijoittaa yleisöltä hankkimansa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistöjalostustoiminnan tarkoituksessa (kiinteistörahastotoiminta).

Kiinteistörahastolaissa säädetään myös kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuudesta ja riskien hajauttamisesta sekä yhdenmukaisten kiinteistöjen arviointimenetelmien ja arviointitapojen käyttöönottamisesta. Laissa ei ole kiinteistörahastoja koskevaa yksityiskohtaista normistoa, vaan sillä luodaan ainoastaan markkinoita ohjaavat toimintapuitteet.

Kiinteistörahaston on harjoitettava kiinteistörahastotoimintaa huolellisesti ja asiantuntevasti omistajien yhteiseksi eduksi sekä kohdeltava omistajia yhdenvertaisesti. Kiinteistörahasto saa harjoittaa vain kiinteistörahastotoimintaa ja kiinteistörahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa, jos tällainen toiminta on omiaan edistämään kaikkien omistajien etua. Lisäksi kiinteistörahasto saa harjoittaa rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa Kiinteistörahastolaissa säädetyin rajoituksin.

Kiinteistörahastolla on yhtiöjärjestyksen lisäksi oltava kiinteistösijoitustoiminnan säännöt, jotka turvaavat kiinteistörahaston luotettavan toiminnan. Kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä ei kuitenkaan määrätä sellaisista seikoista, joista Osakeyhtiölain mukaan on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Kiinteistörahaston on pidettävä kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ajan tasalla. Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi.

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä on mainittava ainakin kiinteistörahaston sijoituspolitiikka ja sijoitusrajoitukset, osakkeen arvon laskemis- ja julkistamisperusteet, kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamismenettely, vieraan pääoman käyttämisestä koskevat periaatteet, aikomuksesta tehdä johdannaissopimuksia ja arvopapereiden lainaus- ja takaisinostosopimuksia sekä näiden laatu, käyttölaajuus ja käyttötarkoitus, sekä osakkeiden ja muiden arvopapereiden liittämistä arvosuusjärjestelmään.

Kiinteistörahaston osakepääoman on oltava vähintään viisi miljoonaa euroa. Kiinteistörahaston perustamiskirjaan sekä yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys siitä, että osake voidaan merkitä oikeuksin tai velvollisuuksin panna rahastoon osaketta vastaan muuta omaisuutta kuin rahaa (apporttiomaisuus). Kiinteistörahastolla on myös oltava kiinteistörahastotoiminnan maksuvalmiuden edellyttämät käteisvarat.

Kiinteistörahaston sijoitustoiminta

Kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrättyllä tavalla hajautettava liiketoiminnan ja sen muun sallitun toiminnan harjoittamisesta aiheutuvat riskit sijoittaessaan kiinteistörahaston varoja.

Kiinteistörahastolain mukaan kiinteistörahaston varat on sijoitettava kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä tarkemmin määrättävällä tavalla muun muassa ETA-valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin ja näitä koskeviin arvopapereihin (vähintään kolme viidesosaa varallisuudesta), julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin, johdannaissopimuksiin ja arvopapereiden lainaus- ja takaisinostosopimuksiin. Kiinteistörahastolla on oltava kiinteistörahastotoiminnan maksuvalmiuden edellyttämät käteisvarat.

Kiinteistörahasto saa sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan enintään yhden viidesosan kiinteistörahaston varallisuudesta. Varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan harjoittava osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto saa lisäksi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään puolet kiinteistörahaston varallisuudesta. Jollei Veronhuojennuslaista muuta johdu, tällainen kiinteistörahasto voi sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamisen, hankinnan ja niiden perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään kolme neljäsosaa kiinteistörahaston varallisuudesta.

Kiinteistörahaston omaisuuden arvostaminen ja arviointi

Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiön on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon. Lisäksi Yhtiön kohteiden käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti arvostusvoitoksi tai -tappioksi sille kaudelle, jonka aikana se syntyy. Laissa on myös yksityiskohtaiset säännökset kiinteistörahaston omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista, jonka suorittaa riippumaton ja ulkopuolinen kiinteistönarvioitsija.

Kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuuteen sovelletaan Arvopaperimarkkinalain 3–10 lukua, jollei AIFM-lain 7, 12 ja 13 luvuissa säädetä toisin. Kiinteistörahastolain ja sen tiedonantovelvollisuussäännösten noudattamista valvoo Finanssivalvonta. Kiinteistörahaston vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään vastaavasti kuin Arvopaperimarkkinalaissa eli vahingon aiheuttaja on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

IFRS 13 -standardi

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardi on tullut voimaan tilikausille, jotka alkavat 1.1.2013 tai myöhemmin. IFRS 13 -standardissa määritellään käyvän arvon käsite, esitetään viitekehys käyvän arvon määrittämisestä varten ja asetetaan vaatimukset käyvän arvon määrittämisestä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä. IFRS 13 -standardia sovelletaan pääsääntöisesti silloin, kun jossakin muussa IFRS-standardissa vaaditaan tai sallitaan käypään arvoon tapahtuva arvostaminen tai sitä koskevien tietojen esittäminen.

Käypä arvo on markkinaperusteinen arvo. Joillekin varoille ja veloille voi olla käytettävissä havainnoitavissa olevia markkinatransaktioita ja markkinatieto, toisille taas ei. Käyvän arvon määrittämisellä on kuitenkin molemmissa tapauksissa sama tavoite eli arvioida hinta, johon tavanmukainen liiketoimi omaisuuserän myymiseksi tai velan siirtämiseksi toteutuisi markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä tarkasteluhetken markkinaolosuhteiden vallitessa. Silloin kun ei ole havainnoitavissa olevaa hintaa täysin samanlaiselle omaisuuserälle tai velalle, yhteisö määrittää käyvän arvon jollakin muulla arvostusmenetelmällä. Käypää arvoa määritettäessä hintaa ei kuitenkaan saa oikaista transaktiomenoilla. Transaktiomenot on käsiteltävä kirjanpidossa muiden IFRS-standardien mukaisesti.

Yhteisön on otettava käypää arvoa määritettäessään huomioon omaisuuserän tai velan ominaispiirteet, jos markkinaosapuolet ottaisivat kyseiset ominaispiirteet huomioon hinnoitellessaan omaisuuserää tai velkaa arvostuspäivänä. Tällaisia ominaispiirteitä ovat muun muassa omaisuuserän kunto ja sijaintipaikka sekä omaisuuserän myyntiä tai käyttöä koskevat rajoitukset, mikäli niitä on.

Standardin käyttöönoton tavoitteena on lisätä yhdenmukaisuutta ja vähentää monimutkaisia menettelyjä. Käyvän arvon käyttöä ei kuitenkaan ole tarkoituksena laajentaa vaan sen sijaan annetaan ohjeistusta sen käyttöön.

IFRS 11 -standardi, konserniyhdistelyt

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11 mukaan suhteellisella menetelmällä. Yhtiö on harkinnut myös IFRS 10:n Sijoitusyhtiöt -poikkeuksen soveltamisesta, mutta koska Suomessa kansallisella tasolla ei ole vielä yksimielisyyttä asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden käsittelyn soveltamiskäytännöstä, käytetään IFRS 11:tä. Valinnalla ei ole merkitystä Orava Asuntorahaston tulokseen.

Veronhuojennuslaki

Kiinteistörahastolain 4 §:n mukaan osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, sovelletaan Veronhuojennuslakia, jos kiinteistörahasto on saanut mainitussa laissa tarkoitettua verovapautta.

Osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, on, jollei Veronhuojennuslaista muuta johdu, vuosittain jaettava kaikille osakkeille samassa suhteessa vähintään yhdeksän kymmenesosaa tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvonneuotokset.

Veronhuojennuslain perusajatuksena on verovapauden saaneen osakeyhtiömuodossa harjoitetun kiinteistöliiketoiminnan voiton yksinkertainen verotus, jolloin verotus vastaa suoran kiinteistösijoituksen verotusta. Osakeyhtiö on vapautettu tuloverosta, mutta vastaavasti se on velvoitettu jakamaan pääosan voitostaan osinkona, joka verotetaan täysimääräisesti osakkeenomistajien tulona.

Veronhuojennuslaissa on yksityiskohtaiset määräykset veronhuojennuksen myöntämisen ja voimassaolon edellytyksistä. Verovapaus myönnetään, jos

- (1) yhtiö ei harjoita muuta kuin omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa;
- (2) yhtiön taseen mukaisista varoista edellisen verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia muodostuu pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa;
- (3) yhtiö ei omista 1 kohdassa tarkoitettujen toimintansa edellyttämien varojen sekä Kiinteistörahastolain 15 §:n 2 momentin 3–6 kohdassa tarkoitettujen sijoitusvarojen lisäksi muita varoja;
- (4) yhtiön 18 §:n 2 momentissa tarkoitettujen konsernitilinpäätöksen tai, jos yhtiön ei ole laadittava konsernitilinpäätöstä, yhtiön tilinpäätöksen mukaisen vieraan pääoman määrä ei ylitä 80 prosenttia taseen loppusummasta;
- (5) yksittäisen osakkaan omistusosuus yhtiön osakepääomasta on vähemmän kuin kymmenen prosenttia yhtiön osakepääomasta; ja
- (6) yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia.

Verovapauden voimassaolon edellytyksenä on edellä esitettyjen lisäksi se, että:

- (1) yhtiö jakaa verovuodelta osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonneuotoksia, jollei osakeyhtiölain säännöksistä, jotka rajoittavat yhtiön voitonjakoa yhtiön vapaan oman pääoman määrän tai maksukyvyyn perusteella, muuta johdu;
- (2) yhtiön osakkeet ovat verovuonna kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueella olevalla säännellyllä markkinalla tai ne on yhtiön hakemuksesta otettu monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi Euroopan talousalueella;
- (3) yhtiö ei jaa varojaan muutoin kuin osinkona; ja
- (4) yhtiö ja sen tytär- tai osakkuusyhtiöt eivät ole osallisena liiketoimessa tai järjestelyssä, johon on ilmeisesti ryhdytty siinä tarkoituksessa, että suoritettavasta verosta vapauduttaisiin.

Veronhuojennuslain mukaan Yhtiö ei saa hankkia omia osakkeitaan.

Asetettujen velvoitteiden ja rajoitusten laiminlyönnistä on lähtökohtaisesti uhkana järjestelmästä poistaminen, jolloin yhtiö siirtyy normaalin tuloverotuksen piiriin. Järjestelmästä poistamisesta aiheutuu yhtiölle ylimääräisiä veroseuraamuksia, muun muassa koska yhtiön veronalaiseen tuloon lisätään jakamattomat voittovarot ja verovapausaikana voittovaroista muihin oman pääoman eriin siirretyt määrät vähennettynä mainituilta verovuodelta jaetun osingonmäärällä.

Järjestelmästä poistamisuhan lisäksi lakiin sisältyy myös verotuksellisia sanktioita. Yhtiö voi joutua osittain verovelvolliseksi muun muassa seuraavien seikkojen johdosta:

- (1) yhtiön asuinhuoneistoista saamien vuokratulojen määrä verovuonna alittaa 80 prosenttia yhtiön kaikista tuloista, joihin ei kuitenkaan lueta asuinkäytössä olevien varojen luovutushintoja;
- (2) osakkaan omistusosuus yhtiön osakepääomasta osingon täsmäytyspäivänä on vähintään 10 prosenttia; tai

- (3) yhtiö luovuttaa asuinkäytössä olevia varojaan, jotka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan.

Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Yhtiö omistaa Sijoituskohteensa pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden kautta. Asunto-osakeyhtiötä koskeva asunto-osakeyhtiölaki (159/2009) sääntelee asunto-osakeyhtiöiden hallintoa. Asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Yhtiö omistaa vähäisessä määrin myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, joiden oikeudet ja velvoitteet ovat erillisiä sen osakkeenomistajien oikeuksista ja velvoitteista. Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt vastaavat kaikista kiinteistöön liittyvistä kustannuksista, kuten veroista, vakuutus- ja hoitokuluista, ja siirtävät ne edelleen osakkeenomistajien maksettavaksi yhtiövastikkeen muodossa. Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä määrätään vastikkeen jakamisesta osakkeenomistajien kesken, yleensä jakamalla vastikkeet osakkeenomistajien kesken suhteessa heidän omistamaansa osakemäärään. Yleensä osakkeenomistajat maksavat tällä tavalla kolmentyyppistä yhtiövastiketta: (i) hoitovastikkeen, joka kattaa ylläpitokulut ja esimerkiksi maanvuokratulot (jos rakennukseen liittyvä maa-alue on yhtiön hallinnassa vuokraoikeuden nojalla), (ii) rahoitusvastikkeen, jolla katetaan rakentamisen, perusparannuksen tai muun vastaavan hankkeen yhteydessä otetut pitkäaikaiset lainat ja niiden korot, ja eräissä tapauksissa (iii) arvonlisäverovastikkeen, jolla katetaan kiinteistöön liittyviin kuluihin sisältyvät arvonlisäverot. Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti asunto-osakeyhtiöiden tai keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden veloista ja velvoitteista.

Asunto-osakeyhtiötä ja keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä johdetaan vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiötä riippumatta siitä, oliko yhtiö perustettu osakeyhtiö- tai asunto-osakeyhtiölain mukaan. Osakkeenomistajat päättävät yhtiökokouksessa yhtiön asioista. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajien valitsema hallitus vastaa yhtiön johdosta. Näiden yhtiöiden päivittäisestä johtamisesta vastaa yleensä isännöitsijä tai toimitusjohtaja.

Asuinhuoneiston vuokraus

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, muutoksineen "AHVL") sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Käyttötarkoitus on mainittava vuokrasopimuksessa, jotta tiedetään, tuleeko vuokrasuhteessa sovellettavaksi asuin- vai liikeyhuoneiston vuokraamisesta annettu laki.

Asuinhuoneiston vuokrasopimus on joko määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen säännönmukainen päättymistapa on irtisanominen. Vuokranantajan oikeutta irtisanoa sopimus on kuitenkin rajoitettu siten, että irtisanomiselle tulee olla vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukainen peruste.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokrasopimus voidaan purkaa, jos sopimusosapuoli rikkoo olennaisesti vuokrasopimuksen ehtoja. Suomen oikeuskäytännön mukaan vuokranantajalla on oikeus yleensä purkaa vuokrasopimus vuokran maksun laiminlyönnin johdosta, jos vuokra on laiminlyöty kokonaisuudessaan

yhteensä vähintään kolmelta kuukaudelta. Muita purkuperusteita ovat luvaton käyttöoikeuden luovutus ja vuokraoikeuden siirto, huoneiston sopimuksen vastainen käyttö, häiritsevä elämä huoneistossa, vakuuden toimittamatta jättäminen ja erät AHVL:ssä luetellut erityistilanteet. Vuokralainen voi purkaa sopimuksen, jos vakuuden toimitus laiminlyödään, huoneistoon hallintaan saaminen viivästyy, huoneiston kunto on puutteellinen, sopimusmuutos ei sido uutta omistajaa, huoneiston käytöstä aiheutuu vaaraa terveydelle tai vuokralainen menettää huoneiston hallinnan.

Vuokran määrästä voidaan sopia vapaasti vuokrasuhteen osapuolten kesken. Laissa sopimusvapautta on kuitenkin tietyissä tilanteissa rajoitettu (esimerkiksi aravavuokra-asunnot). Vuokra voidaan sopia perittäväksi kokonaisvuokrana tai sitoa erillisiin perusteisiin, kuten huoneiston pinta-alaan tai yhtiövastikkeen määrään. Vuokrasopimuksen osapuoli ei lähtökohtaisesti voi muuttaa vuokran määrää vuokrasuhteen aikana, mutta vuokrasopimuksessa voidaan sopia vuokran tarkistamisesta. Vuokra voi myös muuttua sen johdosta, että osapuoli saattaa vuokran kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi.

Vuokralaisen tulee käyttää huoneistoa sovitulla tavalla ja huolehtia siitä, ettei huoneistolle aiheudu vahinkoa. Vuokralainen ei ole kuitenkaan lähtökohtaisesti vastuussa huoneiston käytöstä aiheutuvasta tavanomaisesta kulumisesta. Huoneiston virheellinen käyttö saattaa antaa vuokranantajalle oikeuden purkaa sopimus. Vahinkotapauksessa näyttövelvollisuus huolellisuudesta on vuokralaisella itsellään. Pääsääntöisesti vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa huoneistoa toisen käyttöön.

Asuinhuoneiston vuokrasuhdetta koskevissa riidoissa toimivaltainen käräjäoikeus on vastaajan kotipaikan tai kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeus. Huoneenvuokraa koskevat riita-asiat käsitellään nykyisin samanlaisessa oikeudenkäyntimenettelyssä kuin muutkin riita-asiat.

Lainsäädännön ohella asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan sääntelyn yhteydessä voidaan mainita alan itsesääntely eli hyvä huoneenvuokratapa.

SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

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

Kaupankäynti ja selvitys Helsingin pörssissä

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

Helsingin Pörssi on pohjoismaisten ja baltialaisten pörssien yhteenliittymän NOREXin, jonka on tarkoitettu luomaan yhteiset pohjoismaiset ja baltialaiset arvopaperimarkkinat, jäsen. Kaupankäynti Helsingin Pörssin osakemarkkinoilla tapahtuu INET Nordic –kaupankäyntijärjestelmässä. INET Nordic on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmäytetään kaupoiksi, kun hinta- ja volyymitiedot sekä muut ehdot täsmäyvät.

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

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

Helsingin Pörssi on osa NASDAQ Inc.-konsernia ("**Nasdaq**"). Nasdaq omistaa myös Tukholman, Kööpenhaminan, Riian, Reykjavikin, Vilnan ja Tallinnan pörssit sekä ylläpitää niitä. Nasdaq Nordic koostuu kolmesta paikallisesta arvopaperipörssistä, jotka sijaitsevat Kööpenhaminassa, Helsingissä ja Tukholmassa. Pörssit ovat erillisiä oikeushenkilöitä omissa maissaan, minkä johdosta jokaisella pörssillä on omat sääntönsä. Näihin kolmeen pörssiin listatut yhtiöt esitetään yhteisellä Pohjoismaisella listalla, jonka listausvaatimukset on harmonisoitu. Yhtiöt esitetään markkina-arvon mukaisesti segmentteihin jaoteltuina sekä toimialan mukaisesti sektoreihin jaoteltuina. Markkina-arvoryhmät on jaettu kolmeen kategoriaan: suuret yhtiöt (*Large Cap*), keskiuuret yhtiöt (*Mid Cap*) ja pienet yhtiöt (*Small Cap*). Yhtiöt jaotellaan eri markkina-arvosegmenteissä kansainvälisen teollisuustoimialaluokitusstandardin (*Global Industry Classification Standard, GICS*) mukaan. Samaan toimialaryhmään kuuluvat yhtiöt esitetään aakkosjärjestyksessä.

Arvopaperimarkkinoiden sääntely

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

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

taloudellista tietoa yhtiöstä sekä velvollisuus julkistaa kaikki sellaiset seikat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan olennaisesti niiden arvopapereiden arvoon.

Osakkeenomistajan on ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään seuraavana kaupankäyntipäivänä sen jälkeen, kun osakkeenomistaja sai tietää tai hänen olisi pitänyt tietää tapahtuneesta hankinnasta tai luovutuksesta, annettava ilmoitus omistus- ja ääniosuuksistaan (liputusilmoitus) suomalaiselle listatulle kohdeyhtiölle, kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66,67 (2/3) tai 90 prosenttiin kyseisen suomalaisen listatun yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna. Liputusilmoitus on annettava myös kun osakkeenomistajalla on oikeus rahoitusvälineen perusteella saada kohdeyhtiön osakkeita määrä, joka saavuttaa tai ylittää tai vähenee alle jonkin edellä mainitun liputusrajan. Liputusilmoitus on tehtävä myös jos olemassa olevan omistus- ja ääniosuuden ja rahoitusvälineeseen perustuvan saatavan omistusosuuden yhteen laskettu määrä saavuttaa tai ylittää tai vähenee alle liputusrajan tai jos osakkeenomistaja saa haltuunsa rahoitusvälineiden kohde-etuutena olevia osakkeita. Suomalaisen pörssi-yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle jonkin edellä mainitun rajan, sen tulee ilman aiheetonta viivytystä julkistaa tieto ja ilmoittaa siitä Helsingin Pörssille.

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

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

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

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

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

Kirjaamisenettely

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

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

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

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

Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan. Hallintarekisteröinnin hoitajalla on oikeus vastaanottaa osinkoja osakkeenomistajan puolesta. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan on yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten haettava osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, ja osakkeiden on oltava merkittynä osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen kyseistä yhtiökokousta. Hallintarekisteröinnin hoitaja on pyydettyessä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyyden, mikäli se on tiedossa,

sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö.

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

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

Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto

Sijoituspalvelulain (747/2012, muutoksineen) mukaisessa sijoittajien korvausrahastossa sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Korvausrahaston tehtävänä on turvata piensijoittajien saamiset sijoituspalvelua tarjoavan yrityksen maksukyvyttömyystilanteessa. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata ammattimaisten sijoittajien tappioita. Ammattimaisen sijoittajan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkiset yhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Myös sijoittaja voi kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi sijoittajaksi. Yleensä luonnolliset henkilöt oletetaan kuitenkin ei-ammattimaisiksi sijoittajiksi.

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

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

VEROTUS

Yleistä

Alla esitetty yhteenvedo perustuu tämän Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset oikeuskäytännössä ja veroviranomaisten kannanotoissa saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenvedo on yleisluontoinen kuvaten lähinnä osinkojen ja osinkoluovutusten verotusta, se ei ole tyhjentävä eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden osalta alla esitetty soveltuu vain tuloverolain mukaan verotettaviin henkilöihin. Yhteenvedossa käsitellään ainoastaan tilanteita, joissa yksittäisen osakkaan omistusosuus on vähemmän kuin 10 prosenttia Yhtiön osakepääomasta. Seuraavassa ei käsitellä muun muassa sellaisia osakkeiden omistajien tai haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät yhtiöiden uudelleenjärjestelyihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, tuloverosta kokonaan tai osittain vapautettuihin yhteisöihin taikka avoimiin yhtiöihin tai kommandiittiyhtiöihin. Seuraavassa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia. Sijoittamista harkitsevan tulisi kääntyä verosiantuntijan puoleen saadakseen omiin yksilöllisiin olosuhteisiinsa soveltuvia tietoja osakkeiden hankintaa, omistamista ja luovuttamista koskevasta Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista.

Osinkojen verotus

Poiketen siitä, mitä tuloverolaissa (1535/1992, muutettuna) ja elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa (360/1968, muutettuna) säädetään osinkotulon verottamisesta, Yhtiön Veronhuojennuslain mukaiselta verovapausajalta jakama osinko on saajalleen kokonaan veronalaista tuloa. Julkisesti noteeratun yhtiön jakama osinko verotetaan silloin kokonaan pääomatulona, joka on 30 % ja 33 % 30.000 euron ylittävästä osuudesta.

Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille Yhtiön Veronhuojennuslain mukaiselta verovapausajalta jaetusta osingosta peritään 20 prosentin lähdevero tai tietyissä tilanteissa sitä alhaisempi lähdevero, jollei sovellettavassa verosopimuksessa rajoiteta lähdeveron määrää tätä alhaisemmaksi. Euroopan talousalueen ulkopuolella asuville ulkomaisille yhteisöille jaetusta osingosta pidätetään 20 prosentin lähdevero, ellei sovellettavassa verosopimuksessa rajoiteta lähdeveron määrää tätä alhaisemmaksi. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta pidätetään 30 prosentin lähdevero, jollei sovellettavassa verosopimuksessa määrätä alhaisempaa lähdeveroprosenttia. Verosopimusten mukaan määräytyvät lähdeveroprosentit löytyvät Verohallinnon vuosittain julkaisemasta taulukosta: https://www.vero.fi/download/Osinkojen_lahdeveroprosentit_2015/%7B9BEDF799-B44B-4456-B8A2-CFFCDFC51473%7D/10289.

Lähdeverolain mukaan tiettyjen edellytysten täytyessä rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön osinkotulojen verotus voidaan toimittaa samojen säännösten mukaan kuin Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verotus, mikäli verovelvollinen sitä pyytää.

Luovutusvoitot

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeiden myynnistä syntynyt luovutusvoitto verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona.

Pääomatuloja verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan (33 prosentin verokannan mukaan verotettavien pääomatulojen 30.000 euron ylittävästä osuudesta). Luonnollisten henkilöiden arvopapereiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää luovutusvoitoista kyseisenä ja viitenä luovutusta seuraavana kalenterivuotena.

Edellä esitetystä huolimatta yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön osakkeista saama luovutusvoitto ei kuitenkaan ole verotettavaa tuloa, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään tuhat euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata). Luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen, jos verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään tuhat euroa.

Luovutusvoitto ja -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja voiton tai tappion hankkimisesta aiheutuneet menot. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintameno sijaan käyttää niin sanottua hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia

myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Yhteisön verotettava tulo määritetään erikseen elinkeinotoiminnan ja muun toiminnan osalta vähentämällä kyseisen tulolähteen verovuoden tulosta aikaisemmilta verovuosilta vahvistetut saman tulolähteen käytettävissä olevat tappiot.

Elinkeinotoimintaan kuuluvat osakkeet voivat olla osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- tai rahoitusomaisuutta. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisen verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Elinkeinotoimintaan kuuluneiden myytyjen osakkeiden luovutushinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi veronalaisia elinkeinotoiminnan tuloja, ellei kysymyksessä ole elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen) annetun lain 6 b §:ssä tarkoitetut verovapaasti luovutettavissa olevat osakkeet. Muiden kuin verovapaasti luovutettavissa olevien osakkeiden verotuksessa poistamaton hankintahinta on yhteisölle vastaavasti lähtökohtaisesti vähennyskelpoista elinkeinotoiminnan menoja. Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden mahdollinen luovutustappio voidaan siten lähtökohtaisesti vähentää elinkeinotoiminnan tuloista. Mikäli koko elinkeinotoiminnan tulolähteeseen muodostuu tappiota, verotuksessa vahvistetut tappiot voidaan vähentää tappiovuotta seuraavien kymmenen verovuoden aikana elinkeinotoiminnan tulolähteen verotettavasta tulosta. Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoisen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoisen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä sitä seuraavana vuonna.

Muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden luovutusvoitto ja -tappio lasketaan vähentämällä osakkeiden luovutushinnasta niiden hankintamenon poistamatta olevan osan ja voiton (tai tappion) hankkimisesta aiheutuneiden menojen yhteismäärä. Muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvat luovutustappiot ovat vähennettävissä vain tappiovuonna tai sitä seuraavien viiden vuoden aikana muun toiminnan tulolähteen luovutusvoitoista.

Rajoitetusti verovelvolliset

Rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamistaan luovutusvoitoista. Suomessa rajoitetusti verovelvolliset yhteisöt eivät myöskään pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamistaan luovutusvoitoista. Verovelvollisuus osakkeiden myyntivoitosta syntyy, jos rajoitetusti verovelvollisella yhteisöllä katsotaan olevan tuloverolaissa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeiden katsotaan kuuluvan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi.

Rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt ja yhteisöt voivat kuitenkin olla Suomessa verovelvollisia osakkeiden myynnistä saamistaan luovutusvoitoista, mikäli kyseessä ovat sellaisen yhtiön osakkeet, joiden kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä tai osakehuoneistosta, ja mikäli sovellettava verosopimus ei estä luovutusvoiton verottamista Suomessa. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutettaessa osakkeet, joiden kokonaisvaroista enemmän kuin puolet muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä tai osakehuoneistosta, verotetaan realisoituna luovutusvoitto pääomatulona tuloverolain luovutusvoittoja koskevien säännösten mukaisesti verokannan ollessa 30 % tai 33 %. Rajoitetusti verovelvollisen yhteisön luovutettaessa muut kuin verovapaasti luovutettavissa olevat osakkeet, joiden kokonaisvaroista enemmän kuin puolet muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä tai huoneistosta, verotetaan syntyvä luovutusvoitto samojen säännösten mukaan kuin suomalaisen osakeyhtiön luovutusvoitto. Tällöin muiden kuin verovapaasti luovutettavissa olevien osakkeiden luovutuksesta syntynyt luovutusvoitto verotetaan yhteisöveroprosentin mukaan.

Varainsiirtovero

Uusien osakkeiden merkinnästä osakeannissa ei ole suoritettava varainsiirtoveroa. Kun Listattavat osakkeet ovat listattuina Helsingin Pörssissä, myöskään niiden myöhemmistä luovutuksista julkisen kaupankäynnin kautta kiinteää rahavastiketta vastaan ei ole suoritettava varainsiirtoveroa (edellyttäen, että varainsiirtoverolain (931/1996, muutoksineen) 15 a §:ssä mainitut muutkin edellytykset täyttyvät).

ESITTEESEEN VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Seuraavat asiakirjat on viittaamalla sisällytetty tähän Esitteeseen Euroopan komission asetuksen 809/2004 artiklan 28 mukaisesti ja ne muodostavat osan Yhtiön taloudellisista tiedoista. Viittaamalla liitetyt asiakirjat ovat saatavilla internetistä osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio ja Yhtiön rekisteröidystä toimipaikasta osoitteessa Fabianinkatu 14 B, 00100 Helsinki arkipäivinä normaalin työajan puitteissa.

Asiakirja

Viittaamalla sisällytetty aineisto

Vuosikertomus 2014, sivut 17-84
sivut 17-44
sivu 85-86
Vuosikertomus 2013, sivut 17–78
sivut 17-41
sivut 79-80
Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2015
Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2014

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2014
Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2014
Tilintarkastuskertomus
Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2013
Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2013
Tilintarkastuskertomus
Osavuositarkastus kokonaisuudessaan
Osavuositarkastus kokonaisuudessaan

LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloajan arkipäivisin normaalina toimistoaikana Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Fabianinkatu 14 B, 00100 Helsinki:

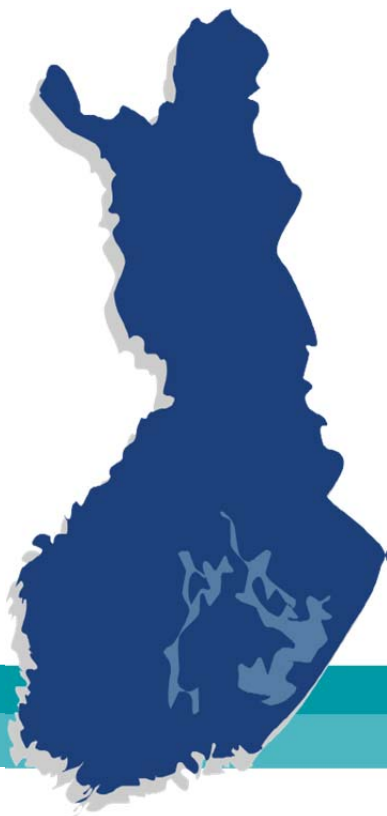
- (a) Tämä Esite
- (b) Tämän Esitteen kohdassa "*Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat*" eritelty Esitteeseen viittaamalla sisällytetty aineisto
- (c) Tilintarkastajan lausunto Esitteeseen sisältyvästä tulosennusteesta
- (d) Finanssivalvonnan päätös tästä Esitteestä
- (e) Yhtiön yhtiöjärjestys ja
- (f) Kiinteistöjen arviointilausunnot.

LIITE A – REALIA MANAGEMENT OY:N ARVIOINTIYHTEENVETO

REALIA
MANAGEMENT

savills

An International
Associate of



Orava Asuntorahasto Oyj

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

77 kohdetta Suomessa

30.11.2015

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän lausunnon on tilannut Veli Matti Salmenkylä Orava Asuntorahasto Oyj:n puolesta.
- Lausunnon kohteena ovat Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamat kohteet. Lausunto on laadittu arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten.
- Realia Management Oy toimii ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana. Realia Management Oy määrittää kohteiden huoneistokohtaiset summa-arvot, tuottoarvot ja markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) desktop-työnä.
- Puolivuositaiten arvioiden lisäksi arvioita laaditaan esimerkiksi kohteiden transaktioiden yhteydessä. Hankittavista kohteista laaditaan joko arvolaskelma tai arviokirja toimeksiannosta riippuen.
- Arvioiden tarkoituksena on määrittellä kohteen markkina-arvo jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arviot perustuvat arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteita ja niiden ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Kaikissa kohteissa, joista on tehty arviokirja, on tehty katselmus paikan päällä. Muista kohteista on tehty vain arvolaskelma, joko katselmuksella tai desktop-työnä.
- Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Realia Management Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

- Kohteet, kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot ja arvopäivät on listattu sivujen 3-5 taulukkoon.
- Vakuutamme, että Realia Management Oy on määrittänyt sivuilla 3-5 listatut kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot taulukossa esitetyin arvopäivin.
- Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien yksittäisten huoneistojen **summa-arvo on yhteensä 127.229.363 euroa** (ks. määritelmä alla).
- Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen **yhteenlaskettu markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain on suuruusluokkaa 106.600.000 euroa**. Tässä on huomioitu kohdekohtaiset tukkualennukset (ks. määritelmä alla). Tässä ei ole huomioitu portfoliotason tukkualennusta (eli tilannetta, jossa koko massa tai useampi kohde myydään samalla kaupalla).
- **Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yhteensä kohteittain** tarkoittaa omistajan kaikkien huoneistojen huoneistokohtaisten arvojen summaa, jolla tarkoitetaan yksittäisten huoneistojen kauppaa-arvojen summaa myytessä huoneistot yksi kerrallaan, ilman alla mainittua kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvon korjausta eli tukkualennusta. Tämä arvo kuvaa IFRS:n mukaista käypää arvoa (käyvän arvon määritelmä IFRS:n mukaan). Tämä ei tarkoita huoneistojen hankintahintaa.
- **Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain** tarkoittaa kohteen markkina-arvoa yhdellä kaupalla myytessä, jolloin arvossa käytetään tyyppillisesti kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvonkorjausta eli tukkualennusta (markkina-arvon määritelmä IVS:n mukaan). Tämä arvo kuvaa kohteen markkina-arvoa myytessä se yhtenä kokonaisuutena (kertakaupalla). Määritetty markkina-arvo ei tarkoita kohteen hankintahintaa.
- **Kohteella** tarkoitetaan tässä Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamia huoneistoja kyseisessä kiinteistössä/yrityksessä (arvion kohde). Lisäksi yritys voi olla muidenkin tahojen omistamia huoneistoja. Näitä muiden tahojen omistamia huoneistoja tai niiden arvoa ei ole huomioitu arvonnäilyksessä.

Helsingissä 30.11.2015

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi



Jenni Komppa-Hiiva
Arviointiasiantuntija, DI, LKV, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu



Henri Timperi
Vanhempi arviointiasiantuntija, DI, LKV, KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Yhteenvedo arvoista kohteittain (1/3)

| Asunto-osakeyhtiö | Osoite | Posti-numero | Kohde | | | | | | | | Orava Asuntorahasto Oy:n omistamien huoneistojen summa-arvo yht. kohteittain | Orava Asuntorahasto Oy:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain | Arvopäivä | Katselmoitu arvioitsijan toimesta |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|--|--|------------|-----------------------------------|
| | | | Paikkakunta | Rakennusvuosi | Tontin omistus-muoto | Asuntojen lkm | Asuntojen yhteispinta-ala | Toimitilojen lkm | Toimitilojen yhteispinta-ala | Pysäköinti-paikkojen lkm | | | | |
| Asunto Oy Espoon Albert | Kilonportti 5 | 02610 | Espoo | 2014 | Oma | 4 | 275,0 | 0 | 0,0 | 4 | 1 289 300 | 1 240 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Espoon Revontuli | Revontulentie 1 | 02100 | Espoo | 2015 | Oma | 2 | 115,0 | 0 | 0,0 | 0 | 805 000 | 790 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Espoon Tähtystäjä | Ulapakkatu 1 | 02320 | Espoo | 2013 | Oma | 1 | 81,0 | 0 | 0,0 | 0 | 453 600 | 450 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Haminan Tervaniemi | Lavatie 6 | 49410 | Hamina | 1999 | Oma | 16 | 1 039,5 | 0 | 0,0 | 0 | 1 303 475 | 980 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma | Keskuskatu 30 | 18150 | Heinola | 1977 | Oma | 20 | 1 163,5 | 0 | 0,0 | 0 | 785 210 | 590 000 | 30.6.2015 | 17.9.2013 |
| Asunto Oy Helsingin Limnologi | Agrominkatu 18 | 00790 | Helsinki | 2015 | Vuokra | 5 | 427,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 798 000 | 1 700 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Helsingin Apteekkarit | Apteekkarinkatu 5 | 00790 | Helsinki | 2014 | Vuokra | 4 | 343,5 | 0 | 0,0 | 3 | 1 615 650 | 1 500 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Helsingin Koiraasaarentie 1 | Koiraasaarentie 1 | 00840 | Helsinki | 2000 | Oma | 23 | 1 396,0 | 0 | 0,0 | 17 | 5 199 800 | 4 260 000 | 30.6.2015 | 14.4.2014 |
| Asunto Oy Helsingin Hjalmar | Teollisuuskatu 18 | 00520 | Helsinki | 2014 | Oma | 2 | 202,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 242 300 | 1 190 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Hyvinkään Ukko-Pekka | Tienhaarankatu 7a | 05820 | Hyvinkää | 2014 | Oma | 2 | 202,0 | 0 | 0,0 | 0 | 606 000 | 560 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39 | Aulangontie 39 | 13220 | Hämeenlinna | 1974 | Oma | 11 | 527,0 | 0 | 0,0 | 0 | 981 350 | 840 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Jyväskylän Kruununtomi | Hoitajantie 4 | 40100 | Jyväskylä | 1969 / 2010 | Oma | 0 | 0,0 | 5 | 1 232,0 | 0 | 1 634 850 | 1 650 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Jyväskylän Tukkipolka | Schaumanin puistotie 22 | 40100 | Jyväskylä | 2013 | Vuokra | 3 | 228,0 | 0 | 0,0 | 0 | 627 000 | 600 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Järvenpään Saundi | Huvilakatu 7 | 04400 | Järvenpää | 2013 | Oma | 8 | 687,5 | 0 | 0,0 | 9 | 2 662 650 | 2 370 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Järvenpään Terho | Piennartie 16 | 04430 | Järvenpää | 2012 | Oma | 1 | 95,0 | 0 | 0,0 | 0 | 275 500 | 280 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Järvenpään Tuohi | Vakka 5 | 04400 | Järvenpää | 2013 | Oma | 15 | 1 203,0 | 0 | 0,0 | 0 | 4 359 000 | 3 710 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Kirkkonummen Pomada | Rajakalliontie 3 | 02460 | Kantvik | 2012 | Oma | 6 | 650,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 839 000 | 1 710 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Kauniaisten Venevalkama | Venevalkamantie 3 | 02700 | Kauniaiset | 2012 | Oma | 6 | 373,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 622 100 | 1 530 000 | 30.6.2015 | 7.2.2013 |
| Asunto Oy Kirkkonummen Tammi | Ervastintie 1 | 02400 | Kirkkonummi | 2012 | Oma | 14 | 1 082,0 | 0 | 0,0 | 14 | 4 584 600 | 4 130 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Nurmjärven Soittaja | Pikkutiekankuja 4 | 01800 | Klaukkala | 2013 | Oma | 15 | 1 326,0 | 0 | 0,0 | 0 | 4 081 050 | 3 470 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Kokkolan Luotsi | Merikotkantie 9-17 | 67200 | Kokkola | 2012 | Oma | 4 | 321,0 | 0 | 0,0 | 2 | 870 700 | 830 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Kokkolan Omenapiha | Ouluntie 53 | 67100 | Kokkola | 2012 | Oma | 3 | 260,5 | 0 | 0,0 | 3 | 718 350 | 700 000 | 20.4.2015 | Ei |
| Asunto Oy Kotkan Alahovinortti | Alahovintie 1 | 48600 | Kotka | 1973 | Oma | 28 | 1 516,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 033 988 | 780 000 | 30.6.2015 | 10.9.2013 |
| Asunto Oy Kotkan Matruusi | Kirkkokatu 2 | 48100 | Kotka | 2013 | Oma | 5 | 322,0 | 0 | 0,0 | 2 | 986 850 | 870 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Mällinkatu 6 | Mällinmutka 2-4 | 48600 | Kotka | 1958 & 1974 | Oma | 54 | 2 874,5 | 0 | 0,0 | 0 | 1 647 900 | 1 200 000 | 30.6.2015 | 24.9.2014 |
| Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19 | Vuorenrinne 19 | 48350 | Kotka | 1973 - 1976 | Vuokra | 72 | 3 895,5 | 0 | 0,0 | 0 | 2 187 030 | 1 420 000 | 30.6.2015 | 14.6.2012 |

Orava Asuntorahasto Oy:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain tarkoittaa kohteen markkina-arvoa yhdellä kaupalla myytäessä, jolloin arvossa käytetään tyypillisesti kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvonkorjausta eli tukkualennusta (markkina-arvon määrittelmä IVS:n mukaan). Tämä arvo kuvaa kohteen markkina-arvoa myytäessä se yhtenä kokonaisuutena (kertakaupalla). Määritetty markkina-arvo ei tarkoita kohteen hankintahintaa.

Orava Asuntorahasto Oy:n omistamien huoneistojen summa-arvo yhteensä kohteittain tarkoittaa omistajan kaikkien huoneistojen huoneistokohtaisten arvojen summaa, jolla tarkoitetaan yksittäisten huoneistojen kauppaa-arvojen summaa myytäessä huoneistot yksi kerrallaan, ilman yllä mainittua kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvon korjausta eli tukkualennusta. Tämä arvo kuvaa IFRS:n mukaista käypää arvoa (käyvän arvon määrittelmä IFRS:n mukaan). Tämä ei tarkoita huoneistojen hankintahintaa.

Kohteella tarkoitetaan tässä Orava Asuntorahasto Oy:n omistamia huoneistoja kyseisessä kiinteistössä/yhtiossa (arvion kohde).

Lisäksi yhtiössä voi olla muidenkin tahojen omistamia huoneistoja. Näitä muiden tahojen omistamia huoneistoja tai niiden arvoa ei ole huomioitu arvonnäytöksessä.

Rakennusvuosi ja tontin omistusmuoto

Tieto kohteiden rakennusvuosista ja tonttien omistusmuodoista perustuu omistajalta (Orava Asuntorahasto Oy) saatuun tietoon. Realia Management Oy ei ole erikseen tarkistanut näiden tietojen oikeellisuutta.

Yhteenvedo arvoista kohteittain (2/3)

| Asunto-osakeyhtiö | Osoite | Posti-numero | Paikkakunta | Kohde | | | | | | | Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yht. kohteittain | Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain | Arvopäivä | Katselmoitu arviointisijan toimesta | | |
|---|-------------------------|--------------|-------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|---|---|-----------|-------------------------------------|------------|-----------|
| | | | | Rakennusvuosi | Tontin omistus-muoto | Asuntojen lkm | Asuntojen yhteispinta-ala | Toimitilojen lkm | Toimitilojen yhteispinta-ala | Pysäköinti-paikkojen lkm | | | | | | |
| Asunto Oy Kuopion Rantahelmi | Järvihelmenkatu 9 | 70840 | Kuopio | 2014 | Oma | 1 | 100,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 305 000 | 300 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lahden Leinikki | Huvikatu 8 | 15240 | Lahti | 2013 | Vuokra | 2 | 160,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 368 000 | 350 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lahden Helkalanhovi | Pihlittäkatu 5 | 15500 | Lahti | 1975 | Oma | 33 | 1 970,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 559 600 | 1 210 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4 | Poikkikatu 4 | 15140 | Lahti | 1971 | Oma | 25 | 1 409,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 2 153 475 | 1 720 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lahden Pormestari | Rullakatu 4 | 15900 | Lahti | 2012 | Oma | 2 | 120,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 487 750 | 460 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4 | Vuoksenkatu 4 | 15100 | Lahti | 1970 | Oma | 10 | 428,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 731 700 | 600 000 | 30.6.2015 | 25.6.2013 |
| Asunto Oy Lempäälän Tikanhovi | Kotipellonkatu 5 | 37500 | Lempäälä | 2014 | Oma | 17 | 1 044,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 15 | 3 061 475 | 2 450 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14 | Lähdehaankuja 2 | 08700 | Lohja | 1976 | Oma | 51 | 2 835,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 3 493 963 | 2 660 000 | 30.6.2015 | 15.1.2013 |
| Asunto Oy Lohjan Pinus | Metsätiekuja 6 | 08700 | Lohja | 2012 | Oma | 11 | 1 056,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 2 702 100 | 2 430 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Mikkelin Neptun | Mannerheimintie 38 | 50100 | Mikkeli | 2013 | Oma | 12 | 804,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 8 | 2 918 475 | 2 500 000 | 20.4.2015 | Ei |
| Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15 - 17 | Puurata 15-17 | 01900 | Nurmijärvi | 1974 & 1975 | Vuokra | 27 | 1 752,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 2 243 850 | 1 730 000 | 30.6.2015 | 3.5.2011 |
| Asunto Oy Alppilan Iiris | Betonimiehenkatu 9 | 90530 | Oulu | 2014 | Vuokra | 7 | 489,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 7 | 1 477 700 | 1 300 000 | 20.4.2015 | Ei |
| Asunto Oy Oulun Jatulinmäki | Jatulinmäenkatu 1 | 90240 | Oulu | 2013 | Vuokra | 2 | 159,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 311 025 | 300 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Oulun Merjalinväylä | Koskitie 14 | 90500 | Oulu | 2012 | Vuokra | 2 | 138,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 487 200 | 480 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi | Pappilantie 5 | 90460 | Oulu | 2009 | Oma | 1 | 93,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 181 350 | 180 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Oulun Eveliina | Pesätie 22 | 90420 | Oulu | 2011 | Vuokra | 2 | 161,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 273 700 | 260 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Oulun Resiina | Rautatienkatu 33 | 90100 | Oulu | 2015 | Oma | 5 | 367,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 3 | 1 446 100 | 1 350 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Oulun Seilitie 1 | Seilitie 1 | 90510 | Oulu | 2009 | Vuokra | 17 | 944,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 14 | 2 191 375 | 1 930 000 | 30.6.2015 | 20.1.2014 |
| Asunto Oy Porin Pihlavankangas | Katkojantie 1-3 | 28800 | Pori | 1973 | Oma | 54 | 2 811,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 378 338 | 970 000 | 30.6.2015 | 19.9.2013 |
| Asunto Oy Porin Kommodori | Presidentinpuistikatu 1 | 28130 | Pori | 2013 | Oma | 4 | 371,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 2 | 1 381 425 | 1 310 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Porin Huvitus | Teljänkuja 2 | 28130 | Pori | 2014 | Oma | 10 | 735,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 10 | 2 690 050 | 2 300 000 | 20.4.2015 | Ei |
| Asunto Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7 | Kunnaankatu 7 | 21200 | Raisio | 1978 | Oma | 51 | 2 806,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 3 174 900 | 2 000 000 | 29.6.2015 | 10.6.2015 |
| Asunto Oy Raision Valonsäde | Solinkusenkuja 24 | 21200 | Raisio | 2014 | Oma | 13 | 870,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 11 | 2 613 575 | 2 140 000 | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Raision Lumme | Särkilahdenkatu 2 | 21200 | Raisio | 2015 | Oma | 9 | 541,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 8 | 1 779 600 | 1 600 000 | 21.10.2015 | Ei |
| Asunto Oy Rovaniemen Suvihenä | Heinämiehentie 10 | 96300 | Rovaniemi | 2014 | Vuokra | 2 | 119,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 2 | 325 300 | 310 000 | 20.4.2015 | Ei |
| Asunto Oy Rovaniemen Laura | Kansankatu 13 | 96100 | Rovaniemi | 2014 | Oma | 2 | 104,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 2 | 362 800 | 350 000 | 20.4.2015 | Ei |

Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain tarkoittaa kohteen markkina-arvoa yhdellä kaupalla myytäessä, jolloin arvossa käytetään tyypillisesti kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvonkorjausta eli tukkualeannusta (markkina-arvon määrittämällä IVS:n mukaan). Tämä arvo kuvaa kohteen markkina-arvoa myytäessä se yhtenä kokonaisuutena (kertakaupalla). Määritetty markkina-arvo ei tarkoita kohteen hankintahintaa.

Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yhteensä kohteittain tarkoittaa omistajan kaikkien huoneistojen huoneistokohtaisten arvojen summaa, jolla tarkoitetaan yksittäisten huoneistojen kauppaa-arvojen summaa myytäessä huoneistot yksi kerrallaan, ilman yllä mainittua kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvon korjausta eli tukkualeannusta. Tämä arvo kuvaa IFRS:n mukaista käypää arvoa (käyvän arvon määrittämällä IFRS:n mukaan). Tämä ei tarkoita huoneistojen hankintahintaa.

Kohteella tarkoitetaan tässä Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamia huoneistoja kyseisessä kiinteistössä/yhtiössä (arvion kohde). Lisäksi yhtiössä voi olla muidenkin tahojen omistamia huoneistoja. Näitä muiden tahojen omistamia huoneistoja tai niiden arvoa ei ole huomioitu arvonnäytöksessä.

Rakennusvuosi ja tontin omistusmuoto
Tieto kohteiden rakennusvuosista ja tonttien omistusmuodoista perustuu omistajalta (Orava Asuntorahasto Oyj) saatuun tietoon. Realia Management Oy ei ole erikseen tarkistanut näiden tietojen oikeellisuutta.

Yhteenvedo arvoista kohteittain (3/3)

| Asunto-osakeyhtiö | Osoite | Posti-numero | Paikkakunta | Kohde | | | | Asuntojen yhteispinta-ala | Toimitilojen lkm | Toimitilojen yhteispinta-ala | Pysäköinti-paikkojen lkm | Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yht. kohteittain | Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain | Arvopäivä | Katselmoitu arviointijaksosta |
|---|----------------------------------|--------------|-------------|---------------|----------------------|---------------|-----------------|---------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|---|---|-----------|-------------------------------|
| | | | | Rakennusvuosi | Tontin omistus-muoto | Asuntojen lkm | | | | | | | | | |
| Asunto Oy Rovaniemen Koivula | Maakuntakatu 2 | 96100 | Rovaniemi | 2014 | Vuokra | 2 | 172,0 | 0 | 0,0 | 2 | 531 400 | 500 000 | 21.10.2015 | Ei | |
| Kiinteistö Oy Rovatalo | Rekimatka 16-18 | 96440 | Rovaniemi | 1991 - 1993 | Vuokra | 24 | 1 456,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 590 400 | 1 150 000 | 30.6.2015 | 4.2.2015 | |
| Kiinteistö Oy Rovatalo | Rekimatka 29 | 96440 | Rovaniemi | 1989 | Vuokra | 56 | 3 130,5 | 0 | 0,0 | 0 | 3 121 700 | 2 030 000 | 30.6.2015 | 4.2.2015 | |
| Asunto Oy Rovaniemen Uitto | Uittomiehentie 6-10 | 96100 | Rovaniemi | 2015 | Oma | 9 | 576,0 | 0 | 0,0 | 9 | 1 720 300 | 1 500 000 | 20.4.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Salo Ristinkedonkatu 33 | Ristinkedonkatu 33 | 24240 | Salo | 1975 & 1976 | Vuokra | 71 | 4 209,5 | 2 | 273,0 | 0 | 3 443 850 | 2 070 000 | 30.6.2015 | 12.7.2013 | |
| Asunto Oy Savonlinnan Kotiranta | Heikinpohjantie 38b | 57100 | Savonlinna | 2014 | Oma | 9 | 520,0 | 0 | 0,0 | 9 | 1 852 950 | 1 700 000 | 20.4.2015 | Ei | |
| Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy | Kirkkonitytie 28 | 04130 | Sipoo | 1982 | Oma | 14 | 1 139,7 | 0 | 0,0 | 0 | 1 756 785 | 1 390 000 | 30.6.2015 | 13.5.2011 | |
| Asunto Oy Tampereen Ruuti | Autilankatu 2 | 33300 | Tampere | 2014 | Vuokra | 20 | 945,0 | 0 | 0,0 | 8 | 2 966 150 | 2 610 000 | 30.6.2015 | 16.4.2014 | |
| Asunto Oy Tampereen Härmälänrannan Nalle | Lentovarikonkatu 8 ja 14 | 33900 | Tampere | 2012 | Oma | 3 | 249,0 | 0 | 0,0 | 0 | 759 450 | 740 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Tampereen Vuorenpelko | Pirtisuonkuja 1 | 33870 | Tampere | 2013 | Vuokra | 1 | 68,0 | 0 | 0,0 | 0 | 190 400 | 190 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Tampereen Solaris | Tieteenkatu 6 | 33720 | Tampere | 2014 | Vuokra | 11 | 880,5 | 0 | 0,0 | 11 | 3 597 850 | 3 100 000 | 20.4.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Tampereen Professori | Tutkijankatu 2 | 33720 | Tampere | 2013 | Vuokra | 3 | 256,5 | 0 | 0,0 | 2 | 799 500 | 760 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Tornion Aarnintie 7 | Aarnintie 7 | 95420 | Tornio | 1974 | Oma | 19 | 1 138,0 | 0 | 0,0 | 0 | 893 250 | 690 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Tornion Kuparimarkka | Aarnintie 13 | 95420 | Tornio | 1975 | Oma | 44 | 2 511,0 | 0 | 0,0 | 0 | 2 012 100 | 1 410 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Turun Michailowinportti | Michailowinkatu 2 | 20100 | Turku | 2013 | Vuokra | 5 | 417,0 | 0 | 0,0 | 2 | 1 586 550 | 1 510 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Turun Michailowinlinna | Michailowinkatu 4 | 20100 | Turku | 2015 | Vuokra | 5 | 285,0 | 0 | 0,0 | 4 | 1 092 350 | 1 000 000 | 21.10.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Turun Androksenranta | Unioninkatu 20 | 20810 | Turku | 2014 | Oma | 5 | 390,0 | 0 | 0,0 | 5 | 1 892 100 | 1 700 000 | 20.4.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Vaasan Asemakatu | Asemakatu 9 | 65100 | Vaasa | 2014 | Oma | 5 | 362,5 | 0 | 0,0 | 5 | 1 300 625 | 1 200 000 | 20.4.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Vaasan Aleksander Bostads Ab | Myllykatu 11 | 65100 | Vaasa | 2015 | Oma | 3 | 130,5 | 0 | 0,0 | 3 | 560 475 | 540 000 | 21.10.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Vaasan Leipurinkulma Bostads Ab | Myllykatu 11 | 65100 | Vaasa | 2015 | Oma | 1 | 38,5 | 0 | 0,0 | 0 | 152 075 | 150 000 | 21.10.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4 | Kaakkoisväylä 4 | 01480 | Vantaa | 1979 | Oma | 46 | 3 341,0 | 0 | 0,0 | 0 | 4 821 750 | 3 900 000 | 23.6.2015 | 11.6.2015 | |
| Asunto Oy Vantaan Rusakko | Kylmäojantie 15 | 01390 | Vantaa | 1992 | Vuokra | 7 | 384,0 | 0 | 0,0 | 0 | 1 013 650 | 920 000 | 30.6.2015 | 24.7.2012 | |
| Asunto Oy Vantaan Rasinrinne 13 | Rasinrinne 13 | 01360 | Vantaa | 1975 | Oma | 29 | 1 534,5 | 0 | 0,0 | 0 | 2 981 125 | 2 390 000 | 30.6.2015 | 30.5.2012 | |
| Asunto Oy Varkauden Onnela | Kosulankatu 6 | 78300 | Varkaus | 1920 | Oma | 9 | 864,0 | 0 | 0,0 | 10 | 388 800 | 280 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| Asunto Oy Varkauden Parsius | Parsiuskatu 6-8 & Unnukankatu 12 | 78300 | Varkaus | 1973 | Oma | 36 | 1 986,0 | 0 | 0,0 | 29 | 893 700 | 630 000 | 30.6.2015 | Ei | |
| YHTEENSÄ | | | | | | 1 133 | 69 981,7 | 7 | 1 505,0 | 237 | 127 229 363 | 106 600 000 | | | |

Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain tarkoittaa kohteen markkina-arvoa yhdellä kaupalla myytäessä, jolloin arvossa käytetään tyyppillisesti kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvonkorjausta eli tukkualennusta (markkina-arvon määrittelmä IVS:n mukaan). Tämä arvo kuvaa kohteen markkina-arvoa myytäessä se yhtenä kokonaisuutena (kertakaupalla). Määritetty markkina-arvo ei tarkoita kohteen hankintahintaa.

Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yhteensä kohteittain tarkoittaa omistajan kaikkien huoneistojen huoneistokohtaisten arvojen summaa, jolla tarkoitetaan yksittäisten huoneistojen kauppaa-arvojen summaa myytäessä huoneistot yksi kerrallaan, ilman yllä mainittua kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvon korjausta eli tukkualennusta. Tämä arvo kuvaa IFRS:n mukaista käypää arvoa (käyvän arvon määrittelmä IFRS:n mukaan). Tämä ei tarkoita huoneistojen hankintahintaa.

Kohteella tarkoitetaan tässä Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamia huoneistoja kyseisessä kiinteistössä/yhtiössä (arvion kohde). Lisäksi yhtiössä voi olla muidenkin tahojen omistamia huoneistoja. Näitä muiden tahojen omistamia huoneistoja tai niiden arvoa ei ole huomioitu arvonnäytöksessä.

Rakennusvuosi ja tontin omistusmuoto
Tieto kohteiden rakennusvuosista ja tonttien omistusmuodoista perustuu omistajalta (Orava Asuntorahasto Oy) saatuun tietoon. Realia Management Oy ei ole erikseen tarkistanut näiden tietojen oikeellisuutta.

LIITE B – TURUN SEUDUN OP-KIINTEISTÖKESKUS OY:N ARVIOLAUSUNTO



Orava Asuntorahasto Oyj

ARVIOINTIEN YHTEENVETO

15 kiinteistöä Suomessa

4.12.2015



| Taloyhtiö | Osoite | Posti-numero | Kohde | | | | | | | | Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yht. kohteittain | Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain | Arvopäivä | Katselmus |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|---|---|-----------|------------|
| | | | Kaupunki | Rakennus-vuosi | Tontin omistus | Asuntoja kpl | Asunnot yht. m ² | Liiketiloja kpl | Liiketilat yht. m ² | Pysäköinti-paikkoja | | | | |
| Asunto Oy Jyväskylän Ahjotar | Seppälantie 4A | 40320 | Jyväskylä | 2014 | Oma | 8 | 393,5 | 0 | 0 | 8 | 1275 545 € | 1053 191 € | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Jyväskylän Kyläseppä | Seppälantie 4C | 40320 | Jyväskylä | 2014 | Oma | 4 | 276,5 | 0 | 0 | 0 | 768 351 € | 652 979 € | 30.6.2015 | Ei |
| As Oy Keravan Ritariperho | Palosenkatu 7 | 04230 | Kerava | 2011 | Vuokra | 19 | 2071 | 0 | 0 | 0 | 5 300 000 € | 4 740 000 € | 18.9.2015 | Ei |
| Asunto Oy Kaarinan Lampaankäpä | Hoviherrankatu 3 | 20780 | Kaarina | 1974 | Vuokra | 36 | 2254 | 0 | 0 | 0 | 2 680 000 € | 2 270 000 € | 18.9.2015 | 9.9.2015 |
| Asunto Oy Kirkkonummen Kummikallio | Kummihovi | 02460 | Kantvik | 1972....73 | Oma | 84 | 5241 | 0 | 0 | 0 | 7 111100 € | 4 091 542 € | 30.6.2015 | 11.12.2014 |
| Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 | Alahovintie 7 | 48600 | Kotka | 1974 | Oma | 36 | 1856,5 | 1 | 284 | 0 | 1431498 € | 1174 723 € | 30.6.2015 | 11.2.2015 |
| Asunto Oy Lahden Jukolan Aapo | Pollarikatu 5 | 15140 | Lahti | 2010 | Vuokra | 22 | 1306 | 0 | 0 | 21 | 3 850 000 € | 3 470 000 € | 18.9.2015 | Ei |
| Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomas | Pollarikatu 7 | 15140 | Lahti | 2010 | Vuokra | 22 | 1306 | 0 | 0 | 21 | 3 850 000 € | 3 470 000 € | 18.9.2015 | Ei |
| Kiinteistö Oy Liikepuisto | Kaivokatu 29 | 06100 | Porvoo | 1960 | Vuokra | 6 | 289 | 4 | 318 | 0 | 1261 024 € | 1073 474 € | 30.6.2015 | 9.2.2015 |
| Asunto Oy Kaivopolku | Kaivokatu 29 | 06100 | Porvoo | 1993 | Vuokra | 25 | 1560,5 | 7 | 495 | 22 | 6 104 214 € | 5 148 293 € | 30.6.2015 | 9.2.2015 |
| Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki | Huhtimontkatu 1 | 11120 | Riihimäki | 1956 | Vuokra | 16 | 773 | 0 | 0 | 0 | 760 000 € | 610 000 € | 18.9.2015 | 12.2.2015 |
| Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7 | Välimäentie 5-7 | 57210 | Savonlinna | 1977 | Oma | 51 | 2722,5 | 0 | 0 | 0 | 2 372 908 € | 1862 322 € | 30.6.2015 | 11.12.2014 |
| Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Emilia | Pirttisuonukuja 2 | 33870 | Tampere | 2014 | Vuokra | 14 | 1046,5 | 0 | 0 | 14 | 3 077 419 € | 2 590 511 € | 30.6.2015 | Ei |
| Asunto Oy Vantaan Maaunintie 14 | Maaunintie 14 | 01450 | Vantaa | 1975 | Vuokra | 75 | 5065 | 0 | 0 | 0 | 7 767 796 € | 6 064 643 € | 30.6.2015 | 10.12.2014 |
| Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 | Ahlströminkatu 12 | 78250 | Varkaus | 1954 | Oma | 27 | 1351,5 | 1 | 460 | 0 | 995 750 € | 803 842 € | 30.6.2015 | 19.1.2015 |
| Yhteensä | | | | | | 445 | 27512,5 | 13 | 1557 | 86 | 48 605 606 € | 39 075 520 € | | |

Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain tarkoittaa kohteen markkina-arvoa yhdellä kaupalla myytäessä, jolloin arvossa käytetään tyypillisesti kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvonkorjausta eli tukkualennusta (markkina-arvon määritelmä IVS:n mukaan). Tämä arvo kuvaa kohteen markkina-arvoa myytäessä se yhtenä kokonaisuutena (kertakaupalla). Määritetty markkina-arvo ei tarkoita kohteen hankintahintaa.

Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yhteensä kohteittain tarkoittaa omistajan kaikkien huoneistojen huoneistokohtaisten arvojen summaa, jolla tarkoitetaan yksittäisten huoneistojen kauppa-arvojen summaa myytäessä huoneistot yksi kerrallaan, ilman yllä mainittua kohteen koosta yms. tekijöistä johtuvaa kokonaisarvon korjausta eli tukkualennusta. Tämä arvo kuvaa IFRS:n mukaista käypää arvoa (käyvän arvon määritelmä IFRS:n mukaan). Tämä ei tarkoita huoneistojen hankintahintaa.

Kohteella tarkoitetaan tässä Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamia huoneistoja kyseisessä kiinteistössä/yhtiössä (arvion kohde). Lisäksi yhtiössä voi olla muidenkin tahojen omistamia huoneistoja. Näitä muiden tahojen omistamia huoneistoja tai niiden arvoa ei ole huomioitu arvomäärityksessä.

Tämän arvotaulukon arvot perustuvat kohdekohtaisiin arviolausuntoihin. Arvoja on päivitetty Tilastokeskuksen "Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat" -indeksin kehityksen mukaisesti.

Lausunto kohteiden arvioinnista

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän lausunnon on tilannut Mikael Postila Orava Asuntorahasto Oyj:n puolesta.
- Lausunnon kohteena ovat Orava Asuntorahasto Oyj:n omistamat kohteet. Lausunto on laadittu arvopaperimarkkina-lain mukaista listalleottoesitettä varten.
- Turun Seudun OP-Kiinteistokeskus Oy toimii ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana. Turun Seudun OP-Kiinteistokeskus Oy määrittää kohteiden huoneistokohtaiset summa-arvot, tuottoarvot ja markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) desktop-työnä.
- Puolivuositaiten arvioiden lisäksi arvioita laaditaan esimerkiksi uusien kohteiden transaktioiden yhteydessä. Uusista kohteista laaditaan joko arvolaskelma tai arviokirja toimeksiannosta riippuen.
- Arvioiden tarkoituksena on määritellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arviot perustuvat arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteita ja niiden ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Kaikissa kohteissa, joista on tehty arviokirja, on tehty katselmus paikan päällä. Muista kohteista on tehty vain arvolaskelma, joko katselmuksella tai desktop-työnä.
- Kohteiden katselmoinnit on listattu 3. sivun taulukkoon. Lisäksi 3. sivun taulukkoon on listattu kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot.

- Vakuutamme, että Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy on määrittänyt 3. sivulla listatut kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot.

Turku 4. joulukuuta 2015

Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy



Arto Helminen

Myyntijohtaja, LKV

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)



Mauri Sirén

Toimitusjohtaja, VT

LIITE C – KIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINNAN SÄÄNNÖT
Orava Asuntorahasto Oyj

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt

Finanssivalvonnan hyväksymät 28.1.2011

Yhtiökokouksen vahvistamat 19.3.2015

1 § Kiinteistörahaston toiminnan tavoite

Orava Asuntorahasto Oyj (jäljempänä "Rahasto") on julkinen osakeyhtiö, joka toimii kiinteistörahastolaisissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona. Rahaston varat sijoitetaan näissä kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä kuvatulla tavalla pääasiallisesti vuokra-asuntoihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on asuntojen vuokraustoimintaa harjoittamalla tuoton tuottaminen osakkeenomistajille sekä tilikaudelta jaettavan osingon että Rahaston osakkeen arvon kasvun muodossa. Rahaston toiminta pyrkii hyödyntämään Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009).

2 § Asiamiehen käyttö

Rahasto voi käyttää toimintansa hoitamisessa apunaan asiamiehiä.

3 § Arvo-osuusjärjestelmä

Rahaston osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

4 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varoista vähintään 80 prosenttia on sijoitettava pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin, asunto-osakeyhtiön osakkeisiin tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa (jäljempänä asunto). Tämä osuus voi olla tilapäisesti pienempi. Sijoituskohteena olevat asunnot hankitaan pääasiassa suurista ja keskisuurista suomalaisista kaupungeista, joissa on saavutettavissa hyvä vuokratuotto. Sijoitukset hajautetaan sijainti, asuntojen koko ja vuokralaisriski huomioon ottaen.

Kiinteistön katsotaan olevan pääasiassa asuinkäytössä, jos sillä olevien rakennusten yhteenlasketusta huoneistoalasta vähintään 50 prosenttia on asuinhuoneistoja. Asemakaavassa asuntotontiksi määrätyn rakentamattoman tontin katsotaan olevan pääasiassa asuinkäytössä. Rahasto voi sijoittaa kiinteistöihin, joista saadaan tuottoa vasta perusparantamisen, kaavoituksen tai rakentamisen toteuttamisen jälkeen.

Rahaston varoista korkeintaan 20% voidaan sijoittaa muihin kuin asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Rahasto voi harjoittaa uudisrakennustoimintaa sekä kiinteistörahastolain 15 §:n 5 momentissa tarkoitettua kiinteistönjalostustoimintaa, kuten muuttamalla kiinteistön käyttötarkoitusta saneeraamalla tai kaavoittamalla, veronhuojennuslain verovapautta vaarantamatta. Rahasto voi sijoittaa vuokra-asuntojen perusparantamisen, hankinnan ja uudisrakentamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään 75 prosenttia Rahaston varallisuudesta.

Rahaston varat, joita ei ole sijoitettu edellä olevan mukaisesti, voidaan käyttää vieraan pääoman lyhentämiseen tai sijoittaa seuraaviin kohteisiin:

1. Osakkeisiin ja osakesidonnaisiin instrumentteihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöstöoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin, sekä muihin arvopapereihin, jotka ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena Suomessa tai jotka ovat kaupankäynnin kohteena muussa valtiossa sijaitsevassa tai toimivassa, julkiseen kaupankäyntiin tai monenkeskiseen kaupankäyntiin rinnastuvassa vaihdantajärjestelmässä;
2. Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina; sekä
3. Käteisvaroihin tai käteisvaroihin rinnastettaviin, helposti rahaksi muutettaviin varoihin, kuten luottolaitosten liikkeeseen laskemiin lyhytaikaisiin vieraan pääoman ehtosiin arvopapereihin tai rahamarkkinarahastoihin

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahasto voi tehokkaan omaisuudenhoidon edistämiseksi ottaa velkaa sijoitustoimintaansa ja kassan hallintaansa varten. Rahaston konsernitilinpäätöksen tai, jos Rahaston ei ole laadittava konsernitilinpäätöstä, Rahaston tilinpäätöksen mukaisen vieraan pääoman määrä ei kuitenkaan saa ylittää 80 prosenttia taseen loppusummasta. Luotonsuojaamiseksi vakioimattomiin johdannaissopimuksiin käyttämisestä aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolena olevan luottolaitoksen osalta ylittää 80 %.

Rahasto voi käyttää muihin suojautumistarkoituksiin vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia vain hallituksen erillispäätöksellä. Johdannaisten kohde-etuutena voi olla arvopaperi, rahamarkkinaväline, sijoitusrahaston rahasto-osuus tai yhteissijoitusyrityksen osuus, talletus luottolaitoksessa, johdannaissopimus, rahoitusindeksi, korko, valuuttakurssi tai valuutta. Vakioidut johdannaissopimukset ovat julkisen kaupankäynnin kohteena edellä kohdassa (1) kuvatulla markkinapaikalla. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, jotka eivät ole luotonsuojaamiseksi tarkoitettuja, käyttämisestä aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolena olevan luottolaitoksen osalta ylittää 10 % Rahaston varoista eikä muiden vastapuolten osalta 5 % Rahaston varoista.

Rahasto käyttää myös vakuutuksia omaisuutensa arvon suojaamiseen.

Rahaston varat voidaan antaa täysimääräisesti vakuudeksi luotoista ja johdannaissopimuksen vastuista.

Rahaston arvopapereiden ja johdannaissopimusten yhteenlaskettua riskiä seurataan päivittäin.

Rahasto pyrkii sijoitustoiminnassaan korkeaan tuottoasteeseen erityisesti seuraavia periaatteita soveltamalla:

- (i) Sijoitusten ajoituksen optimointi sekä luototusasteen muutokset markkinoiden kehitysennusteen mukaisesti;
- (ii) Korkean vuokratuoton saaminen sijoituskohteiden koon optimointia hyödyntämällä, kuten sijoittamalla pääasiallisesti yksioihin ja kaksioihin;
- (iii) Makrotason kehitystekijöiden, kuten väestöennusteet ja tarjontakapeikat, ennakointi sijoitusten sijainnin valinnassa;
- (iv) Mikrotason kehityksen, kuten raideliikennehankkeet, huomioon ottaminen sijoitusten sijainnin valinnassa; sekä
- (v) Rahaston listautumisen jälkeen osakkeen substanssiarvon ja osakekurssin erotuksen hyödyntäminen. Rahasto voi osakeyhtiölain, arvopaperimarkkinalain ja veronhuojennuslain rajoitusten mukaisesti ostaa omia osakkeitaan osakkeen kaupankäyntihinnan ollessa aliarvostettu suhteessa nettovarallisuuteen ja vastaavasti myydä omistamiaan osakkeitaan osakkeen ollessa yliarvostettu.

5 § Sijoituspäätösten tekeminen

Seuraavat Rahaston sijoitustoimintaa koskevat päätökset on tehtävä Rahaston hallituksessa:

- (i) Rahaston sijoituskohteiden hankinta tai luovutus, mikäli kauppahinta ylittää 10 % Rahaston koko pääomasta;
- (ii) Kiinteistön hankinta tai luovutus;
- (iii) Vieraan pääoman ottamisesta päättäminen; sekä
- (iv) Rahaston sijoitusten hankkimiseen ja hallinnointiin liittyvien palvelusopimusten tekeminen tai niiden muuttaminen.

Rahaston hallitus voi valtuuttaa toimitusjohtajan ja hallinnointiyhtiön tekemään ii) - iv) kohdassa mainitut sijoitustoimintaa koskevat päätökset tietyissä rajoissa. Muista sijoituspäätöksistä ja sijoitustoiminnan operatiivisesta johtamisesta vastaa toimitusjohtaja tai määräämänsä, ellei Rahastoa koskevasta lainsäädännöstä muuta johdu.

6 § Osakepääoman muuttaminen ja listaus

Rahasto voi muuttaa osakepääomaa osakeyhtiölaissa säädetyllä tavalla, jolloin päätöksen sisällöstä riippuen liikkeessä olevien osakkeiden määrä voi lisääntyä tai vähentyä.

Mikäli rahasto korottaa osakepääomaa uusia osakkeita antamalla, uudet osakkeet voidaan merkitä apporttiomaisuutta vastaan. Apporttiomaisuutena voidaan Rahastoon luovuttaa vain sellaista omaisuutta, johon yhtiön omaisuus on 4 §:n mukaisesti sijoitettava. Rahasto hankkii apporttiomaisuuden arvosta hyväksytyyn tilintarkastajan lausunnon etukäteen.

Rahasto hakee osakkeittensa ottamista kaupankäynnin kohteeksi Euroopan talousalueella olevalle säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntiin viimeistään kolmantena verovuonna kiinteistörahastotoiminnan aloittamisesta.

7 § Rahaston kiinteistöomaisuuden arvon arviointi, arvostaminen ja julkistaminen

Rahaston omistamien kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden arvot arvioidaan vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvoon. Kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan, kun Rahasto ostaa ja myy niitä. Niin ikään Rahastoon tuleva omaisuus arvostetaan vastaanotettaessa omaisuus apporttina merkinnän yhteydessä.

Omaisuus arvostetaan käypään arvoon seuraavien periaatteiden mukaan. Sijoitusomaisuus arvostetaan alun perin hankintamenoon. Itse valmistetun tai rakennutetun sijoitusomaisuuden hankintameno muodostuu valmistumisajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista vieraan pääoman menoista ja muista menoista. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Jos luotettavaa markkinahintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää Orava Rahastot Oyj:n kehittämän asuntojen hintojen arviointimallin avulla. Rahaston omaisuuden arvostaminen täyttää IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit.

Ulkopuolinen asiantuntija auditoi Rahaston arviointiprosessin, laskentamenetelmät ja raportoinnin kerran vuodessa. Auditoinnin lisäksi Rahastossa tarkastutetaan vähintään yhden kerran vuodessa omaisuuden arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Omaisuuden arvonmäärittämisessä käytettävän ulkopuolisen arvioitsijan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarviointisija tai KHT-yhteisö.

Rahasto voi erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat asunnot muuhun kuin käypään arvoon tai päättää olla käyttämättä kiinteistönarvioitsijaa tai KHT-yhteisöä, jolloin Rahaston tulee toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa perustella menettelynsä.

8 § Rahaston ja sen osakkeen arvon laskemis- ja julkistamisperusteet

Rahaston arvo lasketaan siten, että Rahaston varoista vähennetään Rahaston velat. Rahaston ja sen osakkeen arvo ilmoitetaan euroina. Osakkeen arvo saadaan jakamalla Rahaston arvo osakkeiden määrällä vähennettynä yhtiön hallussa olevien osakkeiden määrällä.

Kiinteistöomaisuuden arvostamisessa noudatetaan viimeisintä julkistettua 7 §:n mukaisesti määritettyä arvoa. Rahastoon kuuluvat 4 §:n muut varat arvostetaan niiden voimassaolevaan markkina-arvoon. Osakkeiden ja osakesidonnaisten osalta markkina-arvo on niiden viimeinen saatavilla oleva päätöskurssi, korkoa tuottavien instrumenttien osalta viimeisin kaupantekokurssi tai markkinatakausjärjestelmässä ostonoteerausten keskiarvo, rahasto-osuuksien osalta viimeisin kaupantekokurssi ja rahamarkkinarahasto-osuuksien viimeisin vahvistettu arvo. Saatavat arvostetaan niiden todennäköiseen luovutushintaan. Rahavarat ja velat arvostetaan nimellisarvoonsa. Muut käteisvaroihin rinnastettavat, helposti rahaksi muutettavat varat arvostetaan niiden käypään arvoon Rahaston hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaan. Johdannaissovimukset arvostetaan niiden markkina-arvoon, viimeiseen saatavilla olevaan päätöskurssiin.

Rahavaroille kertynyt korko otetaan huomioon Rahaston varojen lisäyksenä ja veloille kertynyt korko Rahaston varojen vähennyksenä.

Rahaston liiketoiminnan tulos lasketaan kuukausittain. Rahaston liikevaihto muodostuu vuokratuotoista, käyttökorvauksista, luovutusvoitoista ja realisoitumattomista arvonmuutoksista. Liikevaihdosta ja liiketoiminnan muista tuotoista vähennetään hallinnointipalkkio ja muut Rahaston toiminnasta aiheutuneet kulut. Rahaston liiketoiminnan tulos julkistetaan vähintään neljännesvuosittain.

Rahaston ja sen osakkeen arvot lasketaan kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain.

Ennen kuin osake on otettu Rahaston hakemuksesta julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi, osakkeen arvo lasketaan vähintään neljännesvuosittain. Osakkeiden arvo ja määrä julkistetaan viimeistään seuraavan kuukauden 15. päivänä Rahaston internet-sivustolla ja on saatavilla Rahastosta.

9 § Voitonjako

Rahasto jakaa osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta ilman realisoitumattomia arvonmuutoksia, jollei osakeyhtiölain säännöksistä, jotka rajoittavat voitonjakoa Rahaston vapaan oman pääoman määrän tai maksukyvyyn perusteella, muuta johdu.

10 § Rahaston tiedonantovelvollisuus ja Rahastoa koskevien tietojen julkistaminen

Rahaston tiedonantovelvollisuus ja tietojen julkistaminen määräytyvät kiinteistörahostolain mukaisesti.

11 § Hallinnointipalvelu ja siitä maksettavat palkkiot

Rahasto on sopinut erillisessä hallinnointipalveluita koskevassa sopimuksessa tarkemmin määrättyllä tavalla Orava Rahastot Oyj:n kanssa hallinnointipalveluista ja käyttöoikeuksista, jotka käsittävät Rahaston perustamisen ja toiminnan järjestämisen, organisaation

miehittämisen osana Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota, liikeidean ja sen kehittämisen, oikeuden liiketunnuksen ja brändin käyttöön, Rahaston sijoitustoiminnan ja tukifunktioiden prosessit ja ohjeistuksen sekä Rahaston hallinnointiin liittyvien tietojärjestelmien käyttöoikeuden.

Korvauksena edellä mainituista hallinnointipalveluista Rahasto maksaa Orava Rahastot Oyj:lle palkkion, jonka määrä on 0,6 % p.a. 8 § mukaan määräytyvästä Rahaston varojen arvosta. Palkkio määräytyy neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen vuosineljänneksen viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Hallinnointipalkkio laskutetaan neljännesvuosittain kunkin vuosineljänneksen ensimmäisen kuukauden 15. päivänä.

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Rahasto maksaa Orava Rahastot Oyj:lle kaksikymmentä prosenttia (20%) Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin (6%) aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella. Tilikauden osakekohtainen tuotto lasketaan ennen listautumista tilikauden päättävän ja avaavan osakekohtaisen nettovarallisuuden ja tilikauden aikana osakkeelle maksettujen osinkojen perusteella. Listautumisen jälkeen osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia, jos osakkeen pörssikurssi on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio laskutetaan vuosittain tilikauden ensimmäisen kuukauden 15. päivänä siten, että vähintään puolet tulossidonnaisesta palkkiosta maksetaan rahassa ja Rahastolla on oikeus maksaa puolet Rahaston osakkeina. Osakkeen arvona käytetään tilinpäätöshetken osakekohtaista nettovarallisuutta ja listautumisen jälkeen pörssikurssia.

Edellä mainittuihin palkkioihin lisätään mahdollinen kulloinkin voimassa oleva arvonnisävero.

Rahasto vastaa itse toimintansa järjestämisestä siltä osin kuin Orava Rahastot Oyj ei tarjoa hallinnointipalvelua edellä olevan mukaisesti. Rahasto voi järjestää toiminnan itse tai hankkia tarvitsemansa palvelut Orava Rahastot Oyj:ltä tai ulkopuoliselta taholta.

12 § Kiinteistöjen hallinnointi- ja ylläpitopalvelujen järjestäminen

Rahasto hankkii tarvitsemansa palvelut pääasiassa asuinhuoneistojen hallinnointi- ja ylläpitopalveluihin erikoistuneilta ulkopuolisilta tahoilta, mutta voi järjestää toiminnan myös itse.

13 § Riskit ja riskienhallinta

Riskienhallinta on olennainen osa Rahaston toimintaa. Riskienhallinnalla tarkoitetaan systemaattista prosessia, jonka avulla tunnistetaan, arvioidaan ja hallitaan Rahaston ulkopuolisista tekijöistä ja Rahaston omasta toiminnasta johtuvia riskejä. Rahaston hallitus vahvistaa riskienhallinnan periaatteet, joissa määritellään riskienhallinnan tavoitteiden ja yleisten menettelytapojen lisäksi riskienhallintaan liittyvät tehtävät ja vastuut. Riskienhallinnan koordinointi on toimitusjohtajan vastuulla. Liiketoimintaorganisaatio on ensisijaisesti vastuussa omaan toimintaansa vaikuttavien riskien tunnistamisesta ja arvioinnista.

Rahaston liiketoiminnan riskejä arvioidaan säännöllisesti osana Rahaston vuosittaista suunnittelu- ja strategiaprosessia, sijoitusomaisuuden hankintaan liittyvien sekä muiden sopimusten valmistelu- ja päätöksentekoprosessia sekä muuta operatiivista toimintaa.

Riskienhallintajärjestelmä perustuu kuukausittaiseen raportointiin, jolla valvotaan sijoitusomaisuuden käyvän arvon, rahoitusaseman, liikevaihdon, kannattavuuden, myyntien,

myyntisaatavien, kulujen ja niiden kautta Rahaston tuloksen kehittymistä. Kuukausittainen sisäinen raportointi toteutetaan Rahaston johdon kokouksissa osana liiketoimintakatsauksia.

Ratkaisevassa asemassa Rahaston tuoton kannalta ovat rahaston hallituksen ja johdon sekä yhteistyökumppaneiden tiedot ja taidot toteuttaa ja hoitaa investointeja. Tähän liittyy kaksi olennaista riskiä:

Hankintariski: Rahaston voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia investointikohteita, jotka täyttävät Rahaston tavoitteet. On myös epävarmaa, sopivatko markkinoilta mahdollisesti hankittavat kohteet Rahaston strategiaan.

Vuokratuottoriski: Merkittävä osa hallinnointityötä on saada hankittu asuntosalkku tuottamaan tavoitteiden mukainen vuokratuotto. Markkinavuokrien ennustaminen on hankalaa ja markkinavuokrat voivat toteutua ennustettua pienempinä, jolloin Rahaston tuotto pienenee.

Muita merkittäviä riskejä ovat:

Hajauttamaton salkku

On mahdollista, että Rahastoon ei saada hankittua asuntoja suunnitelluilta alueilta vaan hankinta-alue voi muodostua huomattavasti suunniteltua pienemmäksi ja vähemmän hajautuneeksi.

Hallinnointiriski

Rahaston menestymiseen vaikuttaa sen johdon ja hallituksen asiantuntemus. On mahdollista, että henkilöt vaihtuvat tai toiminnassa mukana olevien henkilöiden asiantuntemus vanhentuu tai heidän kykynsä hoitaa tehtäviä heikkenee.

Likviditeettiriski

Rahasto saattaa hankkia sijoituskohteiksi asuntoja, joiden likviditeetti on suhteellisen alhainen. On mahdollista, että likviditeetti heikkenee poikkeuksellisen matalaksi, jolloin asuntoja ei saada myytyä silloin, kun se olisi Rahaston edun mukaista.

Yhteistyökumppaniriski

Rahaston toiminta perustuu olennaisilta osin myös yhteistyökumppaneihin.

Yhteistyökumppanien kyky hoitaa tehtäviään voi heikentyä, ne voivat lopettaa toimintansa tai mennä konkurssiin.

Vahinkoriski

On mahdollista, että Rahaston hankkimia asuntoja tuhoutuu eikä vakuutusyhtiöltä saada niistä korvauksia. On myös mahdollista, että vuokralaiset aiheuttavat erityisen suuria vahinkoja asunnoille, mistä aiheutuu kustannuksia, joita ei saada perittyä vuokralaisilta.

Korkoriski

Markkinakorot vaihtelevat, ja viime vuosien korkojen perusteella on vaikea ennustaa tulevia korkoja. Markkinakorkojen ja marginaalien nopea ja voimakas muutos voi vaikuttaa Rahaston liiketoimintaan negatiivisesti.

Yleiset taloudelliset riskit

Takeita ei ole siitä, että yleinen talous tulee kasvamaan tai että asuntojen hinnat tulevat nousemaan tulevaisuudessa. Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, verotus ja rakentamisen vilkkaus.

Osakkeen arvostusriski

On mahdollista, että Rahaston osakkeen markkinahinta poikkeaa huomattavasti osakekohtaisen nettovarallisuuden arvosta. Sijoittaja voi joutua myymään osakkeensa pörssissä hinnalla, joka on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus.

Osakkeen likviditeettiriski

On mahdollista että Rahaston osakkeella on niin huono likviditeetti, että osakkeiden myynti on aikaavievää tai jopa mahdotonta.

Lainsäädäntöriski

Rahasto on rakennettu voimassa olevien lakien perusteella ja on ensimmäisiä veronhuojennuslakien mukaisia Rahastoja. On mahdollista, että lait muuttuvat tai uusia lakeja tulee voimaan.

Historian puute

Rahasto on perustettu hetkeä ennen Rahaston toiminnan aloittamista, eikä Sijoittajalla ole ollut mahdollisuutta arvioida sijoitusten tuottoa tai Rahaston menestystä aikaisempien tuottojen perusteella. Rahasto, sen yhteistyökumppanit tai näiden taustatahot eivät ole vastuussa ennakoitujen tuottojen saavuttamatta jättämisestä tai sijoittamiseen liittyvistä riskeistä.

Riskienhallinnan tavoitteena on minimoida riskien haitalliset vaikutukset Rahaston tulokseen. Riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen ja niiden realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen.

Riskejä pyritään hallitsemaan riskikartoituksilla, systemaattisella seurannalla ja markkina-analyyseillä.

14 § Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttaminen

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamisesta päättää yhtiökokous hallituksen sille tekemän ehdotuksen perusteella. Yhtiökokous voi antaa hallitukselle valtuutuksen muuttaa kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä päätöksessä mainitun valtuutuksen rajoissa.

Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun Finanssivalvonta on ne hyväksynyt ja muutetut säännöt on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla tieto Rahaston tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvan tiedon julkistamista vastaavalla tavalla 10 §:n mukaisesti. Ennen kuin osake on otettu Rahaston hakemuksesta julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi, muutetut säännöt saatetaan osakkeenomistajien tietoon sähköpostitse Rahaston osakasluettelossa olevaan osoitteeseen, Rahaston internet-sivustolla ja on saatavilla Rahastosta.

15 § Sovellettava laki

Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

**LIITE D – TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO ESITTEESEEN SISÄLTYVÄSTÄ
TULOSENNUSTEESTA**




Riippumattoman tilintarkastajan varmennusraportti esitteeseen sisältyvästä tulosennusteesta

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitukselle

| | |
|---|--|
| | <p>Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen XXV kohdassa 13.2 tarkoitetun lausuntonamme Orava Asuntorahasto Oyj 21.12.2015 päivätyn esitteen kohtaan "tulosennuste" sisältyvästä tulosennusteesta. Esitteeseen sisältyy Orava Asuntorahasto Oyj:n johdon kokoama tulosennuste, jonka mukaan yhtiö arvioi, että vuonna 2015 Yhtiöllä on kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.</p> |
| Hallituksen vastuu | <p>Hallitus vastaa tulosennusteen kokoamisesta sekä niiden keskeisten oletusten määrittelemisestä, joihin tulosennuste perustuu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.</p> |
| Tilintarkastajan velvollisuudet | <p>Tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.</p> <p>Olemme suorittaneet työmme KHT-yhdistyksen ohjeen "Tulosennuste ja -arvio - ohje tilintarkastajalle" mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvän tulosennusteen tai sen kokoamisen yhteydessä käytettyjen tietojen ja oletusten tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.</p> <p>Olemme suunnitelleet ja suorittaneet työmme siten, että olemme saaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä saadaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että kokoamisessa on noudatettu Orava Asuntorahasto Oyj:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.</p> |
| Lausunto | <p>Lausuntonamme esitämme, että käsityksemme mukaan tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.</p> |
| Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus | <p>Tulevaisuuden toteuma saattaa poiketa tulosennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla, ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.</p> <p>Tämä raportti on laadittu ainoastaan liitettäväksi komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen esitteeseen.</p> |

Helsingissä, 21. joulukuuta 2015

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö


Tuomas Honkamäki
KHT

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ