



418 923 osakkeen listalleotto

Orava Asuinkiinteistörähdasto Oyj ("Yhtiö") on ensimmäinen suomalainen REIT-kiinteistörähdasto (*Real Estate Investment Trust*). Yhtiön osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella OREIT.

Yhtiö on tehnyt sopimuksen A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja sen 100 %:sti omistaman tytäryrityksen Kiinteistö Oy Egantin kanssa Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden koko osakekantojen hankinnoista (jäljempänä yhdessä "Sijoituskohteet") sekä A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatusta osakeannista 206 708 kappaletta Yhtiön uusia osakkeita. Lisäksi Nordea Pankki Suomi Oyj:lle ("Nordea") suunnattiin 7 800 kappaletta uusia osakkeita osana uusien osakkeiden markkinatakaussopimusta.

A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Egantin kanssa tehdyn sopimuksen perusteella Sijoituskohteista maksettiin rahalla noin 2,65 miljoonaa euroa ja Yhtiön uusilla osakkeilla noin 1,34 miljoonaa euroa. Sijoituskohteiden kaupat toteutettiin 25.6.2014. (Sijoituskohteiden kaupat ja A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n suunnattu osakeanti "Järjestely"). Järjestelyssä A. Ahlström Kiinteistöt Oy maksoi Yhtiölle 2,65 miljoonaa euroa Yhtiön uusien osakkeiden merkintähintana ja Yhtiö maksoi A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle ja Kiinteistö Oy Egantille sijoituskohteiden kauppahintana 104 415 osaketta ja rahana 2,65 miljoonaa euroa.

Yhtiön hallitus on 11.6.2014 yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla päättänyt, osakkeenomistajien merkintä-etuoikeudesta poiketen tarjota A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla osakeannilla noin 2,65 miljoonalla eurolla Yhtiön uusia osakkeita ja osavastikkeena Sijoituskohteesta noin 1,34 miljoonalla eurolla Yhtiön uusia osakkeita eli yhteensä Yhtiön uusia osakkeita noin 4 miljoonalla eurolla sekä Nordealle uusia osakkeita noin 100 000 eurolla (jäljempänä yhdessä "Vastikeosakkeet"). Lisäksi Yhtiö on suunnannut itselleen maksuttoman osakeannin 100 000 kpl Yhtiön uusia osakkeita, jotka on tarkoitus käyttää muun muassa Yhtiön ottaman vaihtovelkakirjalainan konversioon. Yhtiölle suunnatut uudet osakkeet ovat samanlaisia Vastikeosakkeiden kanssa ja ne haetaan Vastikeosakkeiden kanssa Helsingin Pörssin pörssilistalle. Yhtiölle kuuluvat osakkeet eivät tuota oikeuksia Yhtiössä.

Vastikeosakkeen merkintähinta Osakeannissa oli Yhtiön osakkeen apporttiluovutuksen toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa osakkeelta) eli 12,82 euroa/osake ("Merkintähinta"). Yhtiön hallitus hyväksyi merkinnät 25.6.2014. A. Ahlström Kiinteistöt Oy maksoi merkinnöistä rahalla noin 2,65 miljoonaa euroa ja loput 1,34 miljoonaa euroa kuitattiin maksetuksi Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeilla. Nordea maksoi osakemerkinnöistä 99 996 euroa. Yhtiölle suunnattu osakeanti oli maksuton.

Yhtiö julkaisee tämän esitteen (tämä esite ja asiakirjat, jotka on sisällytetty siihen viittaamalla yhdessä "Esite") yksinomaan Vastikeosakkeiden ja Yhtiölle suunnattujen uusien osakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin. Osakeannissa merkityt Vastikeosakkeet ja Yhtiölle suunnatut uudet osakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle erilaisina osakkeina arviolta 30.6.2014 ja ne yhdistetään Yhtiön jo liikkeeseen laskemien ja kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kanssa arviolta 15.12.2014 kun Vastikeosakkeiden ja Yhtiölle suunnattujen uusien osakkeiden osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi näiden osakkeiden kanssa. Vastikeosakkeet ja Yhtiölle suunnatut uudet osakkeet eivät oikeuta vuoden 2013 tilikauden tuloksen perusteella määräytyviin ja 18.3.2014 jaettavaksi päätettyihin osinkoihin, jotka on suunniteltu maksettavan neljännesvuosittain 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014. Lisätietoja Yhtiön Osakkeisiin liittyvistä oikeuksista on esitetty kohdassa "Osakkeet ja osakkeenomistajat".

Tämän Esitteen sisältämä tieto ei ole tarkoitettu julkistettavaksi tai levitettäväksi suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa, Kanadassa, Australiassa, Hongkongissa, Etelä-Afrikassa, Singaporessa tai Japanissa. Tämä Esite ei ole tarjous Vastikeosakkeiden myymiseksi Yhdysvalloissa, eikä Vastikeosakkeita 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 Vastikeosakkeita koskevasta Osakeannista ei rekisteröidä Yhdysvalloissa, eikä Vastikeosakkeita tarjota yleisölle Yhdysvalloissa.

ESITTEeseen LIITTYVÄÄ TIETOA

Esite on laadittu arvopaperimarkkinalain (746/2012, "Arvopaperimarkkinalaki"), Euroopan komission 29.4.2004 antaman asetuksen (EY) N:o 809/2004 (liitteiden III, XV, XXII ja XXV) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, Arvopaperimarkkinalain 3-5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovaraministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 56/02.05.04/2014. Esite on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä "Yhtiö" tarkoittaa Orava Asuinkiinteistöräahasto Oyj:tä ja sen konserniyhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Orava Asuinkiinteistöräahasto Oyj:tä, sen tiettyä konserniyhtiötä tai liiketoimintaa tai joitakin näistä yhdessä. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö, joka toimii kiinteistöräahastolaissa (1173/1997, "Kiinteistöräahastolaki") tarkoitettuna kiinteistöräahastona. 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 osakeyhtiölakia (624/2006, "Osakeyhtiölaki"), Kiinteistöräahastolakia, lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009, "Veronhuojennuslaki") ja Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka Finanssivalvonta on vahvistanut 28.1.2011, 17.8.2011 ja 25.3.2014.

Tämä Esite on julkinen asiakirja Suomessa. Yhtiö on laatinut tämän Esitteen esitteeksi Yhtiön uusien osakkeiden ("Vastikeosakkeet") ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi. 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 hyväksymiä. Tässä Esitteessä olevat tiedot on annettu Esitteen päivämääränä. Esitteen luovuttaminen ja Esitteeseen perustuva tarjoaminen, myyminen tai toimittaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia, jotka voisivat vaikuttaa tai ovat vaikuttaneet olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan tämän Esitteen päivämäärän jälkeen. Mikään tässä Esitteessä esitetty ei ole eikä mitään tässä Esitteessä esitettyä tule pitää Yhtiön lupauksena tai vakuutuksena tulevaisuudesta.

Esitettä on kuitenkin täydennettävä arvopaperimarkkinalain mukaisesti sellaisten Esitteeseen sisältyvien virheellisten tai puutteellisten tietojen tai olennaisten uusien tietojen osalta, jotka tulevat ilmi ennen Vastikeosakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ja joilla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle. Tällaiset virheelliset tai puutteelliset tai olennaiset uudet tiedot on lain mukaan ilman aiheutonta viivytystä saatettava yleisön tietoon julkaisemalla Esitteen oikaisu tai täydennys samalla tavalla kuin Esite.

Tämän Esitteen jakelu tietyissä maissa on lain mukaan kiellettyä. 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 Yhdysvallat, Kanada, Australia, Uusi-Seelanti, Etelä-Afrikka, Hongkong, Singapore ja Japani. 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 arvopaperilain 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.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITTEESEEN LIITTYVÄÄ TIETOA	2
TIIVISTELMÄ	6
RISKITEKIJÄT	16
Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyvät riskit.....	16
Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä	17
Lainsäädäntöön liittyviä riskejä	22
Rahoitusriskejä	24
Osakkeisiin ja liittyviä riskejä	25
MUITA TIETOJA ESITTEESTÄ	28
ESITTEESTÄ VASTUULLISET TAHOT.....	30
YHTIÖN HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT	31
SIJOITUSKOHTEIDEN KAUPAT JA OSAKEANTI.....	33
Sijoituskohteiden kaupat lyhyesti	33
Osakeannin Yleiskuvaus	33
Markkinatakaussopimus	34
Kauppojen rahoitus.....	34
Kauppojen vaikutus Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan ja omistusrakenteeseen	34
YHTIÖLLE SUUNNATTU MAKSUTON OSAKEANTI JA VAIHTOVELKAKIRJALAINA	35
Maksuton osakeanti	35
Vaihtovelkakirjalaina.....	35
MARKKINA JA TOIMIALAKUVAUS.....	36
Johdanto	36
Talousnäkömät ja markkinakorot.....	36
Asuntomarkkinoiden kysyntä	36
Asuntomarkkinoiden tarjonta	37
Asuntojen hinnat.....	38
Asuntojen vuokrat	40
Asuntojen hoitokulut.....	41
Asuntomarkkinoiden tuotto.....	41
Markkinoiden kilpailutilanne	42
YHTIÖN LIIKETOIMINTA.....	44
Yleistä.....	44
Yhtiön missio ja visio	44
Keskeiset vahvuudet.....	44
Yhtiön sijoituskohteet	45
Yhtiön kiinteistösijoitustoiminta	47
Perustiedot	47

Historia	47
Sijoitusstrategia	48
Sijoituskohteiden hankinta ja myynti	48
Kohdestrategia.....	48
Rahoitus- ja suojausstrategia.....	50
Asiakkaat	50
Henkilöstö	50
Yhtiön hallinnointi.....	51
Yhtiön Osakkeiden säilytys	52
Yhtiön Osakkeet säilytetään rahoittajapankeissa lainojen vakuutena.....	52
Yhtiön Sijoituskohteiden hallinnointi.....	52
Sijoituskohteiden arvostaminen.....	53
Merkittävimmät muut tehdyt ja tulevat investoinnit	54
Merkittävät sopimukset	55
Oikeudenkäynnit ja hallintomenettelyt	55
ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA	56
YHTIÖN VIIMEAIKAINEN KEHITYS JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	60
Viimeaikainen kehitys	60
Tulevaisuudennäkymät	63
Investoinnit	63
Käyttöpääomaa koskeva lausunto.....	64
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	65
YHTIÖN JOHTO JA HALLINTO	67
Yhtiön johto.....	69
Hallinnointiyhtiön johto	69
Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot	69
Vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen aikana hallitus kokoontui kuusi kertaa.	70
Eräitä tietoja hallituksen jäsenistä ja toimitusjohtajasta	70
Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset.....	71
Tilintarkastajat.....	71
OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT	72
Tietoja osakkeesta ja osakepääomasta.....	72
Osakepääoman ja osakemäärän historiallinen kehitys	72
Omistusrakenne	73
Voimassa olevat osakeantivaltuutukset	74
Lähipiiriliiketoimet	74
Osakkeenomistajien oikeudet.....	75
SÄÄNTELY	78
Kiinteistörahastolaki	78

IFRS 13 -standardi	79
IFRS 11 -standardi, konserniyhdistelyt.....	79
Veronhuojennuslaki	80
Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt	81
Asuinhuoneiston vuokraus	81
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT	83
Kaupankäynti ja selvitys Helsingin pörssissä	83
Arvopaperimarkkinoiden sääntely	83
Arvo-osuusjärjestelmä	84
Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto	86
VEROTUS	87
Yleistä.....	87
Osinkojen verotus	87
Luovutusvoitot	87
Varainsiirtovero.....	88
ESITTEESEEN VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT.....	89
LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA	90
LIITE A – TILINTARKASTAJAN APPORTTILAUSUNTO	
LIITE B – REALIA MANAGEMENT OY:N ARVIOLAUSUNTO	
LIITE C – KIIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINNAN SÄÄNNÖT	

TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat sääntelyn 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 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, vaan se on johdanto Esitteessä esitettävien yksityiskohtaisiin tietoihin. Sijoittajien tulee perustaa Antiosakkeita koskeva sijoituspäätöksensä tässä Esitteessä esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. Antiosakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua Esitteen kohtaan Riskitekijät. 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 tiivistelmässä 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 Asuinkiinteistörahasto Oyj (ruotsiksi Orava Bostadsfastighetsfond Abp ja englanniksi Orava Residential Real Estate Investment Trust plc).
B.2	Asuinpaikka/oikeudellinen muoto/sovellettava laki ja liikkeeseenlaskijan perustamismaa	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj on Suomessa Suomen lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki, ja siihen sovelletaan Suomen lakia.
B.3	Kuvaus liikkeeseenlaskijan tämänhetkisen toiminnan luonteesta ja päätoimialoista (ja niihin liittyvistä avaintekijöistä)	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 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. Yhtiön harjoittaa kiinteistö sijoitustoimintaa omistamalla, vuokraamalla, kehittämällä, rakennuttamalla ja myymällä omistamiaan asuinhuoneistoja, asuinkiinteistöjä tai asunto-osakeyhtiöitä. Yhtiö pyrkii sijoittamaan pääasiassa hyvän vuokratuoton tarjoaviin vuokra-asuntoihin suurissa ja keskisuurissa

		<p>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 arvonnmuutoksista. Yhtiön tulos muodostuu asuntojen nettovuokratuotoista, realisoiduista ja realisoitumattomista arvonnmuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista. Osinkoa pyritään jakamaan neljä kertaa vuodessa edellisen tilikauden tuloksen perusteella.</p> <p>Vuonna 2013 Yhtiön liikevaihto oli noin 9,68 miljoonaa euroa ja tilikauden laaja voitto noin 6,94 miljoonaa euroa. Yhtiön osakkeenomistajille jaetaan vuodelta 2013 yhteensä enintään 4 824 928,92 euroa osinkoa. Yhtiöllä oli 31.3.2014 879 huoneistoa yhteensä 45 kohteessa. Huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 55.349 neliötä ja käypä arvo oli yhteensä noin 89 722 000 euroa.</p>
B.4a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset	<p>Markkinoiden viimeaikaiset suuntaukset</p> <p><u>Kansantalous</u></p> <p>Talousnäkymien arvioidaan olevan asuntomarkkinoiden kannalta paranemassa. Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi ennustetaan +0,4 – +1,1 prosenttia vuodelle 2014 ja +1,4 – +2,1 prosenttia vuodelle 2015. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan -0,2 – +0,6 prosenttia vuodelle 2014 ja +0,7 – +1,5 prosenttia vuodelle 2015.</p> <p>Taantuma vaikuttaa edelleen asuntomarkkinoihin, joita toisaalta poikkeuksellisen alhainen korkotaso edelleen tukee.</p> <p><u>Asuntomarkkinoiden kysyntä</u></p> <p>Talousnäkymien ja korkotason lisäksi asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttavat keskeisesti myös muun muassa kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen määrä sekä uusien asuntolainojen määrä.</p> <p>Kotitaloudet nostivat viimeisellä vuosineljänneksellä 2013 uusia asuntolainoja 4,0 miljardilla eurolla eli 20 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun 2013 lopussa 88,3 miljardia euroa. Tammikuussa 2014 asuntolainakanta aleni hieman joulukuisesta. Helmikuussa 2014 vuosikasvu oli hidastunut 2,1 prosenttiin.</p> <p><u>Asuntomarkkinoiden tarjonta</u></p> <p>2000-luvun jälkipuoliskon finanssikriisin jälkeen asuntomarkkinoiden tarjonta on jatkunut vaihtelevana 2010-luvulla. Vuonna 2013 asuntoja valmistui noin 3,5 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2012. Vuoden 2013 aikana myönnettyjen rakennuslupien määrä on laskenut noin 15 prosenttia edellisvuodesta. Erillisten pientalojen ja rivija ketjutalojen rakennuslupien määrä on alentunut huomattavasti enemmän (-20 prosenttia) kuin asuinkerrostaloissa sijaitsevien asuntojen (-10 prosenttia)</p> <p><u>Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot</u></p> <p>Asuntojen hintoihin vaikuttavat keskeisesti yleinen talouskehitys ja korkotaso. Asuntojen hinnat nousivat vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä 1,4 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuonna 2013 asuntojen hinnat nousivat 1,6 prosenttia</p>

		edellisvuodesta.																																							
B.5	Konsernirakenne	Kirjanpidossa tytäryhtiöitä käsitellään seuraavasti: Yhtiö yhdistelee kokonaan omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27: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.																																							
B.6	Suurimmat osakkeenomistajat	<p>Suurimmat osakkeenomistajat 10.6.2014 eli ennen Osakeantia</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Osakkeenomistaja</th> <th>Osakkeiden lukumäärä</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Länsi-Suomen Vuokralatol Oy*</td> <td>351.000</td> <td>8,14</td> </tr> <tr> <td>Avaintalot Oy*</td> <td>247.794</td> <td>5,74</td> </tr> <tr> <td>Godoinvest Oy**</td> <td>229.360</td> <td>5,32</td> </tr> <tr> <td>Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***</td> <td>219.368</td> <td>5,08</td> </tr> <tr> <td>A. Ahlström Kiinteistöt Oy</td> <td>178.950</td> <td>4,15</td> </tr> <tr> <td>Maakuntien Asunnot Oy*</td> <td>102.205</td> <td>2,37</td> </tr> <tr> <td>Etra Oy</td> <td>100.000</td> <td>2,32</td> </tr> <tr> <td>Livränteanstalten Hereditas</td> <td>81.000</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Alte Invest Oy</td> <td>70.248</td> <td>1,63</td> </tr> <tr> <td>Signe ja Ane Gyllenbergs Stiftelse</td> <td>50.000</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>Hakanen Arto Olavi</td> <td>48.544</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>YHTEENSÄ</td> <td>1.678.469</td> <td>38,92</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisöjä, ** Hallituksen jäsen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö, *** Hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Rautiaisen ja Valjakan edellä mainitut määräysvaltayhteisöt toimivat samalla toimialalla Yhtiön kanssa.</p>	Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%	Länsi-Suomen Vuokralatol Oy*	351.000	8,14	Avaintalot Oy*	247.794	5,74	Godoinvest Oy**	229.360	5,32	Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	219.368	5,08	A. Ahlström Kiinteistöt Oy	178.950	4,15	Maakuntien Asunnot Oy*	102.205	2,37	Etra Oy	100.000	2,32	Livränteanstalten Hereditas	81.000	1,88	Alte Invest Oy	70.248	1,63	Signe ja Ane Gyllenbergs Stiftelse	50.000	1,16	Hakanen Arto Olavi	48.544	1,13	YHTEENSÄ	1.678.469	38,92
Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%																																							
Länsi-Suomen Vuokralatol Oy*	351.000	8,14																																							
Avaintalot Oy*	247.794	5,74																																							
Godoinvest Oy**	229.360	5,32																																							
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	219.368	5,08																																							
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	178.950	4,15																																							
Maakuntien Asunnot Oy*	102.205	2,37																																							
Etra Oy	100.000	2,32																																							
Livränteanstalten Hereditas	81.000	1,88																																							
Alte Invest Oy	70.248	1,63																																							
Signe ja Ane Gyllenbergs Stiftelse	50.000	1,16																																							
Hakanen Arto Olavi	48.544	1,13																																							
YHTEENSÄ	1.678.469	38,92																																							
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	<p>Seuraavissa taulukoissa on esitetty valikoituja Yhtiön konsernitilinpäätöstietoja ja muita tietoja 31.3.2014 ja 31.3.2013 päättyneiltä 3 kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta. Alla esitettävät valikoidut konsernitilinpäätöstiedot on johdettu Yhtiön 31.12.2013 ja 31.12.2012 laadituista tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä, ja 31.3.2014 laaditusta tilintarkastamattomasta kolmen kuukauden osavuositarkastuksesta. Alla esitettävät valikoidut tilinpäätöstiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön konsernitilinpäätöksiin sisältyviä tietoja.</p> <p>Yhtiö on aiemmin laatinut tilinpäätökset tilikausilta 2011 ja 2012 Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten (FAS) mukaisesti. Koska Yhtiöllä tuli listautumista varten olla IFRS-standardien mukaiset tilinpäätökset, Yhtiö laati IFRS-tilinpäätöksen koko toimintansa ajalta 30.12.2010 lähtien. Yhtiökokous hyväksyi nämä IFRS-tilinpäätökset 19.6.2013 ja ne korvasivat Yhtiön aikaisemmin laaditut ja hyväksytyt tilinpäätökset.</p> <p>Yhtiön IFRS-muotoiset tilinpäätökset tilikausilta 2013 ja 2012 sekä osavuositarkastus 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.</p>																																							

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.12.2013 (tilintarkastettu)	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.3.2014 (tilintarkastamaton)	1.1.-31.3.2013
Varsinaiset tuotot	3 153	1 914	1 194	644
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6 529	1 266	3 047	-536
Liikevaihto yhteensä	9 682	3 180	4 241	108
Hoitokulut	-1 452	-752	-605	-348
Vuokraustoiminnan kulut	-97	-47	-71	-27
Hallinnon kulut	-696	-356	-277	-125
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2	-141	-433	1
Kulut yhteensä	-2 243	-1 296	-1 386	-499
Liikevoitto	7 439	1 884	2 855	-391
Rahoituskulut (netto)	-639	-452	-372	-134
Voitto ennen veroja	6 801	1 432	2 482	-525
Välittömät verot	-48	-11	-16	-3
Tilikauden voitto/tappio	6 753	1 421	2 466	-528
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	6 753	1 421	2 466	-528
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, euroa	3,19	1,14	0,57	-0,39
Muut laajan tuloksen erät	183	-243	-64	69
Katsauskauden laaja voitto/tappio	6 936	1 178	2 402	-459
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	6 936	1 178	2 402	-459

Konsernitase

1 000 euroa	31.12.2013 (tilintarkastettu)	31.12.2012	31.3.2014 (tilintarkastamaton)
VARAT			
<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	79 190	31 992	89 233
<u>Lyhytaikaiset varat</u>			
Myynti- ja muut saamiset	203	131	188
Rahavarat	9 134	300	3 911
	9 336	432	4 099
VARAT YHTEENSÄ	88 526	32 424	93 331
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	43 144	13 666	43 144
Rahastot	-224	-126	-288
Kertyneet voittovarot	106	46	5 540
Tilikauden voitto	6 753	1 421	2 466
Oma pääoma yhteensä	49 780	15 007	50 862
Velat			
Pitkäaikaiset velat	35 797	15 731	39 127
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	1 730	524	1 730
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	995	756	995
Korkosuojauksen käypä arvo	224	407	288
Velat yhteensä	38 746	17 418	42 468
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	88 526	32 424	93 331

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.12.2013 (tilintarkastettu)	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.3.2014 (tilintarkastamaton)	1.1.-31.3.2013
Liiketoiminnan rahavirrat				
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	811	660	-42	-72
Maksetut korot netto	-656	-538	-240	-127
Maksetut verot	-11	0	0	0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	3 172	1 663	517	582
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	3 316	14 785	236	383
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-18 883	-4 040	-5 563	0
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-2 564	-833	-745	-61
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-178	-19	0	-2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-187	-120	-227	-32
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-21 812	-5 376	-6 534	-95
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	27 645	21	0	204
Lainojen nostot	7 111	4 280	2 280	0
Lainojen takaisinmaksut	-6 081	-413	-138	-44
Maksetut osingot	-1 347	-398	-1 068	-337
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	27 329	3 489	1 074	-177
Rahavarojen nettovähennys (-) /- lisäys (+)	8 833	-103	-5 224	112
Rahavarat tilikauden alussa	300	403	9 134	300
Rahavarat katsauskauden lopussa	9 134	300	3 911	413

Konsernin tunnusluvut

	31.12.2013 (tilintarkastettu)	31.12.2012	31.3.2014 (tilintarkastamaton)	31.3.2013
Liikevaihto, 1 000 €	9 682	3 180	4 241	109
Liikevoitto, 1 000 €	7 439	1 884	2 855	-499
Tilikauden tulos, 1 00 €	6 753	1 421	2 466	-528
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	6 936	1 178	2 402	-459
Tulos/osake, €	3,19	1,14	0,57	-0,39
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	29,2	10,2	19,6	-12,5
Omavaraisuusaste, %	56,3	46,3	54,6	45,0
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	42,2	51,3	45,9	-51,7
Nettovelkaantumisaste	56,6	113,3	72,9	112,6
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	93,8	96,7	82,1	96,0
Toiminnallinen käyttöaste, %, (m2)	92,5	96,5	82,3	96,0
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	3,0	1,9	1,4
Bruttovuokratuotto-% käyväälle vuokralle	8,0	8,0	6,4	7,9
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,5	4,8	3,3	3,8

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	<p>Yhtiö arvioi vuokrauskysynnän säilyvän hyvänä ja sen omistamien asuntojen hintojen nousevan maltillisesti vuoden 2014 aikana. Yhtiö uskoo liiketoiminnan kasvavan ja kannattavuuden olevan hyvällä tasolla vuonna 2014.</p> <p>Yhtiö jatkaa uusien Sijoituskohteiden kartoittamista ja hankkimista. Vieraan pääoman lyhennyksillä Yhtiö pyrkii alentamaan rahoituskustannuksiaan ja LTV:n arvioidaan pääasiassa osakeannin seurauksena jäävän alle 50 prosentin.</p> <p>Asuntovarallisuuden arvon arvioidaan kasvavan omistuspohjan laajenemisen myötä. Yhtiön tavoitteena on kasvaa keskipitkällä 3–5 vuoden aikavälillä 300–500 miljoonan euron suuruiseksi rahastoksi.</p>

		<p>Seuraavan 12 kuukauden aikana yhtiö odottaa koko maan asuntohintojen nousuvauhdin hieman kiihtyvän ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.</p> <p>Yhtiö arvioi, että vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite. Asuntovarallisuuden kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2014.</p>
B.10	Tilintarkastajan huomautukset historiallisten taloudellisten tietojen ajalta	Yhtiön 31.12.2013 ja 31.12.2012 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 julkistamista seuraavan 12 kuukauden ajaksi.

Jakso C – Arvopaperit		
C.1	Tarjottavien arvopapereiden kuvaus	Vastikeosakkeet ja Yhtiölle suunnatut uudet osakkeet ovat arvo-osuusmuotoisia Yhtiön uusia osakkeita. Vastikeosakkeiden ja Yhtiölle suunnattujen uusien osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000102561 ja kaupankäyntitunnus OREITN0114.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Vastikeosakkeet ja Yhtiölle suunnatut uudet osakkeet ovat euromääräisiä.
C.3	Yhtiön osakkeet ja osakepääoma	<p>Yhtiön osakepääoma oli tämän Esitteen päivämääränä 46.333.170 euroa, ja se jakaantui 4.733.317 osakkeeseen. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiölle kuuluvat osakkeet eivät tuota oikeuksia Yhtiössä.</p> <p>Vastikeosakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet, kun Vastikeosakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Jokainen Vastikeosake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Kaupankäynnin Vastikeosakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 30.6.2014. Vastikeosakkeet eivät oikeuta vuoden 2013 tilikauden tuloksen perusteella määräytyviin ja 18.3.2014 jaettavaksi päätettyihin osinkoihin, jotka on suunniteltu maksettavan neljännesvuosittain 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014.</p> <p>Vastikeosakkeiden osakkeiden lisäksi Yhtiöllä on 25.687 listaamatonta osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan jo listalle otetuista osakkeista ja joita ei haeta julkisen kaupankäynnin kohteeksi Osakeannin yhteydessä. Yhtiö aikoo listata listaamattomat osakkeet, kun niiden osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi jo listattujen osakkeiden kanssa arviolta 15.12.2014.</p> <p>Veronhuojennuslain mukaan Yhtiö ei saa hankkia omia osakkeitaan.</p>
C.4	Yhtiön osakkeisiin liittyvät oikeudet	<p>Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa ylintä päätösvaltaa yhtiön asioissa.</p> <p>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 enemmistö päätöksinä. Tietyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai selvitystilaan asettamisesta, edellyttävät</p>

		<p>kuitenkin vähintään kahden kolmasosan enemmistöä 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.</p> <p>Veronhuojennuslain mukaan osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos (ja IFRS:n laajan tuloksen erät). Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon.</p> <p>Yhtiölle kuuluvat osakkeet eivät tuota oikeuksia Yhtiössä.</p>
C.5	Osakkeiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Vastikeosakkeet ja Yhtiölle suunnatut osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa. Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia Esitteen levittämiseksi ja Osakeannille. Vastikeosakkeiden tai Osakeannin rekisteröimiseksi tai Vastikeosakkeiden yleiseksi tarjoamiseksi missään muualla kuin Suomessa ei ole ryhdytty minkäänlaisiin toimenpiteisiin.
C.6	Osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi	Yhtiö jättää hakemuksen Vastikeosakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREITN0114. Kaupankäynnin Vastikeosakkeilla arvioidaan alkavan 30.6.2014.
C.7	Osingonjako	<p>Yhtiön hallituksella on valtuutus päättää osingon täsmäytyspäivästä vuosineljänneksittäin, ja Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin osinkotuotto, ja osinkoa jaetaan neljännesvuosittain.</p> <p>Yhtiö jakaa osinkona vähintään 90 prosenttia tilikauden voitosta ilman realisoitumattomia arvomuutoksia ja IFRS:n laajan tuloksen eriä, jollei Osakeyhtiölain säännöksistä, jotka rajoittavat voitonjakoa Yhtiön vapaan oman pääoman määrän tai maksukyvyyn perusteella, muuta johdu.</p>

Jakso D – Riskit		
D.1	Tärkeimmät liikkeeseenlaskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit	<p><i>Yhtiöön liikkeeseenlaskijana, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Vastikeosakkeisiin 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 liittyvät riskit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Epävarmat maailmanlaajuiset taloudelliset ja rahoitusmarkkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa epäedullisesti 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
- Yhtiöltä puuttuu 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 saattavat vaikuttaa 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 tehokkuutta ja/tai Yhtiön toiminnan tuottavuutta
- Yhtiö saattaa epäonnistua maineensa hallinnassa
- Yhtiön liiketoimintaan voi liittyä tunnistamattomia tai odottamattomia riskejä

Lainsäädäntöön liittyviä riskejä

- 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 liittyy riskejä
- Hallinnointiyhtiöön sovellettavan AIFM-lainsäädännön voimaantulosta tai soveltamiskäytännöstä saattaa aiheutua epävarmuutta Yhtiön toiminnalle

Rahoitusriskejä

- Korkotason vaihtelut saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön liiketoimintaan
- Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Yhtiön luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua ▪ Yhtiön velkaantuneisuus saattaa vaikuttaa epäedullisesti sen liiketoimintaan ▪ Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely saattavat vaikuttaa epäedullisesti 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 Vastikeosakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla huomattavia. Alla luetellut riskit perustuvat Esitteen päivämääränä saatavilla oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä, eikä olla oleva luettelo siten ole tyhjentävä esitys Osakkeille ominaisista riskeistä.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Yhtiön osingonjaosta ei ole varmuutta ▪ Vastikeosakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi, ja Vastikeosakkeiden markkinahinta voi laskea alle niiden merkintähinnan ▪ Osakkeenomistajien omistusosuus voi laimeta ▪ Mahdollisten tulevien osakeantien sekä luovutusrajoituksen (lock-up) päättyminen voi vaikuttaa osakkeiden markkinahintaan ▪ Yhtiön Osakkeiden hinnanmuodostus markkinoilla ei välttämättä ole luotettavaa, ja Osakkeiden likviditeetti saattaa jäädä heikoksi

Jakso E – Tarjous		
E.1	Nettovarot/arvioidut kokonaiskustannukset	Yhtiö odottaa maksavansa Osakeannin toteuttamisesta noin 0,05 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina.
E.2a	Syyt tarjoamiseen / varojen käyttö / arvioidut kokonaisnettovarot	Osakeannin tarkoituksena oli kasvattaa sekä omaa pääomaa että sijoituskohteiden määrää. Kun kaikki Vastikeosakkeet merkittiin Osakeannissa, Osakeannin nettotuotto käyvän arvon muutoksen kirjauksen jälkeen oli noin 1 miljoonaa euroa.
E.3	Tarjousehdot	<p>Yhtiö on tehnyt sopimuksen A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja sen 100 %:sti omistaman tytäryrityksen Kiinteistö Oy Egantin kanssa Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden koko osakekantojen hankinnoista (jäljempänä yhdessä "Sijoituskohteet") sekä A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatusta osakeannista 206 708 kpl Yhtiön uusia osakkeita. Lisäksi Yhtiö suuntasi Nordealle 7 800 kpl Yhtiön uusia osakkeita osana uusien osakkeiden markkinatakaussopimusta.</p> <p>A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Egantin kanssa tehdyn sopimuksen perusteella Sijoituskohteista maksettiin rahalla noin 2,65 miljoonaa euroa ja Yhtiön uusilla osakkeilla noin 1,34 miljoonaa euroa. Sijoituskohteiden kaupat toteutettiin 25.6.2014. (Sijoituskohteiden kaupat ja A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n suunnattu osakeanti "Järjestely"). Järjestelyssä A. Ahlström Kiinteistöt Oy maksoi Yhtiölle 2,65 miljoonaa euroa Yhtiön uusien osakkeiden merkintähintana ja Yhtiö maksoi A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle ja Kiinteistö Oy Egantille sijoituskohteiden kauppahintana 104 415 kpl</p>

		<p>osaketta ja rahana 2,65 miljoonaa euroa.</p> <p>Yhtiön hallitus on 11.6.2014, yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla, päättänyt, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen tarjota A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla osakeannilla noin 2,65 miljoonalla eurolla Yhtiön uusia osakkeita ja osavastikkeena Sijoituskohteesta noin 1,34 miljoonalla eurolla Yhtiön uusia osakkeita eli yhteensä Yhtiön uusia osakkeita noin 4 miljoonalla eurolla. Osana uusien osakkeiden markkinatakausopimusta, Yhtiö on lisäksi päättänyt tarjota Nordealle uusia osakkeita noin 100 000 eurolla. Yhtiö suuntasi lisäksi itselleen maksuttomalla osakeannilla uusia osakkeita 100 000 kpl, jotka on tarkoitus käyttää muun muassa VVK-lainan konversiossa.</p> <p>Vastikeosakkeen merkintähinta Osakeannissa oli Yhtiön osakkeen apporttiluovutuksen toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa osakkeelta) eli 12,82 euroa/osake ("Merkintähinta").</p> <p>Yhtiön hallitus hyväksyi merkinnät 25.6.2014. A. Ahlström Kiinteistöt Oy maksoi merkinnöistä noin 2,65 miljoonaa euroa ja loput noin 1,34 miljoonaa euroa kuitattiin maksetuksi Asunto Oy Riihimäen Vuorelankäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeilla. Nordea maksoi merkinnöistä 99 996 euroa.</p>
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit ja eturistiriidat	Yhtiön tiedossa ei ole Osakeantiin liittyviä olennaisia intressejä. A.Ahlström Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Peter Ahlström on myös Yhtiön hallituksen jäsen. Ahlström ei ole osallistunut Yhtiön hallituksen kokouksissa Järjestelyn käsittelyyn ja siitä päättämiseen.
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet/Myyntirajoitussopimukset	Ei sovellu.
E.6	Omistuksen laimentuminen	Vastikeosakkeiden ja maksuttoman osakeannin perusteella laskettiin liikkeeseen 418 923 uutta osaketta, mikä vastaa noin 9,7 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja noin 7,3 prosenttia niiden tuottamista äänistä ennen Osakeanteja ja noin 8,9 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja noin 6,7 prosenttia niiden tuottamista äänistä Osakeantien jälkeen. Laskelmassa on huomioitu se, ettei Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ole äänivaltaa.
E.7	Arvioidut sijoittajalta veloittettavat kustannukset	Ei sovellu.

RISKITEKIJÄT

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

Mikäli yksi tai useampi tässä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, saattaa sillä olla epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan 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 koskevissa arvioissa esitetystä.

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 epäedullisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan ja/tai Yhtiön arvopapereiden arvoon.

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

Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyvät riskit

Epävarmat maailmanlaajuiset taloudelliset ja rahoitusmarkkinaolosuhteet saattavat vaikuttaa epäedullisesti 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 toimista, 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 entistään vähentäneet talouden ennustettavuutta. On myös olemassa riski siitä, että maailmanlaajuinen talous ajautuu taantumaan.

Vaikka Yhtiön liiketoiminnan tulos ja Sijoituskohteiden arvot ovat pysyneet melko vakaina tähän asti, maailmanlaajuisen talouden ja rahoitusmarkkinoiden 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 investointiensa 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin 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 viilkaus. 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 myös suurta epävarmuutta. Yhtiö ei välttämättä pysty hyödyntämään talouden heilahtelun luomia mahdollisuuksia tai mukautumaan pitkäaikaiseen taloudelliseen taantumaan 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 olennaisen 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, riittävällä alennuksella tai lainkaan. Tällä saattaa olla olennaisen 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 olennaisen 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 epäedullisesti 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. Mikäli talous- ja asuntomarkkinat näillä alueilla kehittyvät epäsuotuisasti, saattaa tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiöltä puuttuu 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. Lisäksi Yhtiön toiminta on alkanut vasta 30.12.2010. Yhtiön johdolla on siten lyhyen toimintahistorian ja aikaisempien vertailulukujen puuttumisen johdosta haasteellista arvioida strategian toteutumista tulevaisuudessa. Mikäli strategia ei toteudu odotetulla tavalla, saattaa tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön Osakkeiden arvoon ja tulevaan osingonjakoon. Merkittävästi odotettua suuremmat menot tai pienemmät tulot voivat heikentää Yhtiön taloudellista kehitystä ja vaikuttaa olennaisen 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. Asuntomenojen laskulla on todennäköisesti suora vaikutus Yhtiön asuntosalkun käypiin arvoihin. Millä tahansa yllä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkömiin 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 pankkivaroituksen saataavuus 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkömiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteiden kunto ei välttämättä vastaa ennakoitua

Yhtiö hankkii Sijoituskohteistaan arviokirjan ja kuntoarvion ennen kunkin Sijoituskohteen hankintaa. Sijoituskohteiden hankintoja tehtäessä Yhtiön arvio kohteen kunnosta perustuu kuitenkin otteeseen 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkömiin 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. Vuokrakohteiden kysyntään 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 vuokrasopimusten allekirjoituksesta tai vähäisistä remonteista, joita tehdään yleensä vuokralaisen muuttaessa pois. Yhtiö pyrkii kuitenkin pitämään vuokrattavinaan olevien Sijoituskohteiden vuokrausasteen korkeana muun muassa suorittamalla Sijoituskohteissa korjaustöitä. Lisäksi Yhtiölle saattaa aiheutua tappioita maksamattomista vuokrasaataavista. Tämän Esitteen päivämääränä luottotappioita ei ollut kirjattu vuoden 2014 aikana, ja erääntyneitä vuokrasaataavia oli 81 tuhatta euroa, joista noin 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkömiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset saatetaan irtisanoa lyhyen ajan sisällä

Yhtiö tekee vuokralaistensa kanssa pääsääntöisesti 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Vuokrasopimukseen ja muihin sopimukseen liittyy riskejä

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

Sijoituskohteiden käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa 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 44 % (31.3.2014) on vuonna 1989 tai sitä aiemmin valmistuneita ja kahdeksan sijoituskohdetta, joissa Yhtiö omistaa huoneistoja, on rakennettu ennen vuotta 1974.

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 julkisuuskuvaa. Toteutu-

essaan vastaavilla seikoilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Sijoituskohteiden arvostukset voivat poiketa todellisista käyvistä arvoista

Yhtiön asuntosalikon 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 arviointimalli ei välttämättä sovellu kaikkiin Sijoituskohteisiin, arvioinnin lähtöaineistossa saattaa olla virheitä taikka arvioinnissa saattaa tapahtua inhimillinen virhe. 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 arvioinnissa 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. Lopuksi on myös mahdollista, että estimoinnissa käytetyssä ohjelmistossa on ohjelmointivirhe, mitä pyritään ehkäisemään käytämällä uusimpia versioita ohjelmistoista.

Valuaatiokohteiden väärillä olettamuksilla tai virheellisillä arvioinneilla tai millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla olennaisen 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 on voimassa määräaikaisena siihen asti, kunnes Yhtiön osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla, minkä jälkeen se jatkuu 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 vastaavaa palveluntarjoajaa löytyy tai että sen kanssa onnistutaan tekemään ehdoiltaan vastaava sopimus. Lisäksi Yhtiön päärahoittajapankilla on oikeus eräännyttää Yhtiölle annetut luotot ennen aikaisesti takaisin maksettaviksi, mikäli Hallinnointiyhtiö tai tämän suorat tai välilliset omistajat muuttuvat, ja tällöin Yhtiö on velvollinen korvaamaan tästä luotonantajapankille aiheutuneet kulut. Näin ollen hallinnointisopimuksen mahdollinen irtisanominen tai Hallinnointiyhtiön vaihdos saattaa vaikuttaa olennaisen 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, 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 menettämisellään saattaa olla olennaisen 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 kanssa sopimus asuntomanagement-palveluista, taloushallinnon tehtävistä ja asuntovuokrauksesta ja Realia Management Oy:n kanssa toimeksiantosopimus Yhtiön omistamien kiinteistöarvopaperien puolivuositaisesta arvioinnista. Yhtiö on myös tehnyt sopimuksen 10.6.2014 Ovenia Oy:n kanssa asuntomanagement-palveluista. Yhtiö on lisäksi käyttänyt kuntoarvioiden tekemiseen pääasiassa Raksystems Anticimex Oy:tä. Newsec Asset Management Oy:llä on mahdollisuus siirtää oman sopimuksensa puitteissa osaomisteisten kohteiden tekninen ja hallinnollinen isännöinti myös paikallisille toimijoille tai esimerkiksi Realia-isännöitsijätoimistoille.

Palveluntarjoajien kyky hoitaa tehtäviään saattaa heikentyä, tai ne voivat lopettaa toimintansa. Yhtiö ei saa välttämättä tehtyä sopimuksia palveluntarjoajiensa kanssa hyväksyttävien ehtojen 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 olennaisen 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 lakisäätöiden 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 olennaisen 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 olennaisen 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 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 uudelleen rakentaakseen vahingoittuneen omaisuuden, tai Yhtiö saattaa menettää vahingoittuneen omaisuuden arvon osittain tai kokonaan. Millä tahansa edellä kuvatuista riskeistä saattaa toteutuessaan olla olennaisen 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, valmistelakseen 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 viranomaistoimenpiteitä. 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 olennaisen 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 olennaisen 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. Suoraan Yhtiön liiketoimintaan 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 olennaisen 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 kiinteistösjoitustoiminnan sääntöjä, jotka ovat edellytyksenä Yhtiön saamille veroeduille. Ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, kykeneekö Yhtiö noudattamaan Kiinteistörahastolakia ja kiinteistösjoitustoiminnan 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 säädetyin rajoituksin.

Kiinteistörahastolla on myös oltava kiinteistörahastotoiminnan maksuvalmiuden edellyttämät käteisvarat. Lisäksi Yhtiön on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä määrätyllä 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 olennaisen 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 osakkailleen osinkoa neljä kertaa vuodessa. Jotta Yhtiö säilyttäisi verokohtelunsa, sen on maksettava Veronhuojennuslain mukaan vähintään 90 prosenttia tilikautensa tuloksesta Yhtiön osakkaille osinkoina, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvonmuutos. Toisaalta Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon.

Uhka asetettujen velvoitteiden ja rajoitusten laiminlyönnistä on lähtökohtaisesti järjestelmästä poistaminen, jolloin Yhtiö siirtyy normaalin tuloverotuksen piiriin. Järjestelmästä poistamisesta aiheutuu Yhtiölle ylimääräisiä veroseuraamuksia, koska Yhtiön veronalaiseen tuloon lisätään jakamattomat voittovarot 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 osakkaan 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 olennaisen 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 lailla vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista ("AIFM-laki") joka tuli voimaan 15. maaliskuuta 2014. AIFM-laissa säädetään muun muassa vaihtoehtorahaston hoitajien toimiluvasta, toiminta-

edellytyksistä ja raportointivelvollisuuksista. Yhtiön Hallinnointiyhtiö tulee hakemaan Finanssivalvonnalta toimilupaa AIFM-lain tarkoittamana vaihtoehtorahaston hoitajana toimimiseen. Toimilupaprosessiin ja uuden sääntelyn soveltamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, joilla saattaa toteutuessaan olla olennaisen 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 kasvattavaa Hallinnointiyhtiön kustannuksia.

Rahoitusriskejä

Korkotason vaihtelut saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön liiketoimintaan

Vaikka Yhtiö on pyrkinyt suojausstrategiansa mukaisesti suojaamaan rahalaitoslainansa koronvaihtosopimuksin, markkinakorkojen ja marginaalien muutos saattaa vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan epäedullisesti. 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 korkoriskinsä hallinnoinnissa. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla olennaisen 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 myynnillä 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 voimassa olevat pankkilainat ovat tyypillisesti viiden vuoden ns. bullet-tyyppisiä lainoja, joista ensimmäinen erääntyy 29.3.2016. Normaalin rahoituskäytännön mukaisesti Yhtiö neuvottelee rahoittajien kanssa lainojen uudelleenrahoittamisesta. Yhtiö ei kuitenkaan välttämättä saavuta uudelleenrahoitusta koskevilla neuvotteluilla 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 sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua

Yhtiön luottosopimuksissa on taloudellisia kovenanteja, kuten LTV-kovenantti (loan to value), lainanhoitokate ja omavaraisuuskovenantti. 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 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön velkaantuneisuus saattaa vaikuttaa epäedullisesti sen liiketoimintaan

Yhtiö odottaa tarvitsevänsä myös tulevaisuudessa riittävää maksukykyä, siihen tarvittavaa rahoitusta ja pääomaa pystyäkseen harjoittamaan liiketoimintaansa. Kiinteistörahastolaki mahdollistaa 80 prosentin velkaantuneisuuden. 9.5.2014 julkaistun osavuositarkastuksen mukaan Yhtiön konsernitason korollinen vieras pääoma oli 40,985 miljoonaa euroa ja velkaantumistaso 45,9 prosenttia.

Velkaantumistaso 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 maksulaiminlyönnejä 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely saattavat vaikuttaa epäedullisesti 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 olennaisen 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 realisoinnin 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 olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Osakkeisiin ja liittyviä riskejä

Yhtiön osingonjaosta ei ole varmuutta

Yhtiön osakkeenomistajille jaetaan vuonna 2014 vuodelta 2013 yhteensä enintään 4.824.928,92 euroa osinkoa, joka vastaa noin 10 prosentin vuotuista osinkotuottoa 6.2.2014 osakekurssilla laskettuna. 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. 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.

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.

Vastikeosakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi, ja Vastikeosakkeiden markkinahinta voi laskea alle niiden merkintähinnan

Yhtiö aikoo hakea Vastikeosakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Vastikeosakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti eikä ole varmaa, kehittykö Vastikeosakkeille aktiivisia ja/tai likvidejä jälkimarkkinoita. Vastikeosakkeiden ja muiden Yhtiön osakkeiden markkinahinta voi vaihdella huomattavasti markkinoiden suhtautumisessa Vastikeosakkeisiin 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. Vastikeosakkeiden ja muiden Yhtiön osakkeiden markkinahinta voi laskea alle Vastikeosakkeiden merkintähinnan. Yhtiön pörssi-arvoon vaikuttavat Yhtiön sijoittajien subjektiiviset näkemykset Yhtiön arvosta. Yhtiö ei anna takeita sille, että Yhtiön Osakkeiden julkisen noteerauksen jatkuessa Osakkeiden markkinahinta vastaisi sijoittajien Osakkeista maksamaa hintaa eikä sille, että Yhtiön 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-analyttikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa Vastikeosakkeiden tai muiden Yhtiön osakkeiden markkinahinnan laskemiseen.

Osakkeenomistajien omistusosuus voi laimeta

Osakeanneissa laskettiin liikkeeseen noin 420 000 uutta osaketta, mikä vastaa noin 9,7 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja noin 9,7 prosenttia niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 8,9 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja noin 8,9 prosenttia niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen. Yhtiöllä on suunnitelmissa jatkaa toiminnan laajentumista muun muassa järjestämällä osakeanteja ja laskemalla liikkeelle suunnatun vaihtovelkakirjalainan, minkä johdosta nykyisten osakkeenomistajien omistus laimenee vaihtovelkakirjan perusteella merkittävien osakkeiden liikkeeseenlaskulla ja jos he eivät merkitse uusia osakkeita tulevissa osakeanneissa.

Mahdollisten tulevien osakeantien sekä luovutusrajoituksen (lock-up) päätyminen voi vaikuttaa osakkeiden markkinahintaan

Yhtiön toteuttamat mahdolliset tulevat osakeannit ja niitä koskevat odotukset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön Osakkeiden markkinahintoihin. On myös mahdollista, että Yhtiön tulevaisuudessa mahdollisesti tekemissä kohteiden kaupoissa käytetään maksuvälineenä Yhtiön osakkeita, mikä saattaa vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden markkinahintoihin laskevasti. Lisäksi Yhtiön pääomistajat ovat sitoutuneet Yhtiön listaumisannin yhteydessä tavanomaisiin luovutusrajoituksiin ja osakemarkkinoille voi tulla merkittävä määrä Osakkeita näiden luovutusrajoitusten päättyessä, mikä saattaa vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden markkinahintaan laskevasti.

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

Yhtiön Osakkeiden likviditeettiin vaikuttavat suoraan kyseisen osakkeen kysyntä ja tarjonta sekä epäsuorasti myös muut tekijät, kuten yleinen osakemarkkinatilanne ja mahdolliset markkinahäiriöt. Mikäli Yhtiön Osakkeiden likviditeetti on alhainen, Yhtiön on tehnyt sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa Yhtiön Osakkeiden markkinatakauksesta, jonka tavoitteena on parantaa Yhtiön Osakkeen likviditeettiä. Tästä huolimatta Yhtiön Osakkeen likviditeetti saattaa olla alhainen, millä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön Osakkeiden arvoon. Myös sijoittajan mahdollisuus myydä omistuksensa Yhtiössä saattaa heiketä tässä tilanteessa. Välittömästi Vastikeosakkeiden listaamisen toteuduttua Yhtiön kaikista Osakkeista noin 99 prosenttia on julkisen kaupankäynnin kohteena. Katso lisätietoja Yhtiön omistusrakenteesta kohdasta "Omistusrakenne".

Yhtiön 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 volyymivaihteluita, jotka eivät aina ole olleet suhteessa yhtiöiden tuloksenteekokykyyn. Vastaavat kurssivaihtelut voivat vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden kurssiin negatiivisesti riippumatta Yhtiön todellisesta tuloksenteekokyvystä. 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 27.6.2014 alkaen Yhtiön toimipaikasta, Kanavaranta 7 C, 00160 Helsinki, NASDAQ OMX Helsinki Oy:n vastaanotosta, osoitteesta Fabianinkatu 14, 00130 Helsinki sekä Yhtiön verkkosivustolta osoitteesta www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio 27.6.2014 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" 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 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 "Viimeaikainen kehitys ja tulevaisuuden näkymät" kuvatut tulevaisuuden näkymät.

Riskitekijät -kappaleessa 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 ennakoidusta, uskotusta, arvioidusta tai odotetusta. Yhtiön ei ole tarkoitus, eikä se ota velvollisuudekseen, päivittää tähän Esitteeseen sisältyviä tulevaisuuden näkymiä 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

Oravan tilintarkastamaton osavuositarkastus 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta mukaan lukien vertailutiedot 31.3.2013 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Yhtiön osavuositarkastus 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on saatavilla Yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio ja on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.

Kuten tilintarkastuskertomuksista ilmenee, Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut KHT Eero Suomela, PricewaterhouseCoopers Oy.

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 verkkosivustolla osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio arviolta 27.6.2014 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.

Esitteen jakelurajoitukset

Tämän Esitteen jakelu tietyissä maissa on lain mukaan kiellettyä. Suomen ulkopuolella asuvat henkilöt saavat ottaa vastaan tämän Esitteen ainoastaan soveltuvien poikkeussäännösten tai rajoitusten puitteissa. Yhtiö edellyttää, 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 Yhdysvallat, Kanada, Australia, Etelä-Afrikka, Hongkong, Singapore ja Japani. 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.

Sovellettava laki

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

ESITTEESTÄ VASTUULLISET TAHOT

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 2382127-4
Osoite: Kanavaranta 7 C, 00160 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
Peter Ahlström	Jäsen
Mikko Larvala	Jäsen
Veli Matti Salmenkylä	Jäsen
Timo Valjakka	Jäsen

Yhtiön tilintarkastaja tilikausina 2012, 2013 ja 2014

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

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Borenius Oy
Yritys- ja yhteisötunnus: 0103460-8
Osoite: Yrjönkatu 13 A, 00120 Helsinki

OSAKEANNIN TAUSTA, SYYT JA VAROJEN KÄYTTÖ

Osakeannin tarkoituksena oli laskea liikkeeseen Vastikeosakkeet, jotka käytettiin Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 asunto-osakeyhtiöiden koko osakekantojen hankkimisen vastikkeena, sekä kasvattaa Yhtiön omaa pääomaa. Yhtiön itselleen suuntaaman maksuttoman osakeannin tarkoituksena on käyttää uusia osakkeita muun muassa vaihtovelkakirjalainan konversiossa.

Yhtiön johto arvioi, että Osakeantiin liittyvät kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 0,05 miljoonaa euroa.

SIJOITUSKOHTEIDEN KAUPAT JA OSAKEANTI

Sijoituskohteiden kaupat lyhyesti

Yhtiö on 5.6.2014 tehnyt sopimuksen A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja sen 100 %:sti omistaman tytäryrityksen Kiinteistö Oy Egantin kanssa Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden koko osakekantojen hankinnoista (jäljempänä yhdessä "Sijoituskohteet") sekä A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatusta osakeannista 206 708 kpl Yhtiön uusia osakkeita.

A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Egantin kanssa tehdyn sopimuksen perusteella Sijoituskohteista maksettiin rahalla noin 2,65 miljoonaa euroa ja Yhtiön uusilla osakkeilla noin 1,34 miljoonaa euroa. Sijoituskohteiden kaupat toteutettiin 25.6.2014. (Sijoituskohteiden kaupat ja A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n suunnattu osakeanti "Järjestely"). Järjestelyssä A. Ahlström Kiinteistöt Oy maksoi Yhtiölle noin 2,65 miljoonaa euroa Yhtiön uusien osakkeiden merkintähintana ja Yhtiö maksoi A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle ja Kiinteistö Oy Egantille sijoituskohteiden kauppahintana 104 415 kpl Yhtiön uutta osaketta ja rahana noin 2,65 miljoonaa euroa.

Osakeannin Yleiskuvaus

Yhtiön yhtiökokous valtuutti 18.3.2014 Yhtiön hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista siten, että Yhtiö voi osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen antaa enintään 5.000.000 uutta osaketta.

Yhtiön hallitus on 11.6.2014 päättänyt, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen, A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatusta maksullisesta Osakeannista siten, että yhteensä Osakeannissa tarjotaan merkittäväksi enintään 320.000 uutta osaketta ("Vastikeosakkeet"). Vastikeosakkeita käytetään kauppahinnan maksuksi järjestelyssä, jossa Yhtiö hankki Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7, ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden koko osakekannan. Järjestelyn kokonaishinta oli noin 4 miljoonaa euroa, joka maksettiin osittain rahalla ja osittain Yhtiön uusilla osakkeilla. Vastikeosakkeen merkintähinta Osakeannissa oli Yhtiön osakkeen apporttiluovutuksen toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake) eli 12,82 euroa/osake ("Merkintähinta").

Yhtiön hallitus hyväksyi merkinnät 25.6.2014. Ahlström Kiinteistöt Oy maksoi merkinnöistä noin 2,65 miljoonaa euroa ja loput 1,34 miljoonaa euroa kuitattiin maksetuksi Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 nimisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeilla. Lisäksi osana Nordean kanssa tehtyä markkinatakaussopimusta liittyen Yhtiön uusiin osakkeisiin, Nordea maksoi Yhtiölle 7 800 uuden osakkeen merkinnöistä 99 996 euroa.

Vastikeosakkeiden Merkintähinnasta 10 euroa/osake on kirjattu osakepääomaan ja loppuosa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Yhtiön osakepääomaa korotettiin näin ollen 3 189 230 miljoonalla eurolla. Tilintarkastajan lausunto apporttiomaisuudesta on Esitteen liitteenä A.

Vastikeosakkeet on asetettu haltijalle ja ne ovat arvo-osuusmuotoisia.

Vastikeosakkeet vastaavat enintään noin 7,4 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja 7,4 prosenttia niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia sekä enintään 7 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja 7 prosenttia niiden tuottamista äänistä Osakeannin jälkeen. Laskelmassa ei ole huomioitu Yhtiölle suunnattua maksutonta osakeantia.

Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Vastikeosakkeiden hyväksytyt ja maksetut merkinnät on kirjattu myyjien arvo-osuustilille 26.6.2014.

Osakkeenomistajien oikeudet

Osakeannissa tarjotut Vastikeosakkeet tuottivat osakkeenomistajan oikeudet sen jälkeen kun Vastikeosakkeet rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") 26.6.2014 kuitenkin siten, että Vastikeosakkeet eivät oikeuta vuoden 2013 tilikauden tuloksen perusteella määräytyviin ja 18.3.2014 jaettavaksi päätettyihin osinkoihin, jotka on suunniteltu maksettavan neljännesvuosittain 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014. Kukin Vastikeosake oikeuttaa yhteen (1) ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa.

Uusien osakkeiden liikkeeseenlasku ja listaaminen

Vastikeosakkeet on merkitty ja maksettu Yrityskaupan toteuttamistilaisuudessa 25.6.2014. Yhtiö on jättänyt hakemuksen NASDAQ OMX Helsinki Oy:lle ("Helsingin Pörssi") Vastikeosakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Vastikeosakkeiden ensimmäisen kaupankäyntipäivän arvioidaan olevan 30.6.2014. Kaupankäyntitunnus on OREITN0114 ja ISIN-tunnus FI4000102561.

Markkinatakaussopimus

Yhtiö on sopinut Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa Yhtiön uusien osakkeiden markkinatakauksesta, jonka tavoitteena on parantaa Yhtiön uusien osakkeen likviditeettiä. Osana markkinatakaussopimusta Yhtiö suuntaa Nordealle 7 800 kappaletta Yhtiön uusia osakkeita, joista Nordea maksaa Merkintähinnan.

Kauppojen rahoitus

A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Egantin kanssa tehdyn sopimuksen perusteella Sijoituskohteista maksettiin rahalla noin 2,65 miljoonaa euroa ja Yhtiön uusilla osakkeilla noin 1,34 miljoonaa euroa. Sijoituskohteiden kaupat rahoitettiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n Yhtiön uusista osakkeista maksamalla merkintähinnalla.

Kauppojen vaikutus Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan ja omistusrakenteeseen

Sijoituskohteiden kaupan yhteydessä toteutuneen Osakeannin seurauksena Yhtiön osakemäärä nousi 318 923 osakkeella 4 314 394 osakkeesta 4 633 317 osakkeeseen. Uusien osakkeiden Merkintähinnasta 10,00 euroa/osake merkittiin Yhtiön osakepääomaan ja loppuosa, 2,82 euroa/osake, Yhtiön sijoitettuun vapaaseen omaan pääomaan. Osakepääomaa korotettiin 3 189 230 eurolla. Osakeannissa annettujen osakkeiden osuus Yhtiön osakemäärästä ennen Osakeantia oli noin 7,4 prosenttia ja osuus osakemäärästä Osakeannin jälkeen on noin 7 prosenttia.

Järjestelyn seurauksena A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n osuus osakkeista ja äänistä nousi noin 7,73 prosenttiin.

Osakeantiin liittyvät intressit ja eturistiriidat

Yhtiön tiedossa ei ole Osakeantiin liittyviä olennaisia intressejä. A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Peter Ahlström on myös Yhtiön hallituksen jäsen. Ahlström ei ole osallistunut Järjestelyn käsittelemiseen ja siitä päättämiseen Yhtiön hallituksen kokouksissa.

YHTIÖLLE SUUNNATTU MAKSUTON OSAKEANTI JA VAIHTOVELKAKIRJALAINA

Maksuton osakeanti

Yhtiön hallitus valtuutti 11.6.2014 Yhtiön toimitusjohtajan neuvottelemaan velkakirjasta, johon sisältyisi vaihto-oikeus Yhtiön osakkeisiin. Tämän vaihto-oikeuden toteuttamiseksi Yhtiön hallitus suuntasi Yhtiölle maksuttoman osakeannin, yhteensä 100 000 uutta osaketta. Yhtiön itselleen suuntaamat osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 26.6.2014 ja kirjattiin Yhtiön arvo-osuustilille 26.6.2014. Uusien osakkeiden perusteella Yhtiön osakemäärä nousi 4 733 317 kappaleeseen. Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet eivät tuota oikeuksia Yhtiössä.

Vastikeosakkeiden ja maksuttoman osakeannin perusteella laskettiin liikkeeseen 418 923 uutta osaketta, mikä vastaa noin 9,7 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja noin 7,3 prosenttia niiden tuottamista äänistä ennen Osakeanteja ja noin 8,9 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja noin 6,7 prosenttia niiden tuottamista äänistä Osakeantien jälkeen. Laskelmassa on huomioitu se, ettei Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ole äänivaltaa.

Maksuttomassa osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet haetaan listalle yhdessä Vastikeosakkeiden kanssa, ja niiden ISIN-koodi ja kaupankäyntitunnus ovat samat kuin Vastikeosakkeilla. Yhteensä kaupankäynnin kohteeksi haettavien uusien osakkeiden lukumäärä on 418 923.

Mahdollisen Yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovutuksen jälkeen nämä osakkeet tuottavat muiden Yhtiön osakkeiden kanssa samanlaiset oikeudet lukuun ottamatta sitä, että nämä osakkeet eivät oikeuta vuoden 2013 tilikauden tuloksen perusteella määräytyviin ja 18.3.2014 jaettavaksi päätettyihin osinkoihin, jotka on suunniteltu maksettavan neljännesvuosittain 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014.

Vaihtovelkakirjalaina

Yhtiö on 26.6.2014 solminut 1 000 000 euron vaihtovelkakirjalainan ("VVK-laina") Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa. VVK-laina on tarkoitettu ensisijaisesti Yhtiön tekemien kohdehankintojen (kiinteistöt, asunto-osakeyhtiön osakkeet sekä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet sellaisissa muissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, jotka harjoittavat yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa) rahoittamiseksi ja toissijaisesti Yhtiön yleisiin käyttöpääomatarkoituksiin.

Yhtiön tulee nostaa laina viimeistään 30.6.2014. Laina-aika alkaa nostohetkestä ja päättyy kuuden (6) kuukauden kuluttua siitä. VVK-lainan pääomalle kertyy maksettavaksi nostohetkestä lukien vuosittaista korkoa, jonka suuruus on viitekorko Euribor 6 kuukautta lisättynä marginaalilla 1,75 prosenttia.

Sekä Erikoissijoitusrahasto UB View:llä että Yhtiöllä on oikeus (ja osapuolen niin vaatiessa toisella osapuolella vastaavasti velvollisuus) vaihtaa VVK-lainan pääoma Yhtiön uusiin osakkeisiin. Osakkeiden merkintähinta on Yhtiön uuden osakkeen merkintäilmoituksen esittämissä päivän vaihdolla painotettu osakekurssien keskiarvo NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä. Merkintähinta maksetaan kuittaamalla VVK-lainan pääomaan perustuvat saatavat merkintähintaa vastaan. Osakkeiden merkintähinnan määrittämisessä hintaan ei lueta ns. Pörssissä tehdyistä blokkikaupoista saatuja hintoja. Samaa periaatetta käytetään Yhtiön tai Erikoissijoitusrahasto UB View:n vaatiessa vaihtoa. Vaihtoaika alkaa Erikoissijoitusrahasto UB View:n puolesta 30.6.2014 ja Yhtiön puolesta 1.10.2014.

Merkittävät uudet osakkeet eivät oikeuta kalenterivuoden 2013 tuloksesta kalenterivuonna 2014 maksettavaan osinkoon, mutta ne oikeuttavat täysimääräisesti kalenterivuoden 2014 tuloksesta kalenterivuonna 2015 maksettavaan osinkoon ja myöhempään osinkoihin. Muuten merkittävät uudet osakkeet saavat osakkeen tuottamat oikeudet siitä lukien, kun osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin tai muuten soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

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 esitettyjä tietoja ei tule pitää täydellisinä käsiteltävien markkinoiden analyysinä vaan ainoastaan niiden keskeisten piirteiden yleiskuvauksena. Kohdassa "Riskitekijät" käsitellään seikkoja, joita Yhtiön Antiosakkeiden 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 2013 Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 1,4 prosenttia. Viimeisten 10 vuoden aikana bruttokansantuotteen kasvu on ollut vuosittain keskimäärin 1,2 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus¹). Heikko kansainvälinen ja kotimainen talouskehitys on myös vaimentanut asuntomarkkinoita viime vuosina.

Viime vuosien heikon talouskehityksen haitallista vaikutusta asuntomarkkinoihin on kuitenkin kompensoinut markkinoiden poikkeuksellisen alhainen korkotaso. Marraskuussa 2013 tapahtuneen koronlaskun jälkeen EKP:n ohjaukorko on historiallisen alhaisella tasolla (0,25 prosenttia). Asuntolainoissa yleisesti viitekorkona käytetty 12 kuukauden Euribor on helmikuussa 2014 ollut noin 0,6 prosentissa, kun se vuoden 2011 lopussa oli yli 2 prosenttia. Helmikuussa 2014 keskimääräinen asuntolainan korko oli 1,5 prosenttia. Heinä- ja elokuuta 2013 lukuun ottamatta uusien asuntolainojen keskimääräinen korko on ollut hieman alle 2 prosenttia vuoden 2013 alusta alkaen. (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 3–4 vuoden aikana lyhyet korot pysyvät alle 2 prosentissa (Lähteet: EKP; EBF)³. Korkojen ei siten odoteta omalta osaltaan ratkaisevasti heikentävän asuntohintojen kehitystä lähivuosina.

Talousnäkömyien arvioidaan olevan asuntomarkkinoiden kannalta paranemassa. Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi ennustetaan +0,4 – +1,1 prosenttia vuodelle 2014 ja +1,4 – +2,1 prosenttia vuodelle 2015. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan -0,2 – +0,6 prosenttia vuodelle 2014 ja +0,7 – +1,5 prosenttia vuodelle 2015 (Lähde: Finanssialan Keskusliiton kokoamat talousennusteet⁴).

Asuntomarkkinoiden kysyntä

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

¹ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975-2013*. Viitattu 23.4.14.

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

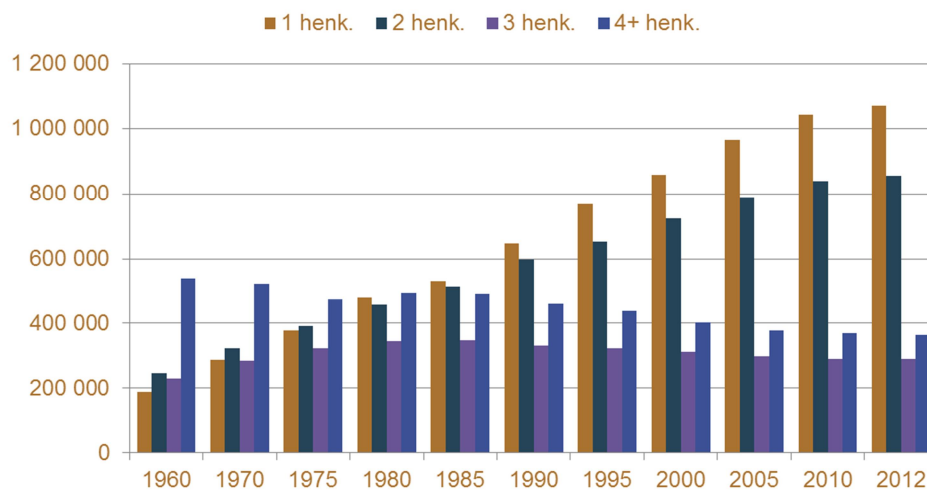
³ European Central Bank: Euro area yield curve, AAA-rated euro area central government bonds – instantaneous forward rate. European Banking Federation.

⁴ Finanssialan keskusliiton kokoamat talousennusteet (23.3.2014), joissa on lähteinä: Aktia, Danske Bank, Etla, Euroopan komissio, Handelsbanken, IMF, LähiTapiola, Nordea, OECD, OP-Pohjola, POP, Palkansaajien tutkimuslaitos, Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos, Suomen Pankki ja Valtiovarainministeriö

Kotitalouksien käytettävissä olevat nimelliset tulot ovat kasvaneet yhtäjaksoisesti vuodesta 1975 lähtien, lukuun ottamatta 1990-luvun lamavuosia. Vuonna 2013 kotitalouden käytettävissä olevat tulot nousivat 1,3 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus⁵)

Kotitaloudet nostivat viimeisellä vuosineljänneksellä 2013 uusia asuntolainoja 4,0 miljardilla eurolla eli 20 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun 2013 lopussa 88,3 miljardia euroa. Tammikuussa 2014 asuntolainakanta aleni hieman joulukuisesta. Helmikuussa 2014 vuosikasvu oli hidastunut 2,1 prosenttiin. (Lähde: Suomen Pankki⁶)

Vuodesta 2012 vuoteen 2020 Suomen väkiluku kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan noin 3,8 prosenttia ja vuoteen 2040 mennessä noin 10,3 prosenttia. Suurista seutukunnista nopeinta kasvu on ennusteen mukaan Oulun (9,7 prosenttia vuoteen 2020), Helsingin (8,4 prosenttia), Tampereen (8 prosenttia), Jyväskylän (7,1 prosenttia) ja Vaasan (6,7 prosenttia) seutukunnissa. Kasvuvoittoisissa seutukunnissa väestönkasvusta suuri osa keskittyy ympäriskuntiin. Esimerkiksi Tampereen seutukunnassa ympäriskuntien väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 12 prosenttia, samalla kun keskustaajaman väkiluku kasvaa 5,8 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus⁷). Kaupungistumisen ennustetaan jatkuvan Suomessa suhteellisen voimakkaana lähivuosikymmeninä.



Kuvio: Suomen asuntokuntien lukumäärä henkilöluvun mukaan vuosina 1960–2012. Lähde: Tilastokeskus.

Asuntokuntien lukumäärä riippuu myös perheeseen kehityksestä. Vuonna 1980 keskimääräisen asuntokunnan koko oli 2,64 henkilöä. Vuoteen 2012 tultaessa koko oli alentunut yli viidenneksellä 2,06 henkilöön. 2000 -luvulla yksinasuvien lukumäärä on kasvanut noin 200.000:lla ja kahden henkilön asuntokuntien lukumäärä yli 100.000:lla. Vuoden 2012 lopussa noin 40 prosenttia asuntokunnista oli yhden henkilön asuntokuntia ja vain noin neljännes kolmen tai useamman henkilön asuntokuntia (Lähde: Tilastokeskus⁸). Perheeseen aleneminen tukee osaltaan pienten asuntojen kysyntää.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Vuoden 2012 lopussa Suomessa oli yhteensä noin 2,9 miljoonaa asuntoa ja lukumäärä kasvoi noin 1,1 prosenttia edellisestä vuodesta (Lähde: Tilastokeskus⁹). 1990- ja 2000-luvuilla asuntojen lukumäärä on kasvanut keskimäärin 1,1 prosenttia vuodessa (1960–1989 kanta kasvoi noin 2 prosenttia vuodessa).

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

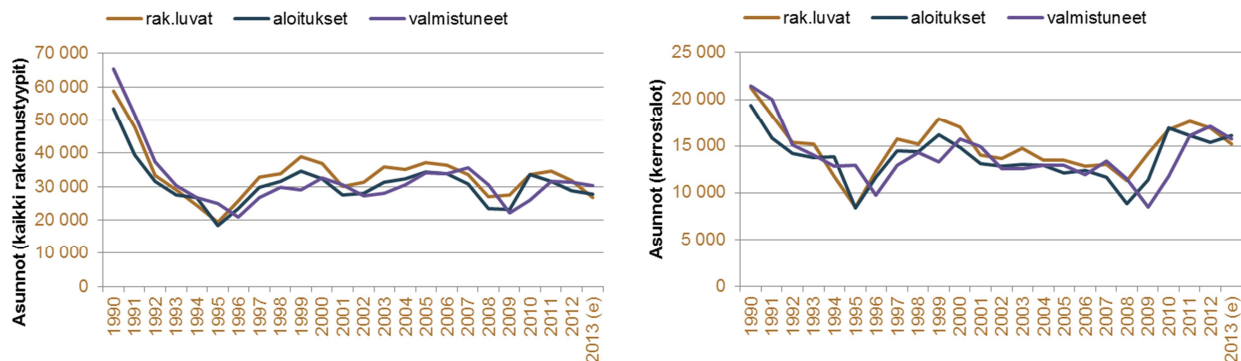
⁶ Suomen Pankki, Tilastot. Suomen rahalaitosten euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille käyttötarkoituksittain.

⁷ Tilastokeskus, Väestöennuste – väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2012–2040.

⁸ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. Asunnot (lkm) talotyypin, käytössä olon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2012.

⁹ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. 1) Asunnot (lkm) talotyypin, käytössä olon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2012. 2) 2011 yleiskatsaus, Liitetaulukko 1: Asunnot varusteiden mukaan.

Samaan aikaan asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 1,1 prosenttia vuodessa. Tämän seurauksena vuoden 2012 lopussa asuntoja oli noin 290.000 enemmän kuin kotitalouksia (Lähde: Tilastokeskus¹⁰).



Kuvio: Suomen asuntorakentaminen vuosina 1990–2013 (vasen kaikki rakennustyyppit; oikea asuinkerrostalot): rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunnot (kpl). Lähde: Tilastokeskus¹¹.

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 16 300 kerrostaloasuntoa, kun vuodesta 1990 vuoteen 2013 keskimääräinen valmistuneiden kerrostaloasuntojen määrä oli 13 900. Tarkastelujaksolla vain vuosina 1990 ja 1991 valmistui enemmän kerrostaloasuntoja kuin kolmena viime vuotena. Talousnäkyymiin liittyvä epävarmuus on kuitenkin vaikuttanut tarjontaan, ja vuonna 2013 asuntoja valmistui noin 3,5 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2012. Vuoden 2013 aikana myönnettyjen rakennuslupien määrä on laskenut noin 15 prosenttia edellisvuodesta. Erillisten pientalojen ja rivit ja ketjutalojen rakennuslupien määrä on alentunut huomattavasti enemmän (-20 prosenttia) kuin asuinkerrostaloissa sijaitsevien asuntojen (-10 prosenttia). (Lähde: Tilastokeskus¹²).

Asuntojen hinnat

Asuntojen hintoihin vaikuttavat keskeisesti yleinen talouskehitys ja korkotaso. Asuntojen hinnat nousivat vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä 1,4 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuonna 2013 asuntojen hinnat nousivat 1,6 prosenttia edellisvuodesta (Lähde: Tilastokeskus¹³).

Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa pitkällä aikavälillä likimain markkinahintaisen bruttokansantuotteen tahtia. Vuosien 1983–2013 eli viimeisten noin 30 vuoden aikana asuntohintojen keskimääräinen vuosinousu oli 4,5 prosenttia, kun bruttokansantuote käyvin hinnoin kasvoi keskimäärin 4,8 prosenttia vuodessa (Lähde: Tilastokeskus^{14 15}).

¹⁰ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. 1) Asunnot (lkm) talotyypin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2012. 2) Asuntokunnat koon ja asunnontalotyypin mukaan 1985–2012.

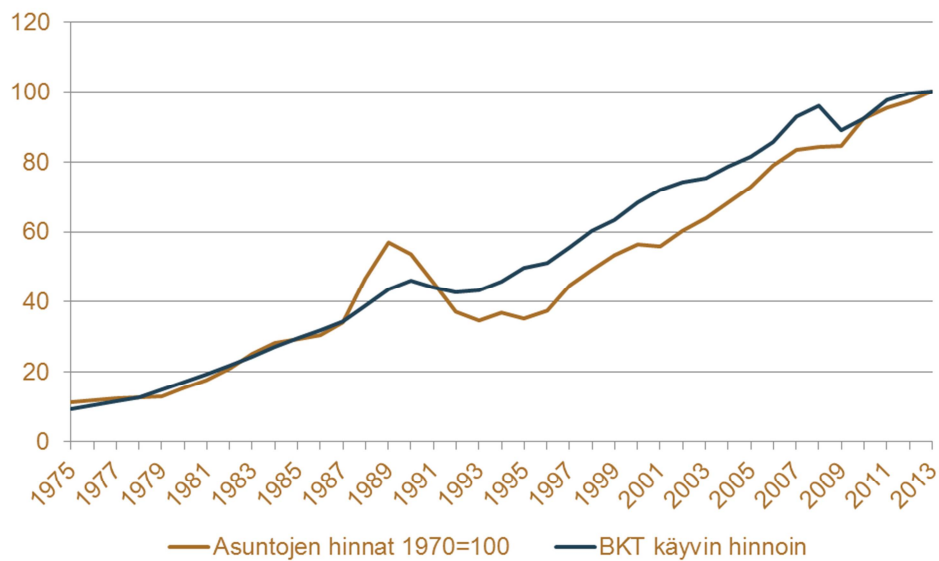
¹¹ Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto. Rakennus- ja asuntotuotanto 1990–2013.

¹² Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto. Rakennus- ja asuntotuotanto 1990–2013.

¹³ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat: Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100

¹⁴ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat: Asuntojen nimelliset hinnat 1983=100

¹⁵ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975–2013*. Viitattu 23.4.14.



Kuvio: Suomen bruttokansantuote markkinahinnoin ja kerrostaloasuntojen hinnat vuosina 1975–2013 (kuviossa 2013=100). Lähde: Tilastokeskus^{16 17}.

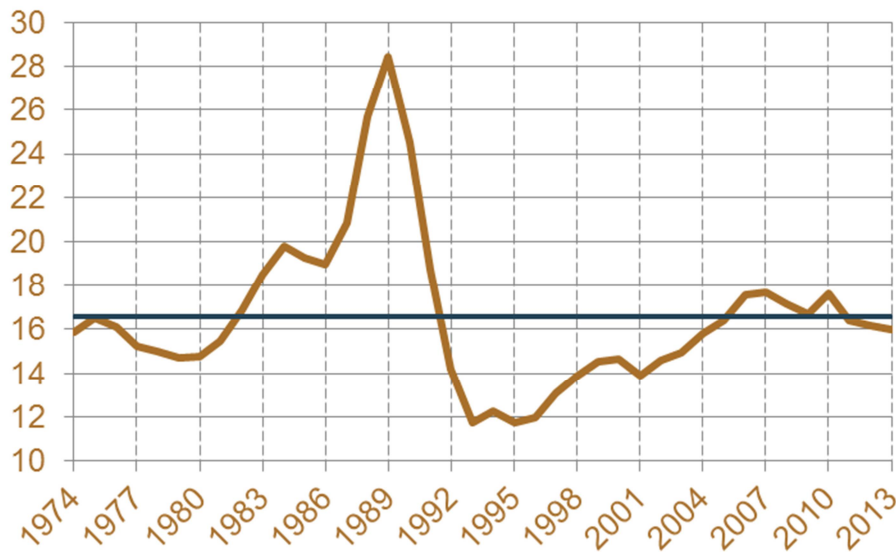
Asuntojen hintoihin vaikuttavat myös rakentamisen kustannukset, jotka ovat nousseet maaliskuusta 2000 maaliskuuhun 2013 keskimäärin 2,3 prosenttia vuodessa (Lähde: Tilastokeskus¹⁷). Tarvikepanoksiin liittyvät kustannukset ovat nousseet hieman enemmän (+2,6 %/vuosi) kuin työpanoksiin liittyvät kustannukset (+2,2 %/v.).

Asuntojen hinnat ovat nousseet pääsääntöisesti hieman nopeammin kuin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot 1990-luvun puolesta alkaen. Vuosina 2008–2012 (pois lukien 2010) käytettävissä olevat tulot ovat kuitenkin nousseet vuosittain enemmän kuin asuntojen hinnat. Vuonna 2013 asuntojen hinnat nousivat 2,7 prosenttia ja käytettävissä olevat tulot kasvoivat 1,3 prosenttia. Viimeisen vajaan 40 vuoden (1975–2013) aikana asuntojen neliöhinta suhteessa henkeä kohti laskettuun käytettävissä olevaan kuukausituloon on Suomessa ollut keskimäärin 0,92 ja on nyt 0,99. (Lähde: Tilastokeskus¹⁸).

¹⁶ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975–2013*. Viitattu 23.4.14.

¹⁷ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat, Asuntojen hintojen indeksit, 1970=100. Vuosien 1970–1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta.

¹⁸ Tilastokeskus. 1) Kansantalouden tilinpito – B6NT/CP – Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo, käypiin hintoihin per capita. 2) Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen nimelliset hinnat 1970=100. Vuoden 2013 neliöhintana käytetty 2385 €/m².



Kuvio: Suomen asuntohintojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien suhde vuosina 1974-2013.
Lähde: Tilastokeskus¹⁹, laskelmat Orava Rahastot Oyj.

Asuntojen hintatason mittarina käytetään usein asuntojen hinnan ja vuokrien välistä suhdetta. Vuoden 2013 neliöhinnosta ja vuokrasta laskettuna suhde oli 16,0. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo on Suomessa 16,6 (Lähde: Tilastokeskus²⁰). Arvo voidaan tulkita siten, että asunnon hinta saataisiin kerättyä 16 vuoden bruttovuokratuotoilla. Tällä mittarilla arvioituna asuntojen hinnat ovat laskeneet vuokriin nähden vuodesta 2007 alkaen, 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 Policy²¹). Suomessakin suhdeluku oli ennen 1990-luvun alun asuntohintojen romahdusta noin 28 (Lähteet: Tilastokeskus ja Orava Rahastot Oyj²²).

Asuntojen vuokrat

Asuntojen vuokriin vaikuttavat keskeisesti kuluttajien käytettävissä olevat tulot ja kiinteistöjen hoitokulujen kehitys. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2013 viimeisellä vuosineljänneksellä 3,7 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. (Lähde: Tilastokeskus²³).

Pitkällä aikavälillä vuokrat ovat Suomessa nousseet yhtä paljon kuin asuntojen hinnat. Vuodesta 1974 vuoteen 2013 vuokrat nousivat vuodessa keskimäärin 5,82 prosenttia ja kerrostaloasuntojen hinnat 5,88 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus²⁴).

¹⁹ 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.

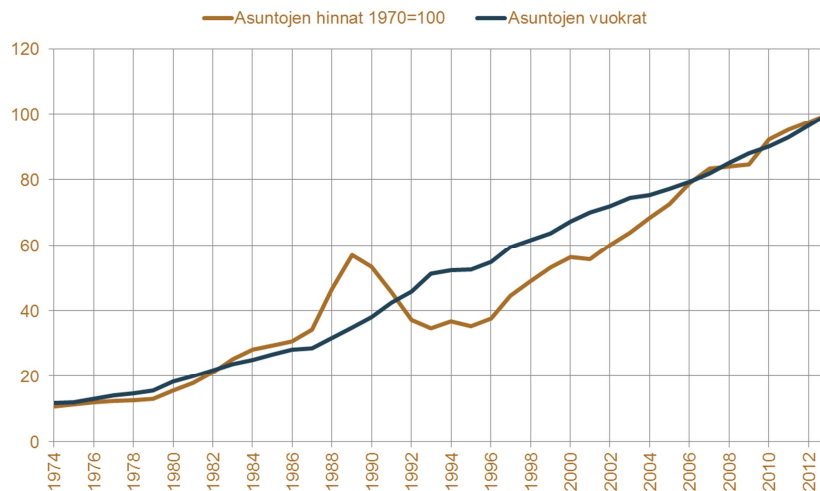
²⁰ Tilastokeskus, Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien; Asuntojen hintojen indeksit, 1970=100, 1983=100 ja 2000=100. Vuosien 1974–1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta.

²¹ 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.

²² Tilastokeskus, Osakeasuntojen vuokrat ja Asuntojen vuokrat. Laskelmat Orava Rahastot Oyj.

²³ Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat – Vuokrien neljännesvuositiedot vuodesta 2010 lähtien.

²⁴ Tilastokeskus. 1) Asuntojen vuokrat – Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien. 2) 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.



Kuvio: Suomen asuntohinnat ja -vuokrat vuosina 1970–2013 (2013=100). Lähde: Tilastokeskus²⁵.

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.²⁶ ja KTI²⁷).

Asuntojen hoitokulut

Vuosina 2000–2013 kerrostaloasuntojen hoitokulut kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan ovat nousseet keskimäärin 4,5 prosenttia vuodessa. Hintojen, vuokrien ja hoitokulujen uusien indeksien (perusvuosi 2010=100) mukaan vertailukelpoisella ajanjaksolla 2010-2013 ylläpidon kustannukset ovat nousseet 4,9 prosenttia vuodessa. Asuntojen hintojen vuosikasvu on samana ajanjaksona ollut 2,0 prosenttia ja vuokrien 3,5 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus²⁸).

Vuodesta 2010 alkaen työhön liittyvät kiinteistön ylläpidon komponentit (työ ja alihankinnat) ovat kallistuneet suunnilleen samaa tahtia kuin vuokrat – esimerkiksi työn kustannukset ovat nousseet 3,3 prosenttia vuodessa. Tarveaineiden osalta kustannusten kehitys on ollut hitainta, keskimäärin 1,6 prosenttia vuodessa. Lämmön kustannukset ovat nousseet 8,5 prosenttia vuodessa ja sähkön sekä veden ja jäteveden kustannukset noin 5 prosenttia vuodessa. (Lähde: Tilastokeskus²⁹).

Asuntomarkkinoiden tuotto

Asuntomarkkinoiden kokonaistuottoindeksiä laskee Suomessa tällä hetkellä KTI Kiinteistöindeksinsä yhteydessä. KTI:n Kiinteistöindeksin kokonaistuotto koostuu kiinteistöjen markkina-arvon muutoksesta sekä nettovuokratuotto prosentista³⁰. KTI:n Kiinteistöindeksin mukaan asunnot ovat olleet indeksin laskemisen aloittamisesta lukien parhaiten tuottanut suorien kiinteistösijoitusten muoto.

²⁵ Tilastokeskus. 1) Asuntojen vuokrat – Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien. 2) 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.

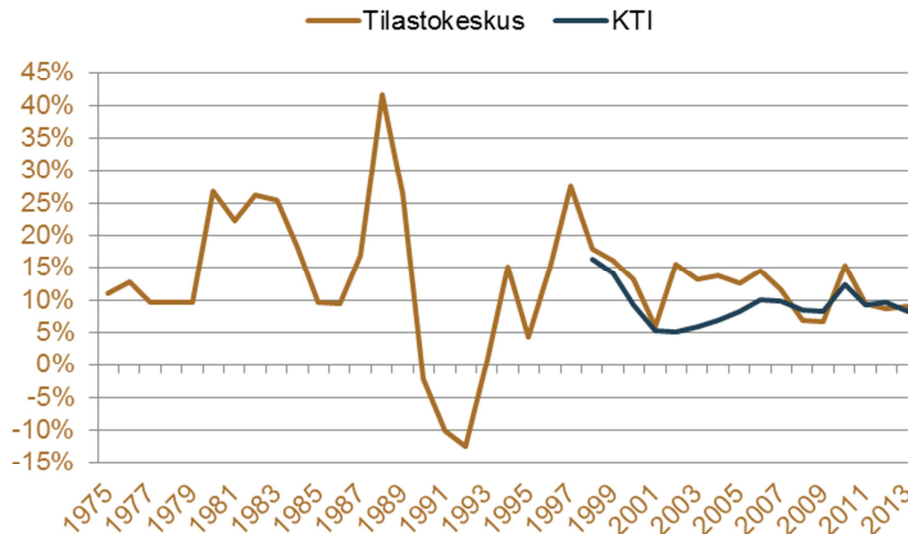
²⁶ Viitanen ym. (2003). Real Estate in Finland, *TKK – Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisu B107*.

²⁷ KTI – Finnish Property Market 2014

²⁸ Tilastokeskus. 1) Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100 (kerrostaloasunnot). 2) Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100 (asuinkerrostalot). 3) Vuokrien neljännesvuositiedot 2010=100 (vapaarahoitteiset).

²⁹ Tilastokeskus, Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2010=100.

³⁰ Nettovuokratuotto = efektiivinen bruttovuokratuotto – kaikki kohteen (tai salkun) hoitokulut.



Kuvio: Asuntosijoitusten kokonaistuotto (= arvonnousu + vuokratuotto³¹) Suomessa vuosina 1971–2013. Lähde: Tilastokeskus³², KTI³³, laskelmat Orava Rahastot Oyj.

Yllä olevassa kuviossa on laskettu Tilastokeskuksen hinta- ja vuokra-aineistojen perusteella keski-tuottosarja, jossa vuokratuotto on keskiarvo ja hintoihin perustuva bruttotuotto ja arvonnousu keskimääräinen asunon keskihinnan muutos. Vuosina 1998–2013 laskettua indeksiä verrataan KTI:n vastaavaan indeksiin.

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. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen voidaan todeta, että ennen vuotta 2000 tehtyjen asuntosijoitusten vuosituotto vuoteen 2013 on ollut 9–13 prosenttia (keskiarvo 11,6 prosenttia). 2000-luvun aikana tehtyjen sijoitusten vuosituotto jää laskelmissa hieman alemmalle tasolle, noin 9–11 prosenttiin. KTI:n vuoden 2013 indeksin mukaan kymmenen vuoden vuosituotto on ollut 9,7 prosenttia. Tilastokeskuksen aineistosta laskettuna vuosituotto olisi samalle aikajaksolle 10,8 prosenttia.

Markkinoiden kilpailutilanne

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

Suomessa oli vuoden 2012 lopussa noin 765 000 asunto-osakeyhtiö muotoista omistajan asuttamaa asuntoa. Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja oli näiden lisäksi 406 000 kappaletta. (Lähde: Tilastokeskus³⁴) Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2012 aikana tehtiin 76.251 kauppaa vanhoista asunto-osakeyhtiömuotoisista asunnoista (keskihinta 2 072 euroa/neliö) ja 6 404 kauppaa uusista asunnoista (keskihinta 3.359 euroa/neliö) (Lähde: Tilastokeskus³⁵). Suurimmat kiinteistövälitysliikkeet kattavaan

³¹ 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.

³² 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.

³³ KTI Kiinteistöindeksi – Tulokset vuodelta 2013

³⁴ Tilastokeskus, SVT – Tilastollinen vuosikirja 2013, taulu 209.

³⁵ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asunto-osakeyhtiöhuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat (€/m²) ja kauppojen lukumäärät 2012.

CGI:n ylläpitämään kauppatilastoon rekisteröitiin 50 150 käytetyn kerros-, rivi- ja omakotitalon kauppaa. Edelliseen vuoteen verrattuna kauppojen lukumäärä CGI:n tietokannassa laski noin 15,4 prosenttia.³⁶

Markkinoilla toimii lukuisia eri toimijoita, kuten kuluttajat, yksityissijoittajat, asuntorahastot ja institutionaaliset sijoittajat. 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 2012 lopussa Suomessa noin 833 000 huoneistoa. Näistä 47 prosenttia on Arava- tai korkotuettua tuotantoa, jolla on joko käyttö- tai luovutusrajoituksia. (Lähde: Tilastokeskus³⁷) Vaparaohitteisista vuokra-asunnoista arviolta noin 60 prosenttia on yksityishenkilöiden ja 40 prosenttia ammattimaisten asuntosijoittajien omistuksessa (Lähde: KTI³⁸). Erityisesti kasvukeskuksiin on syntynyt pula vuokra-asunnoista asuntotuotannon painopisteen oltua pitkän aikaa vaparaohitteisissa omistusasunnoissa, mikä puolestaan on mahdollistanut poikkeuksellisen korkean käyttöasteen (KTI:n mukaan tyypillinen vuokrattavissa olevien huoneistojen käyttöaste oli vuonna 2012 noin 98 prosenttia)³⁹. 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.

³⁶ Kiinteistövälitysalan keskusliiton verkkosivut: suhdannetietoa (KVVL:n lehdistötiedote 20.1.2014)

³⁷ Tilastokeskus, SVT – Tilastollinen vuosikirja 2013, taulu 209.

³⁸ KTI – Finnish Property Market 2014, s. 51.

³⁹ KTI – Finnish Property Market 2013, s. 48.

YHTIÖN LIIKETOIMINTA

Yleistä

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj 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 kiinteistösiirtotoimintaa 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 tuloksestaan pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvonmuutos (ja IFRS:n laajan tuloksen erät). Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin vuotuinen osinkotuotto. Osinkoa jaetaan neljännesvuosittain. Yhtiön osinkopolitiikan mukainen osinkotuotto lasketaan jatkossakin 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.

Vuonna 2013 Yhtiön liikevaihto oli noin 9,68 miljoonaa euroa ja tilikauden IFRS:n mukainen laaja voitto noin 6,94 miljoonaa euroa. Yhtiön osakkeenomistajille jaetaan vuodelta 2013 vuonna 2014 yhteensä enintään 4 824 928,92 euroa osinkoa. Vastikeosakkeet eivät oikeuta tilikaudelta 2013 jaettavaan osinkoon (maksupäivät arviolta 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014). Yhtiöllä oli 31.3.2014 huoneistoja yhteensä 879 kokonaan tai osittain omistetuissa kohteissa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 55 349 neliötä ja käypä arvo oli yhteensä noin 89 233 000 euroa.

Yhtiön missio ja visio

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

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. Veronhuojennuslain mukaan Yhtiön tulee jakaa vähintään 90 prosenttia emoyhtiön voitosta osinkoina, pois lukien realisoitumattomat arvonmuutokset. Yhtiökokouksessa 18.4.2014 päätettiin jakaa enintään 4 824 928,92 euroa osinkona, joka vastaa noin 10 prosentin vuotuista osinkotuottoa laskettuna osakkeen nettovarallisuudesta. Osinkoa on tilikaudella 2014 maksettu yhtiökokouksen päätöksellä 31.3.2014 yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa. Katso jäljempänä kohta "*Osingot ja muu varojen jakaminen*".

Uusi sijoitusmuoto

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj on ensimmäinen suomalainen REIT-muotoinen 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 kun 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

Veronhuojennuslain perusajatuksena on verovapauden saaneen osakeyhtiömuodossa harjoitetun kiinteistöliiketoiminnan voiton yksinkertainen verotus, jolloin verotus vastaa suoran kiinteistösijoituksen verotusta. Yhtiö on vapautettu tuloveron maksamisesta ja luovutusvoittoverosta tietyin edellytyksin. Jotta Yhtiö olisi vapautettu luovutusvoittoverosta, on sen muun muassa pitänyt omistaa myyty sijoituskiinteistö vähintään 5 vuotta. Vastaavasti Yhtiö on velvoitettu jakamaan osinkoa, jota verotetaan normaalista 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 ja Raksystems Anticimex 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 vuokratyöntekijä myös heikommassa suhdannetilanteessa. Katso jäljempänä kohta "Sijoitusstrategia".

Yhtiön sijoituskohteet

Yhtiön 31.3.2014 kokonaan ja osittain omistamat sijoituskohteet sekä valitut tiedot niistä on esitetty alla olevassa taulukossa:

Asunto-osakeyhtiö	Hankinta-päivä	Omistus-osuus	Asuntojen lukumäärä (liiketilojen lkm)	Koko, m ²	Käypä arvo 31.3.2014, 1.000 euroa *
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	30.12.2010	77,2 %	33 kpl	1.970 m ²	1.841 €
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	30.12.2010	75,9 %	27 kpl	1.545 m ²	2.264 €
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	29.3.2011	95,8 %	16 kpl	1.040 m ²	1.338 €
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	29.3.2011	52,9 %	12 kpl	575 m ²	1.091 €
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	29.3.2011	90,2 %	47 kpl	2.630 m ²	2.306 €
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy (Sipoo)	7.9.2011	64,9 %	14 kpl	1.140 m ²	1.808 €
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15–17	7.9.2011	68,5 %	33 kpl	2.084 m ²	2.905 €
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	30.11.2011	32,5 %	9 kpl	563 m ²	2.539 €
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	1.3.2012	36,0 %	0 kpl (5 kpl)	1.232 m ²	1.695 €
Asunto Oy Vantaan Rasinne 13	21.6.2012	85,3 %	35 kpl	1.885 m ²	3.745 €
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	30.8.2012	39,0 %	19 kpl	1.138 m ²	874 €
Asunto Oy Vantaan Rusakko	27.9.2012	90,0 %	8 kpl	461 m ²	1.291 €
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	25.10.2012	96,8 %	72 kpl	3.896 m ²	2.380 €

Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu	26.2.2013	44,3 %	10 kpl	428 m ²	686 €
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	29.5.2013	100,0 %	54 kpl	3.010 m ²	3.784 €
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	19.6.2013	100,0 %	72 kpl (2 kpl)	4.245 m ²	3.606 €
Asunto Oy Keravan Ritariperho	31.7.2013	99,9 %	19 kpl	2.071 m ²	6.121 € **
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	27.9.2013	100,0 %	20 kpl	1.164 m ²	811 €
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	27.9.2013	100,0 %	30 kpl	1.626 m ²	1.205 €
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	27.9.2013	100,0 %	55 kpl	2 862 m ²	1.774 €
Asunto Oy Varkauden Onnela	27.9.2013	100,0 %	9 kpl	864 m ²	270 €
Asunto Oy Varkauden Parsius	27.9.2013	100,0 %	36 kpl	1.986 m ²	708 €
Asunto Oy Oulun Seilitie	13.12.2013	100,0 %	20 kpl	1.108 m ²	2.799 € **
Asunto Oy Porvoon Kaivopolku	13.12.2013	100,0 %	25 kpl (7 kpl)	2.055m ²	5.700 €
Kiinteistö Oy Liikepuisto	13.12.2013	100,0 %	6 kpl (4 kpl)	607 m ²	1.097 €
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	30.12.2013	12,3 %	3 kpl	228 m ²	655 €
Asunto Oy Järvenpään Terho	30.12.2013	4,9 %	1 kpl	95 m ²	298 €
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	30.12.2013	88,2 %	15 kpl	1.203 m ²	4.750 €
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	30.12.2013	32,5 %	6 kpl	650 m ²	1.907 €
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	30.12.2013	21,9 %	4 kpl	321 m ²	969 € **
Asunto Oy Kotkan Matruusi	30.12.2013	19,7 %	6 kpl	409 m ²	1.350 € **
Asunto Oy Lahden Pormestari	30.12.2013	8,0 %	2 kpl	121 m ²	570 €
Asunto Oy Lahden Leinikki	30.12.2013	9,0 %	2 kpl	160 m ²	436 € **
Asunto Oy Lohjan Pinus	30.12.2013	57,2 %	11 kpl	1.057 m ²	2.855 €
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	30.12.2013	58,9 %	15 kpl	1.326 m ²	4.165 €
Asunto Oy Oulun Eveliina	30.12.2013	14,1 %	2 kpl	161 m ²	327 €
Asunto Oy Oulun Jatulinmetsä	30.12.2013	7,7 %	2 kpl	160 m ²	343 €
Asunto Oy Oulun Merijalinväylä	30.12.2013	4,6 %	2 kpl	138 m ²	492 € **
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	30.12.2013	4,1 %	1 kpl	93 m ²	187 €
Asunto Oy Porin Kommodori	30.12.2013	8,7 %	4 kpl	372 m ²	1.480 € **
Asunto Oy Tampereen Professori	30.12.2013	11,5 %	3 kpl	257 m ²	797 € **
Asunto Oy Tampereen Vuorenpeikko	30.12.2013	3,1 %	1 kpl	68 m ²	199 €
Asunto Oy Turun Michailowinportti	30.12.2013	21,8 %	5 kpl	417 m ²	1.585 € **
Asunto Oy Vantaan Maaunintie 14	31.3.2014	100,0 %	74 kpl (1 kpl)	4.773 m ²	8.007 €
Asunto Oy Tampereen Ruuti	31.3.2014	59,5 %	20 kpl	945 m ²	3.019 € **
Yhteensä			860 kpl (19 kpl)	55.349 m²	88.722 €**

* Käyvät arvot ovat Yhtiön arvioita, **Sijoituskohteen käypään arvoon sisältyy erillisinä osakkeina olevia autopaikkoja.

Realia Management Oy on toiminut Yhtiön sijoituskohteiden ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana ja määrittänyt sijoituskohteiden huoneistokohtaiset summa-arvot, tuottoarvot ja markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) tarkemmin sovittujen periaatteiden mukaisesti. Yhteenvedo Realia Management Oy:n arviolausunnosta on tämän Esitteen liitteenä (Liite B). Yhteenvedo sisältää kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot. Kustannustason, laadun ja toimitusaikojen varmistamiseksi Yhtiö voi tilata myös muilta ulkopuolisilta ja riippumattomilta arvioijilta sijoituskohteiden arvonmäärittäykset.

Yhtiön noin 88,7 miljoonan arvoisista sijoituskohteista noin 1,1 miljoonaa euroa on sijoitettu muihin kuin pääasiassa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. 31.3.2014 Yhtiön osakkeiden nettovarallisuus per osake oli 11,79 euroa.

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 omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27: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.

Yhtiön lähipiiriiliikeitöimä on käsitelty tarkemmin kohdassa "Osakkeet ja osakkeenomistajat – Lähipiiriiliikeitöimet".

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminta

Yhtiöön sovelletaan Kiinteistörahastolakia. Lisäksi Yhtiön hallituksen hyväksymän toimitusjohtajan ohjeen mukaisesti Yhtiön toimitusjohtaja vastaa siitä, että sijoitettavat varat sijoitetaan Yhtiön kiinteistö-sijoitustoiminnan sääntöjen (katso 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 kiinteistö-osakeyhtiössä, 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 Asuinkiinteistörahasto Oyj (ruotsiksi Orava Bostadsfastighetsfond Abp ja englanniksi Orava Residential Real Estate Investment Trust plc). Yhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja jonka Y-tunnus on 2382127-4. Yhtiön puhelinnumero on 010 420 3100.

Yhtiö on perustettu 30.12.2010 Hallinnointiyhtiön aloitteesta Kiinteistörahastolaissa tarkoitettuksi kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt Finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Sääntöjä on muutettu keväällä 2014 ja Finanssivalvonta on vahvistanut muutokset 25.3.2014.

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 lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa.

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

Historia

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.

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

Kauniaiisiin 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. Newsec Asset Management Oy on siirtänyt oman sopimuksensa puitteissa osaomisteisten kohteiden teknisen ja hallinnollisen isännöinnin Realia-isännöitsijätoimistoille. Vuoden toisella neljänneksellä Yhtiö osti koko Lohjan Koulukujan 14 osakekannan, sekä koko Salon Ristinkedonkatu 33 osakekannan. 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 ensimmäisellä vuosineljänneksellä ostettiin kohde Vantaalta, 20 huoneistoa Tampereelta sekä tehtiin sopimus Helsingin Laajasalossa sijaitsevan kohteen hankkimisesta. Maaliskuussa 2014 sovittu Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n koko osakekannan kauppa toteutettiin suunnitelman mukaan 30.4.2014 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa. Kohteessa on 24 asuntoa. Vuoden 2014 toisella vuosineljänneksellä ostettiin lisäksi tässä Esitteessä kuvatut Sijoituskohteet ja tehtiin tässä Esitteessä kuvattu vaihtovelkakirjalaina ja suunnattu maksuton osakeanti Yhtiölle.

Sijoitusstrategia

Yhtiön toimintamalliin kuuluu käyttää Yhtiön omia osakkeita Sijoituskohteiden kauppahintana. Yhtiön tilintarkastaja antaa Sijoituskohteiden vastikkeesta Yhtiölle Osakeyhtiölain mukaisen apporttilausannon. Apporttiomaisuuden arvostuksessa Yhtiö käyttää kauppa-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 Orava Rahastot Oyj ja Realia Management Oy.

Apporttiluovutuksissa Yhtiön pääperiaatteena on ollut, että osakkeiden arvoksi määritetään Yhtiön edellinen julkistettu IFRS:n mukainen nettoarvo (kuitenkin vähintään 10,0 euroa) osinkokorjaus (ei-maksetut) huomioon ottaen. Lisätietoja asiasta on esitetty Esitteen kohdassa *”Osakkeet ja osakkeenomistajat – Osakepääoman ja osamäärä 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 asuntosijoituksen tuoton olevan pääsääntöisesti parempi maakuntakaupungeissa kuin Helsingissä tai muissa suurissa kaupungeissa. Yhtiön laskelmien perusteella bruttovuokratuoton arvioidaan olevan tällä hetkellä keskisuudessa maakuntakaupungissa noin 2–3 prosenttia korkeampi kuin Helsingissä. Hoitokulujen huomioon ottamisen jälkeen ero maakuntakaupunkien hyväksi kaventuu 1–2 prosenttiin.

Asuntojen arvonnousun eroihin eri alueiden välillä vaikuttavat pääasiassa väestönkasvu, alueen taloudellinen menestyminen ja yleinen houkuttelevuus asuinpaikkana. Yhtiö arvioi arvonnousun taas olevan hieman parempi Helsingissä kuin muualla Suomessa.

Yhtiö arvioi nettovuokratuoton ja arvonnousuodotuksen yhdessä olevan keskisuurissa maakuntakaupungeissa 0,5–1,5 prosenttia 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. Ensisijaiset makrosijaintikriteerit ovat väestön määrä (vuokra- ja jälleenmyyntimarkkinoiden likviditeetti) ja väestönkasvu (markkina-arvon kehittyminen) alueella.

Yhtiö etsii tasapainoa tuotto-odotuksen ja myytävyyden välillä siten, että asuntosalossa tavoitellaan samaa aluejakamaa kuin miten asuntokanta Suomessa on jakautunut. Asuntosalikko jaetaan Helsingin seudun, suurten kaupunkien ja muun Suomen salkkuun.

- i) Helsingin seudun salkku koostuu pääasiassa Yhtiön ostamista tai rakennuttamista kohteista pääkaupunkiseudulla sekä kehyskunnissa, ja sillä tavoitellaan hyvää vuokratuottoa ja parasta mahdollista arvonnousua.
- ii) Suurten kaupunkien salkku koostuu Yhtiön ostamista tai rakennuttamista kohteista Helsingin seudun ulkopuolisissa viidessä suurimmassa kaupungissa eli Tampereella, Turussa, Oulussa, Jyväskylässä ja Lahdessa, ja sillä tavoitellaan hyvää vuokratuottoa ja hyvää arvonnousua.
- iii) Muun Suomen salkku koostuu Yhtiön ostamista tai rakennuttamista Sijoituskohteista suurissa tai keskisuurissa kaupungeissa Helsingin seudun ja suurten kaupunkien ulkopuolella, ja sillä tavoitellaan mahdollisimman hyvää vuokratuottoa. Keskisuurena kaupunkina tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään noin 20.000 asukkaan kaupunkia.

Yhtiön voimassaolevan sijoitusstrategian mukaiset tavoitepainot ovat Helsingin seudulle 52 prosenttia, suurille kaupungeille 23 prosenttia ja muulle Suomelle 25 prosenttia. Painot pyritään pitämään noin kymmenen prosenttiyksikön sisällä tavoitepainoista. Alla oleva taulukko kuvaa Sijoituskohteiden arvon jakautumisen sijainnin mukaan 31.3.2014 ja 31.3.2013.

Sijoituskohteiden arvon jakautuminen sijainnin mukaan	31.3.2014	31.3.2013
Helsingin seutu	43 %	48 %
Suuret kaupungit	19 %	18 %
Muu Suomi	38 %	34 %
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 prosenttia korkeampi kuin uusien asuntojen ja hoitokulujen huomioonottamisen jälkeen ero kaventuu noin 1,5 prosenttiin.

Koska iän karttuminen 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 uusien asuntojen alhaisemman riskin välillä siten, että salkussa tavoitellaan 50 prosentin ylipainoa uudehkoille (eli 1990- ja 2000-lukujen) asunnoille asuntokannan painojakaumaan verrattuna. Tarkka tavoitepaino uudehkoille asunnoille on 42 prosenttia markkina-arvolla mitattuna. Yhtiö pyrkii pitämään painon noin kymmenen prosentin sisällä tavoitepainosta. Alla oleva taulukko kuvaa Sijoituskohteiden arvon jakautumisen ikäryhmittäin 31.3.2014 ja 31.3.2013.

Sijoituskohteiden arvon jakautuminen ikäryhmittäin	31.3.2014	31.3.2013
Vuonna 1989 valmistuneet ja vanhemmat	44 %	76 %
Vuonna 1990 jälkeen valmistuneet	56 %	24 %
	100 %	100 %

Asuinhuoneistojen koko

Vuonna 2012 koko maassa yksiöistä ja kaksioista saatiin vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa koko vuokra-asuntokannalle keskimäärin 0,8 prosenttia parempi bruttovuokratuotto kuin suuremmista asunnoista. Hoitokulujen huomioonottamisen jälkeen yksiöiden vuokratuotto oli keskimäärin 0,6 prosenttia parempi kuin kaksioissa ja 0,8 prosenttia korkeampi kuin kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa. Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden osalta erot olivat hieman edellä mainittuja suuremmat. Yksiöiden ja kaksioiden nettovuokratuottojen ero oli 1,2 prosenttia ja yksiöiden ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen nettovuokratuottojen ero 2,0 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus)⁴⁰ Yhtiön arvioiden mukaan yksiöistä ja kaksioista saadaan tyypillisesti 0,5–2 prosenttia 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. Esitteen päivämääränä Yhtiön luototusaste oli lähellä 40 prosenttia.

Suojautuakseen korkoriskiltä Yhtiö voi käyttää johdannaissovimuksia, kuitenkin vain hallituksen erillispäätöksellä, Veronhuojennuslain ja kiinteistösisjoitustoiminnan sääntöjen sallimissa puitteissa. Yhtiö käyttää pääasiassa koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan kiinteäkorkoisiksi.

Asiakkaat

Yhtiön asiakkaita ovat Sijoituskohteiden vuokralaiset. Vuokralaisista oli 14.4.2014 noin 92 prosenttia yksityishenkilöitä ja 8 prosenttia yrityksiä, joista osa oli vuokrannut huoneiston työsuhdeasunnoksi ja osa harjoittaa huoneistojen edelleenvuokrausta kalustettuna. Päävuokralaisten keski-ikä oli 43,6 vuotta. Alle 30-vuotiaita vuokralaisista oli 29 prosenttia, 30–60-vuotiaita oli 52 prosenttia ja yli 60-vuotiaita 20 prosenttia. Keskimäärin vuokrasuhde oli kestänyt 5,3 vuotta. Alle vuoden pituisia vuokrasopimuksia oli 32 prosenttia, 1–10 vuoden pituisia 53 prosenttia, 10–19 vuoden pituisia 10 prosenttia ja yli 20 vuoden pituisia 5 prosenttia. Pisimpään 14.4.2014 mennessä yhtäjaksoisesti kestänyt vuokrasopimus oli 39,8 vuotta.

Henkilöstö

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

⁴⁰ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen vuokrat ja asunto-osakeyhtiöiden talous, vuoden 2012 tilastot.

Yhtiön hallinnointi

Yhtiön hallinnointiyhtiö on Orava Rahastot Oyj (englanniksi Orava Funds plc) ("Hallinnointiyhtiö"). Hallinnointiyhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka Y-tunnus on 2267747-7. Hallinnointiyhtiö on perustettu vuonna 2009, ja sen kotipaikka on Helsinki. Hallinnointiyhtiön osoite on Kanavaranta 7 C, 00160 Helsinki, ja sen puhelinnumero on 010 420 3100.

Hallinnointiyhtiön palveluksessa työskenteli Esitteen päivämääränä 4 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 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. Hallinnointiyhtiö seuraa ja analysoi kansainvälisten kiinteistömarkkinoiden kehitystä ja tuottaa tilauksesta raportteja ja markkinaselvityksiä. 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. Hallinnointipalkkioon lisätään mahdollinen kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Listautumisen jälkeen tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskemiseen käytetään osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan Yhtiön osakkeen pörssikurssia. Yhtiön hallitus käsittelee kokouksessaan 8.5.2014 hallinnointisopimuksen muutosta tulossidonnaisen hallinnointipalkkion osalta. Päätettiin allekirjoittaa päivitetty hallinnointisopimus, jossa vuoden 2014 päättävänä kurssina ja sen jälkeen tulossidonnaisen palkkion laskennassa käytetään pörssikurssin sijaan osakekohtaista nettovarallisuutta. Päätettiin myös lisätä ehto, että muutos on voimassa vain, jos seuraava yhtiökokous hyväksyy vastaavan muutoksen kiinteistösijoitustoiminnan sääntöihin.

Hallinnointiyhtiölle on maksettu vuosina 2011–2013 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 ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteä palkkio oli 133 tuhatta euroa ja tulossidonnaista palkkiota on jaksotettu kuluihin 434 tuhatta euroa. Tulossidonnainen palkkio määräytyy 31.12.2014, ja se maksetaan viimeistään maaliskuussa 2015.

Hallinnointiyhtiön toiminta

Hallinnointiyhtiö tarjoaa muun muassa Yhtiölle 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 hallinnointiin 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. Tilikaudella 2012 Hallinnointiyhtiö peri palveluistaan luovuttajilta transaktiopalkkiota yhteensä 108.000 euroa ja vuonna 2013 yhteensä 122.300 euroa.

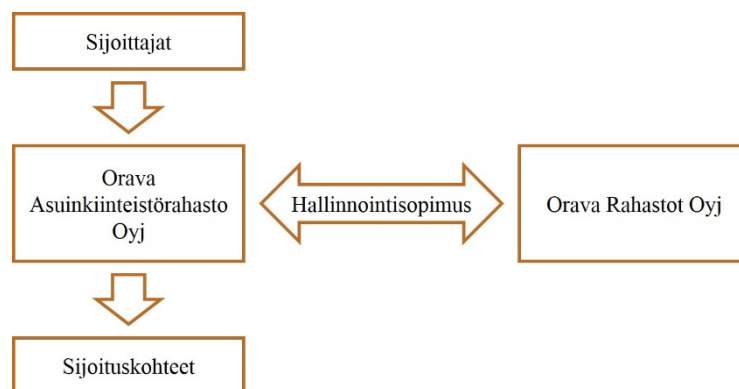
Hallinnointiyhtiö vastaa Yhtiön operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja toimitilakuluista. Yhtiöllä on oikeus hankkia palvelut tai käyttöoikeudet kolmannelta taholta.

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

Hallinnointiyhtiön kanssa tehty hallinnointisopimus on voimassa määräaikaisena siihen asti, kunnes Yhtiön osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinapaikalla, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Hallinnointiyhtiön tarkoituksena on hakeutua AIFM-lain tarkoittamaksi vaihtoehtoiseksi sijoitusrahaston hoitajaksi ja se hakee tähän tarvittavaa toimilupaa Finanssivalvonnalta. Hallinnointiyhtiön varojen säilytys on järjestettävä AIFM-direktiivin ja asetusten sekä AIFM-lain mukaisesti, ja varoille on nimettävä säilyttäjä.

Yhtiön toimintamalli on seuraava:



Yhtiön Osakkeiden säilytys

Yhtiön Osakkeet säilytetään rahoittajapankeissa lainojen vakuutena.

Yhtiön Sijoituskohteiden hallinnointi

Yhtiö on tehnyt sopimuksen Newsec Asset Management Oy:n kanssa asuntomanagement-palveluista. Newsec Asset Management Oy:n tehtäviin kuuluvat muun muassa kiinteistöhallinto, strategiat ja johtaminen, 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 Newsec Asset Management Oy:n johtohenkilöitä. Newsec Asset Management Oy:n palkkiot 30.6.2013 mennessä ovat olleet 242,9 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset

palkkiot ovat osin kiinteitä ja osin palvelukohtaisia. Newsec Asset Management Oy:llä on mahdollisuus siirtää oman sopimuksensa puitteissa osaomisteisten kohteiden tekninen ja hallinnollinen isännöinti myös paikallisille toimijoille tai esimerkiksi Realia-isännöitsijätoimistoille.

Yhtiö on tehnyt sopimuksen 10.6.2014 Ovenia Oy:n kanssa asuntopalveluista. Esitteen päivämäärällä Ovenialla ei ole yhtään sopimuksen mukaista kiinteistöä eikä asuinhuoneistoa manageerausessa.

Sijoituskohteiden arvostaminen

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 käypää arvoa.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Yhtiö on soveltanut IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio on kirjattu tulosvaikutteisesti 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 realisoitessa Sijoituskohteitaan 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:

- Sijoituskohteen postinumeroalueen sisällä, Sijoituskohteesta neliökilometrin sisällä ja Sijoituskohteesta itsestään saatavat hintatiedot;
- 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. Asuntorahaston kiinteistövarallisuuden arvosta hankitaan lisäksi puolivuositain ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arvio. Ulkopuolisena asiantuntijana ja auktorisoiduna kiinteistöarvioitsijana toimii Realia Management Oy. Realia Management Oy:n palkkiot 1.1.–30.5.2014 ovat olleet 18,9 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat kiinteitä.

Realia Management Oy:n kanssa tehdyn puitesopimuksen mukaisesti Realia Management Oy laatii Yhtiön jokaisesta Sijoituskohteesta erillisen, Sijoituskohteen huoneistojen arvon määrittävän arviokirjan tai arvolaskelman. Arvolaskelmat tehdään joko katselmuksen perusteella tai ns. desktop-työnä. Arviointia vastaavat Realia Management Oy:n arviointiasiantuntijat, jotka ovat pääsääntöisesti auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA), sekä yleisauktorisoituja ja Kauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK). Arvioijat valitaan kohteittain huomioiden Sijoituskohteen sijainti ja luonne. Arviointissa hyödynnetään Realia Groupin asunnonvälitysbrändien (Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys ja Huom!) valtakunnallista verkostoa ja asiantuntemusta.

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

Merkittävimmät muut tehdyt ja tulevat investoinnitVuosi 2012

20.6.2012 yhtiön hallitus päätti yksimielisesti ostaa Etola-ryhmältä As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n koko osakekannan 3,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa toteutettiin 21.6.2012 ja rahoitettiin Sampo Pankin myöntämällä 2,58 miljoonan euron lainalla ja Orava Asuntorahaston omilla osakkeilla (105 364 osaketta).

30.8.2012 yhtiön hallitus päätti toteuttaa 19 asuinhuoneiston kaupat As Oy Tornion Aarnintie 7:stä. Kauppahinta oli 12.100,00 euroa, asuinhuoneistojen velaton arvo 979.400,00 euroa. Myyjänä oli Hacmill Oy Jyväskylästä.

Hallituksen kokouksessa 27.9.2012 allekirjoitettiin kauppakirja As Oy Vantaan Rusakosta. Velaton kauppahinta oli 1.300.000 euroa. Kauppa rahoitettiin Sampo Pankin myöntämällä 650.000 euron lainalla sekä Avaintalot Oy:n myöntämällä 650.000 euron lainalla.

Hallitus päätti 25.10.2012 kokouksessaan toteuttaa asuinrakennusten kauppa. Myyjänä oli Kiinteistö Oy Kotkan Vuorenrinne 19, joka myi omistamansa rakennukset osoitteessa Vuorenrinne 19 perustettavalle yhtiölle, Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19:lle, joka on 100 %:sti Orava Asuntorahaston omistama. Orava Asuntorahasto maksoi 1,9 miljoonan euron kauppahinnasta Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19:n puolesta Sampo Pankista nostamallaan lainalla 950 tuhatta euroa ja omilla osakkeillaan 950 tuhatta euroa.

Vuosi 2013

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta 16 000 euroa maksettiin kaupanteossa. Kauppahinnasta 115.000 euroa jäi ostajan velaksi myyjälle.

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n koko osakekannan hankinta. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa, josta käteisellä maksettiin 38.500 euroa ja 3.061.500 euron summasta tehtiin velkakirja. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli lähipiiriin kuuluva hallituksen jäsenen määräysvalta-yhteisö.

Hallituksen kokouksessa 19.6.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:n koko osakekannan hankinta. Osakkeiden kauppahinta oli 2,55 miljoonaa euroa, josta käteisellä maksettiin 1.7.2013 180 tuhatta euroa ja 31.7.2013 180 tuhatta euroa. 2,19 miljoonan euron summasta tehtiin velkakirja. Myyjänä oli Royal House Oy ja Godoinvest Oy eli lähipiiriin kuuluvien hallituksen jäsenten määräysvalta-yhteisöt.

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Keravan Ritariperhon hankinta velattomalla 5,3 miljoonan euron hinnalla siten, että yhtiölainaosuus oli 3,7 miljoonaa euroa ja kauppahinnasta 792 tuhatta euroa maksettiin 31.7.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Erkki Aimoselta otetulla 792 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta 780 tuhatta kuitattiin 780 tuhannen euron suunnatulla osakeannilla, jonka merkintä- ja maksuaika päättyi 31.7.2013.

Hallituksen kokouksessa 20.9.2013 päätettiin toteuttaa A. Ahlström Osakeyhtiön kanssa neljän asunto-osakeyhtiön sekä yhden kiinteistön kauppa. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Kauppahinnasta 813 tuhatta euroa maksettiin 27.9.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Danske Bankilta otetulla 820 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta 2,4 miljoonaa euroa kuitattiin 2,4 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla, jonka merkintä- ja maksuaika päättyi 27.9.2013.

Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kolme asuntokohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 7,8 miljoonaa euroa. Eläkekassa Versolta ostettiin asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa, jonka velaton kauppahinta oli 5,1 miljoonaa euroa, minkä lisäksi ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostettiin asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1 Oulussa 2,7 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Yhteensä kohteissa oli 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa.

Yhtiö hankki 23.12.2013 tehdyllä kaupalla YIT Oyj:ltä useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli noin 20 miljoonaa euroa. Osakkeisiin kohdistui noin 13,5 miljoonan euron yhtiölainat. Hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautui alueellisesti siten, että se vastasi yhtiön sijoitusstrategian mukaista tavoitejakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot olivat hankintahetkellä vuokraamattomia.

Vuosi 2014

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 milj. euroa. SATO-konserniin kuuluvalla Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinhuoneisto Vantaan Maaunintie 14:stä, velaton kauppahinta 5,4 milj. euroa. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuvasta Asunto Oy Tampereen Ruudista, velaton kauppahinta 2,6 milj. euroa. Maaliskuussa 2014 sovittu Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n koko osakekannan kauppa toteutettiin suunnitelman mukaan 30.4.2014 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa. Kohteessa on 24 asuntoa. Velaton kauppahinta oli 4,7 miljoonaa euroa. Kauppa maksettiin osittain kassavaroilla, osittain Danske Bankista otetulla 2,35 miljoonan euron lainalla.

Yhtiö on 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla hankkinut tässä Esitteessä kuvatut Sijoituskohteet A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy Egantilta.

Yhtiö on 26.6.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella hankkinut 26 huoneistoa Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta 4,4 miljoonan euron velattomalla hinnalla, myyntihinta on 944 000 euroa. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Jyväskylässä asunto-osakeyhtiö Jyväskylän Kyläsepässä ja Ahjottaressa sekä Tampereella asunto-osakeyhtiö Vuoreksen Emiliassa. Huoneistot ovat vuokraamattomia. Kauppa on tarkoitus toteuttaa heinäkuun 2014 loppuun mennessä ja rahoittaa kassavaroilla. Yhtiö on allekirjoittanut pankin kanssa lainasopimuksen sekä laskenut liikkeelle tässä Esitteessä kuvatun VVK-lainan rahoitus-aseman vahvistamiseksi.

Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä käynnissä muita merkittäviä investointihankkeita, eikä Yhtiön johto ole tehnyt päätöksiä tulevista tällaisista investoinneista.

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 31.3.2014 ja 31.3.2013 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta. Yhtiön tilintarkastamattomat osavuositarkastukset 31.3.2014 ja 31.3.2013 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on laadittu Euroopan unionin hyväksymien kansainvälisten tilinpäätösstandardien ("IFRS") mukaisesti.

Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta sekä tilintarkastamaton osavuositarkastus 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla ja ne ovat saatavilla Yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio. Yhtiön tilinpäätöksen laskentaperiaatteita on kuvattu Yhtiön 31.12.2013 päättyneen tilikauden tilinpäätöksen liitetiedossa 3.

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.12.2013 (tilintarkastettu)	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.3.2014 (tilintarkastamaton)	1.1.-31.3.2013
Varsinaiset tuotot	3 153	1 914	1 194	644
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6 529	1 266	3 047	-536
Liikevaihto yhteensä	9 682	3 180	4 241	108
Hoitokulut	-1 452	-752	-605	-348
Vuokraustoiminnan kulut	-97	-47	-71	-27
Hallinnon kulut	-696	-356	-277	-125
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2	-141	-433	1
Kulut yhteensä	-2 243	-1 296	-1 386	-499
Liikevoitto	7 439	1 884	2 855	-391
Rahoituskulut (netto)	-639	-452	-372	-134
Voitto ennen veroja	6 801	1 432	2 482	-525
Välittömät verot	-48	-11	-16	-3
Tilikauden voitto/tappio	6 753	1 421	2 466	-528
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	6 753	1 421	2 466	-528
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, euroa	3,19	1,14	0,57	-0,39
Muut laajan tuloksen erät	183	-243	-64	69
Katsauskauden laaja voitto/tappio	6 936	1 178	2 402	-459
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	6 936	1 178	2 402	-459

Konsernitase

1 000 euroa	31.12.2013 (tilintarkastettu)	31.12.2012	31.3.2014 (tilintarkastamaton)	
VARAT				
<u>Pitkäaikaiset varat</u>				
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	79 190	31 992	89 233	
<u>Lyhytaikaiset varat</u>				
Myynti- ja muut saamiset	203	131	188	
Rahavarat	<u>9 134</u>	<u>300</u>	<u>3 911</u>	
	9 336	432	4 099	
VARAT YHTEENSÄ	88 526	32 424	93 331	
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	43 144	13 666	43 144	
Rahastot	-224	-126	-288	
Kertyneet voittovarot	106	46	5 540	
<u>Tilikauden voitto</u>	<u>6 753</u>	<u>1 421</u>	<u>2 466</u>	
Oma pääoma yhteensä	49 780	15 007	50 862	
Velat				
Pitkäaikaiset velat	35 797	15 731	39 127	
Lyhytaikaiset velat				
Korolliset velat, lainat	1 730	524	1 730	
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	995	756	995	
<u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>	<u>224</u>	<u>407</u>	<u>288</u>	
Velat yhteensä	38 746	17 418	42 468	
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	88 526	32 424	93 331	

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.12.2013 (tilintarkastettu)	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.3.2014 (tilintarkastamaton)	1.1.-31.3.2013
Liiketoiminnan rahavirrat				
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	811	660	-42	-72
Maksetut korot netto	-656	-538	-240	-127
Maksetut verot	-11	0	0	0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	3 172	1 663	517	582
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	3 316	1 785	236	383
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-18 883	-4 040	-5 563	0
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-2 564	-833	-745	-61
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-178	-19	0	-2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-187	-120	-227	-32
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-18 640	-3 713	-6 534	-95
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	27 645	21	0	204
Lainojen nostot	7 111	4 280	2 280	0
Lainojen takaisinmaksut	-6 081	-413	-138	-44
Maksetut osingot	-1 347	-398	-1 068	-337

Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	27 329	3 489	1 074	-177
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys (+)	8 833	-103	-5 224	112
Rahavarat tilikauden alussa	300	403	9 134	300
Rahavarat katsauskauden lopussa	9 134	300	3 911	413

Konsernin tunnusluvut

	31.12.2013 (tilintarkastettu)	31.12.2012	31.3.2014 (tilintarkastamaton)	31.3.2013
Liikevaihto, 1 000 €	9 682	3 180	4 241	109
Liikevoitto, 1 000 €	7 439	1 884	2 855	-499
Tilikauden tulos, 1 00 €	6 753	1 421	2 466	-528
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	6 936	1 178	2 402	-459
Tulos/osake, €	3,19	1,14	0,57	-0,39
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	29,2	10,2	19,6	-12,5
Omavaraisuusaste, %	56,3	46,3	54,6	45,0
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	42,2	51,3	45,9	51,7
Nettovelkaantumisaste	56,6	113,3	72,9	112,6
Nettovarallisuus/osake, € NAV	11,54	10,98	11,79	10,40
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	93,8	96,7	82,1	96,0
Toiminnallinen käyttöaste, %, (m2)	92,5	96,5	82,3	96,0
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	3,0	1,9	1,4
Bruttovuokratuotto-% käyvälle vuokralle	8,0	8,0	6,4	7,9
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,5	4,8	3,3	3,8

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	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$ <p>Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo</p>
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$ <p>Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo</p> <p>Bruttovuokratuotot = kirjanpidon suoriteperusteinen tuotto, joka ei sisällä käyttökorkvauksia eikä realisoitumatonta arvonnousua.</p> <p>Kulut = kaikki kiinteistöstä aiheutuneet käyttö- ja ylläpitomenot, jotka on kulukirjattu. Kuluista on vähennetty käyttökorkvaukset.</p> <p>Pääomamenot ja -tulot = ostoista ja myynneistä sekä kiinteistön kehittämisestä aiheutuneet tulot ja menot. Myös se osa menoista, jota ei ole kirjattu kuluksi</p>

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.-31.3.2014 ja sen jälkeiset tapahtumat

Yleistä

Yhtiökokouksessa 18.3.2014 päätettiin vahvistaa tilinpäätös ja voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

Päätettiin maksaa vuoden 2013 voitonjako kahden eri osinko-oikeuden mukaan. Osinko-oikeus on päätetty suunnattujen osakeantien ehdoissa sen mukaan, kuinka pitkän ajan tilikaudesta pääomasijoitus on ollut yhtiön käytettävissä tuottamassa yhtiölle voittoa.

Osinkoa päätettiin jakaa yhteensä enintään 4.824.928,92 euroa. Hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä vuosineljänneksittäin. Osingonmaksun päivämäärät ovat 31.3.2014, 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014.

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydestä ole rajoittanut voitonjakoa 31.3.2014. Osinkoa on jaettu noin neljäsosa koko vuoden enimmäismäärästä eli yhteensä 1.206 tuhatta euroa. Toisesta samansuuruisesta osingonjaosta on päätetty hallituksen kokouksessa 11.6.2014. Osingon täsmäytyspäivä oli 16.6.2014 ja maksupäivä on 30.6.2014.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2013.

Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöihin on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksusta (nk. High watermark -ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa. SATO-konserniin kuuluvalta Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinkiinteistö Vantaan Maaunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuvasta Asunto Oy Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevaikutusyhtiö Varman kanssa tehtiin sitova sopimus Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannan kaupasta. Sopimuksen mukainen kauppa toteutettiin 30.4.2014. Kohteessa on 24 asuntoa.

Katsauskaudella toteutetut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj.euroa)	Velka (milj. euroa)	Asuntoja (kpl)
31.3.2014	2 kohdetta (Helsinki, Vantaa) sekä huoneistoja yhdestä kohteesta (Tampere)	12,7	1,7	118
Yhteensä		12,7	1,7	118

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 7 kappaletta viidestä eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,6 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 22 tuhatta euroa. Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistojen myynti jäi edellisvuoden ensimmäisen neljänneksen myynnin tasolle sijoitus- ja myyntisalkun kasvusta huolimatta.

Tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 4,2 miljoonaa euroa (2013: 0,1 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin, eli vuokratuottoihin, käyttökorvauksiin ja muihin tuottoihin, 1,2 miljoonaa euroa (2013: 0,6 miljoonaa euroa) sekä voittoihin, eli sijoituskiinteistöjen myyntivoittoon vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla ja huoneistojen käyvän arvon muutokseen, 3,0 miljoonaa euroa (2013: -0,5 miljoonaa euroa). Käyvän arvon muutokset olivat 3,086 miljoonaa euroa, myyntivoitot -0,02 miljoonaa euroa ja välityspalkkiot 0,02 miljoonaa euroa. Liikevoitto oli 2,9 miljoonaa euroa (2013: -0,4 miljoonaa euroa).

Katsauskauden voitto oli 2,5 miljoonaa euroa (2013: -0,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -64 tuhatta euroa (2013: 69 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 2,5 miljoonaa euroa (2013: -0,5 miljoonaa euroa).

Kulut

Liiketoiminnan kulut olivat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa (2013: 0,5 miljoonaa euroa), josta sijoituskohteiden hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 0,6 miljoonaa euroa (2013: 0,3 miljoonaa euroa). Luovutusvoittoverot olivat 11 tuhatta euroa (2012: 1 tuhatta euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta. Hallinnon kulut nousivat 0,28 miljoonaan euroon (2013: 0,13 miljoonaa euroa) josta kiinteä hallinnointipalkkio oli 0,13 miljoonaa euroa (2013: 0,06 miljoonaa euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on jaksotettu 0,43 miljoonaa euroa (2013: 0 miljoonaa euroa) katsauskauden muihin liiketoiminnan kuluihin.

Tase ja rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.- 31.3.2014 välisenä aikana yhteensä 372 tuhatta euroa (2013: 134 miljoonaa euroa) ja emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset olivat yhteensä 58 tuhatta euroa (2013: 58 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Yhtiön korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2014 yhteensä 41,0 miljoonaa euroa (2013: 37,3 miljoonaa euroa) ja Yhtiöllä on käytettävissä luottolimiitti 0,2 miljoonaa euroa.

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 306 tuhatta euroa (31.12.2013: 251 tuhatta euroa). Sijoituskohteiden käypä arvo oli 31.3.2014 89,2 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Taseen loppusumma oli 93,3 miljoonaa euroa (31.12.2013: 88,5 miljoonaa euroa).

Omavaraisuusaste 31.3.2014 oli 54,6 % (31.12.2013: 56,2 %).

Osavuositarkastuksen 31.3.2014 mukainen Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,79 euroa (31.12.2013: 11,54 euroa). Tämän jälkeen Yhtiö on hankkinut Asunto-osakeyhtiöt Riihimäen Vuorelanmäki 1, Savonlinnan Välimäentie 5-7, Kotkan Alahovintie 7, Varkauden Ahlströminkatu 12 sekä huoneistoja Jyväskylän Kyläsepässä ja Ahjottaressa sekä Tampereella asunto-osakeyhtiö Vuoreksen Emiliassa. Tehtyjen kauppojen sekä sitovan sopimuksen arvioidaan parantavan yhtiön toisen vuosineljänneksen tulosta noin 1,5 miljoonaa euroa.

Rahoituksen lähteet ja maksuvalmius

Yhtiössä pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä on myös käytettävissä 200 tuhannen euron luottolimiitti. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevana vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 31.3.2014 oli 3,5 vuotta (31.12.2013: 3,5 vuotta).

Yhtiö käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.3.2014 oli 100 % (31.12.2013: 100 %). Yhtiön hallitus on 11.6.2014 valtuuttanut toimivan johdon allekirjoittamaan 1,5 miljoonan euron lainasopimuksen tulevia hankintoja varten.

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. Osinkoja pyritään myös maksamaan vuosineljänneksittäin siten, että osinkotuottotavoite, 7–10 prosenttia nettovarallisuudesta, saavutetaan.

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 31.3.2014	1 562	20 883	18 244

Kassavirta

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu kuukausittainen kassavirta 1.4.2014 oli 0,52 miljoonaa euroa (2013: 0,22 miljoonaa euroa). Rahavarat katsauskauden lopussa olivat 3,9 miljoonaa euroa (31.3.2013: 0,41 miljoonaa euroa). Vuonna 2014 Yhtiö odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista.

Asuinhuoneistot ja vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet laskivat katsauskaudella loppuvuonna 2013 vuokraamattomina hankituista huoneistoista johtuen. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan ja sen odotetaan palautuvan ylöspäin jo toisella vuosineljänneksellä. Käyttöasteen nostoa hidastaa kuitenkin heikkona jatkunut vuokramarkkina Porissa, Salossa ja Varkaudessa.

Yhtiöllä oli 31.3.2014 yhteensä 860 asuinhuoneistoa (31.3.2013: 364 kpl). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 720 kappaletta ja myytävänä oli 29 huoneistoa (2013: 30). Hallinnansiirto oli meneillään 85 vuokraamattoman huoneiston osalta.

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Vuokrasalkun bruttovuokratuotto, %	6,4	7,9
Vuokrasalkun nettovuokratuotto, %	3,3	3,8
Taloudellinen käyttöaste, %	82,1	96,0
Toiminnallinen käyttöaste, %	82,3	96,0
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	1,9	1,4

Taloudellinen käyttöaste nousi huhtikuussa jo yli 93 prosentin ja toiminnallinen käyttöaste yli 89 prosentin tason. Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 97 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 43 kappaletta (2013: 15).

Vuokrasaamiset 31.3.2014 olivat yhteensä 97 tuhatta, joista perinnässä oli 68 tuhatta euroa (31.12.2013: 71 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 37 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 32 tuhatta euroa.

Osavuositarkastuskauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2014 jälkeiset tapahtumat: Maaliskuussa 2014 sovittu Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n koko osakekannan kauppa toteutettiin suunnitelman mukaan 30.4.2014 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa. Kohteessa on 24 asuntoa. Lisäksi Yhtiö on 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla hankkinut tässä Esitteessä kuvatut Sijoituskohteet A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy Egantilta. Yhtiö on lisäksi suunnannut itselleen maksuttoman osakeannin, 100 000 kpl Yhtiön uusia osakkeita, muun muassa tässä Esitteessä kuvatun vaihtovelkakirjalainan konversion varalle.

Yhtiö on 26.6.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella hankkinut 26 huoneistoa Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta 4,4 miljoonan euron velattomalla hinnalla, myyntihinta on 944 000 euroa. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Jyväskylässä asunto-osakeyhtiö Jyväskylän Kyläsepässä ja Ahjottaressa sekä Tampereella asunto-osakeyhtiö Vuoreksen Emiliassa. Huoneistot ovat vuokraamattomia. Kauppa on

tarkoitus toteuttaa heinäkuun 2014 loppuun mennessä ja rahoittaa kassavaroilla. Yhtiö on allekirjoittanut pankin kanssa lainasopimuksen sekä laskenut liikkeelle tässä Esitteessä kuvatun VVK-lainan rahoitus-
aseman vahvistamiseksi.

Tulevaisuudennäkymät

Yhtiö arvioi vuokrauskysynnän säilyvän hyvänä ja sen omistamien asuntojen hintojen nousevan maltillisesti vuoden 2014 aikana. Yhtiö uskoo liiketoiminnan kasvavan ja kannattavuuden olevan hyvällä tasolla vuonna 2014.

Yhtiö jatkaa uusien Sijoituskohteiden kartoittamista ja hankkimista. Vieraan pääoman lyhennyksillä Yhtiö pyrkii alentamaan rahoituskustannuksiaan ja LTV:n arvioidaan pääasiassa osakeannin seurauksena jäävän alle 50 prosentin.

Asuntovarallisuuden arvon arvioidaan kasvavan omistuspuhjan laajenemisen myötä. Yhtiön tavoitteena on kasvaa keskipitkällä 3–5 vuoden aikavälillä 300–500 miljoonan euron suuriseksi rahastoksi.

Seuraavan 12 kuukauden aikana yhtiö odottaa koko maan asuntohintojen nousuvauhdin hieman kiihtyvän ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

Yhtiö arvioi, että vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite. Asuntovarallisuuden kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2014.

Tässä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön tämänhetkiseen näkemykseen. Yllä esitetyt tiedot sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia.

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 tuloksetekokykyyn 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 tuloksetekokykyyn ja kannattavuuteen.

Tässä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön Esitteen julkaisuhetken 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

Yhtiön merkittävät investoinnit 31.3.2014 päättyneen osavuosisikauden jälkeen tämän Esitteen päivämäärään mennessä ovat maaliskuussa 2014 sovitun Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n koko osakekannan kaupan toteuttaminen 30.4.2014 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa sekä tässä Esitteessä kuvattujen Sijoituskohteiden hankinta A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy Egantilta. Lisäksi Yhtiö on 26.6.2014 tehdyllä sopimuksella hankkinut 26 huoneistoa Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta 4,4 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Jyväskylässä asunto-osakeyhtiö Jyväskylän Kyläsepässä ja Ahjottaressa sekä Tampereella asunto-osakeyhtiö Vuoreksen Emiliassa. Huoneistot ovat vuokraamattomia. Tehtyjen kauppajen sekä sitovan sopimuksen arvioidaan parantavan yhtiön toisen vuosineljänneksen tulosta noin 1,5 miljoonaa euroa.

Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä käynnissä merkittäviä investointihankkeita, eikä Yhtiön johto ole tehnyt päätöksiä tulevista tällaisista investoinneista. Aiemmat Yhtiön investoinnit löytyvät tästä Eситеessä kohdasta "Merkittävimmät muut tehdyt ja tulevat investoinnit".

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön käyttöpääoma riittää Eситеen päivämääränä Yhtiön seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus konsernitasolla 31.3.2014. Tiedot perustuvat Yhtiön IFRS:n mukaisesti laadittuun osavuositarkastukseen 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Taulukkoa tulee lukea yhdessä Esitteen muiden tietojen ja Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön konsernitilinpäätöstietojen kanssa.

	31.3.2014
1.000 euroa	Toteutunut
	(Tilintarkastamaton)

PÄÄOMARAKENNE

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

Vakuudellinen	1 429
Vakuudeton	387
Yhteensä	1 816

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma

Vakuudellinen	27 435
Vakuudeton	11 734
Yhteensä	39 169

Oma pääoma

Osakepääoma	43 144
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	0
Suojausrahasto	-288
Kertyneet voittovarat	5 540
Tilikauden tulos 1-3/2014	2 466
Yhteensä	50 862

Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä **91 847**

	31.3.2014
1.000 euroa	Toteutunut
	(Tilintarkastamaton)

NETTOVELKAANTUNEISUUS

A) Rahavarat	3 911
B) Likvidit varat (kuvaus sisällöstä)	0
C) Lyhytaikaiset sijoitukset	0
D) Likviditeetti (A+B+C)	3 911
E) Korolliset saatavat	0
F) Lyhytaikaiset velat rahoituslaitoksilta	334
G) Lyhytaikaiseksi laskettava osa pitkäaikaisista veloista	0
H) Muut lyhytaikaiset velat	1 482
I) Lyhytaikaiset korolliset velat (F+G+H)	1 816
J) Lyhytaikaiset nettovelat (I-E-D)	-2 095

K) Pitkääikaiset velat rahoituslaitoksilta	27 435
L) Joukkovelkakirjalainat	0
M) Muut pitkääikaiset velat	11 734
N) Pitkääikaiset korolliset velat (K+L+M)	39 169
O) Pitkääikainen nettovelkaantuneisuus (J+N)	37 074

Yhtiö on antanut rahalaitoslainojen vakuudeksi omistamiaan asunto-osakeyhtiöiden osakkeita 42 kohteesta ja asunto-osakeyhtiöt ovat antaneet velkojensa vakuudeksi kiinnityksiä kiinteistöön. Pankin käyttämä osakkeiden vakuusarvo oli noin 24 miljoonaa euroa.

Osakeannin vaikutukset

Osakeanti vaikuttaa osakepääomaan korottavasti 3 189 230 eurolla ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston suuruuteen korottavasti 899 362,86 eurolla.

YHTIÖN JOHTO JA HALLINTO

Yleistä

Yhtiö noudattaa toiminnassaan Suomen lainsäädäntöä, Yhtiön yhtiöjärjestystä ja hallituksen määrittelemiä hallintoperiaatteita sekä Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka Finanssivalvonta on vahvistanut. 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. Konsernin koko ja toiminnan laajuus huomioon ottaen Yhtiö on katsonut, että ainakaan vielä erillisiä valiokuntia ei tarvita. Nykyiset hallituksen jäsenten lukumäärä ja hallituksen kokoonpano ovat mahdollistaneet hallituksen tehtävien tehokkaan hoitamisen. Kokoonpanossa on otettu huomioon yhtiön toiminnan asettamat vaatimukset ja yhtiön kehitysvaihe. Yhtiö pyrkii aktiivisella hakuprosessilla mahdollistamaan hallituksen, jossa jäsenenä olisi molempia sukupuolia.

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, osavuosisikatsauksien, 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 kehittymisestä, nimittää Yhtiön toimitusjohtajan ja päättää hänen työsuhde-eduistaan, päättää toimitusjohtajan sijaisen nimittämisestä ja vastaa muista hallitukselle Osakeyhtiölaissa tai muualla säädetyistä 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
Peter Ahlström	1964	Jäsen	2013
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 myös 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. Rautiainen oli vuodesta 1993 vuoteen 1996 Jyväskylän palvelualueen oppilaitoksen talouspäällikkö. Vuosina 1982-1993 Rautiainen oli valtion kiinteistöistä huolehtineen rakennushallituksen alaisen Keski-Suomen rakennuspiirin hallintopäällikkö. Rautiainen on lisäksi yli sadan kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja. Rautiainen on koulutukseltaan KTM.

Peter Ahlström on ollut Yhtiön hallituksen jäsen 20.9.2013 lähtien. Ahlström on toiminut A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 2012. Vuosina 2000-2012 hän on toiminut eri tehtävissä Lidl Suomi Ky:ssä, muun muassa myyntijohtajana Suomessa vuosina 2008-2012 sekä kiinteistöjohtajana Suomessa, Norjassa, Ruotsissa ja Virossa. Lisäksi Ahlström on ollut Allweiler Finland Oy:n toimitusjohtaja vuosina 1993-2000. Ahlström on ollut A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2006. Koulutukseltaan Ahlström on konetekniikan insinööri.

Mikko Larvala on ollut Yhtiön hallituksen jäsen 19.6.2013 lähtien. Larvala on ollut myös 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 vuosina 1993-1998, lakimiehenä ja avustava lakimies Perimistöimisto 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 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. Valjakka on ollut toimitusjohtaja vuodesta 1992 vuoteen 2004 Valjakka Oy:ssä, jonka toimiala kattoi kiinteistökonsultointin, -arvioinnin ja välityksen. Ennen vuotta 1992 Valjakka toimi SKV Yrityspalveluissa. Valjakka on lisäksi kymmenien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsen tai hallituksen puheenjohtaja. Valjakka on koulutukseltaan 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 käsittelyyn menevät asiat ja vastaa niiden täytäntöönpanosta.

Yhtiön toimitusjohtaja helmikuusta 2014 alkaen on Pekka Peiponen.

Pekka Peiponen on ollut hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n hallituksen jäsen vuonna 2009 ja uudelleen tammikuusta 2014 lähtien sekä toiminut johtajana lokakuusta 2013 lähtien. Peiponen on ollut Finanssivalvonnan hallintopäällikkö kesäkuusta 2009 lokakuuhun 2013. Ennen Finanssivalvontaa Peiponen oli vuodesta 1988 alkaen yli kaksikymmentä vuotta arvopaperi- ja johdannaispörssien palveluksessa muun muassa arvopaperikaupankäynnistä ja markkinainformaatiosta vastaavana johtajana sekä toimi Helsingin Pörssin toimitusjohtajan varamiehenä ja oli vuosina 2002–2008 useiden Pohjoismaiden ja Baltian pörssien sekä arvopaperikeskuksien hallituksen jäsen. Peiponen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Hallinnointiyhtiön johto

Hallinnointiyhtiön palveluksessa on 4 henkilöä. Toimitusjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja talous- ja hallintojohtajana Veli Matti Salmenkylä. Hallintoyhtiön sijoittajapalvelujen, kiinteistönhallinnan sekä huoneistomyyntien johtajana toimii Pekka Peiponen. Hallinnointiyhtiön pääanalyytikko on Mikael Postila.

Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot

Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on ollut 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 1.000 euroa ja hallituksen jäsenen kokouspalkkio on ollut 200 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 400 euroa 18.3.2014 asti. Yhtiökokouksessa 18.3.2014 päätettiin, että 1.4.2014 lähtien hallituksen jäsenten kuukausipalkkio on 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 1.500 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 300 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 600 euroa. Toimitusjohtajalle ei makseta palkkaa tai muuta etuutta.

Vuoden 2014 ensimmäisen vuosineljänneksen ajalta hallituksen jäsenten palkkiot olivat yhteensä:

Nimi	Palkkio
Jouni Torasvirta	5.410
Peter Ahlström	3.026
Mikko Larvala	3.026
Tapani Rautiainen	3.026
Veli Matti Salmenkylä	3.026
Timo Valjakka	3.026
Yhteensä	20.540

Vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen aikana hallitus kokoontui kuusi kertaa.

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; 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 jäsen Peter Ahlström on myös A.Ahlström Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja. Ahlström ei ole osallistunut Järjestelyn käsittelyyn tai siitä päättämiseen Yhtiön hallituksen kokouksissa.

Hallituksen jäsenistä Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan tai molempien Yhtiön kanssa samalla toimialalla toimivat vaikutusvaltaisyhteisöt ovat merkittäviä osakkeenomistajia Yhtiössä. Katso jäljempänä kohta "Hallituksen jäsenten ja Yhtiön johdon omistukset".

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, Timo Valjakan, ja Mikko Larvalan katsottu olevan riippumattomia Yhtiöstä. Jouni Torasvirran ja Veli Matti Salmenkylän on katsottu olevan riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Peter Ahlströmin on katsottu olevan riippumaton 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 ja vuonna 2013 yhteensä 122.300 euroa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistukset Yhtiössä tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Syntymä- vuosi	Asema	Omistaa yhtiön osakkeita (kpl)
Jouni Torasvirta	1965	Puheenjohtaja	7.787 ****
Tapani Rautiainen	1957	Varapuheenjohtaja	920.367*, **
Peter Ahlström	1964	Hallituksen jäsen	0
Mikko Larvala	1966	Hallituksen jäsen	0
Veli Matti Salmenkylä	1960	Hallituksen jäsen	100
Timo Valjakka	1960	Hallituksen jäsen	930.359*, ***
Pekka Peiponen	1962	Toimitusjohtaja	100

* Omistus määräysvaltayhteisöjen Länsi-Suomen Vuokratalot Oy:n (351.000 kpl), Avaintalot Oy:n (247.794 kpl) ja Maakunnan Asunnot Oy:n (102.205 kpl) kautta, ** Omistus määräysvaltayhteisön Sysmääläntien Kiinteistöt Oy:n (219.368 kpl) kautta, *** Omistus määräysvaltayhteisön Godo Invest Oy:n (229.360 kpl) kautta, **** Omistus Hallinnointiyhtiön (5.687 kpl) kautta.

Tilintarkastajat

Yhtiön 18.4.2014 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.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tietoja osakkeesta ja osakepääomasta

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään. Yhtiö listautui Helsingin Pörssin pörssilistalle lokakuussa 2013. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT.

Yhtiön osakepääoma oli tämän Esitteen päivämääränä 46 333 170 euroa, ja se jakaantui 4 733 317 osakkeeseen. Kukaan osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiö tarjosi Osakeannissa A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle merkittäväksi 311 123 uutta Vastikeosaketta, Nordea Pankki Suomi Oyj:lle 7 800 Yhtiön uutta osaketta ja lisäksi maksuttomassa suunnatussa osakeannissa itselleen 100 000 Yhtiön uutta osaketta.

Vastikeosakkeiden lisäksi Yhtiöllä on 25 687 listaamatonta osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan jo listalla olevista osakkeista ja joita ei haeta julkisen kaupankäynnin kohteeksi Osakeannin yhteydessä. Yhtiö aikoo listata listaamattomat osakkeet, kun osinko-oikeudet tulevat yhteneviksi jo listalla olevien osakkeiden kanssa. Vastikeosakkeet ja muut 25.6.2014 merkityt Yhtiön uudet osakkeet eivät oikeuta vuoden 2013 tilikauden tuloksen perusteella määräytyviin ja 18.3.2014 jaettavaksi päätettyihin osinkoihin, jotka on suunniteltu maksettavan neljännesvuosittain 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014. Yhtiön osakkeiden osinko-oikeudet käyvät ilmi seuraavasta taulukosta:

Osakkeen ISIN-koodi	Osinko-oikeus	Osakkeita (kpl)
FI4000061072	75 % vuoden 2013 tuloksen perusteella maksettavasta osingosta (0,84 €/osake)	25 687
FI4000068614	100 % vuoden 2013 tuloksen perusteella maksettavasta osingosta (1,12 €/osake)	4 288 707
FI4000102561	Ei osinko-oikeutta vuoden 2013 tuloksen perusteella maksettavasta osingosta	418 923
Yhteensä		4 733 317

Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Vastikeosakkeiden, Nordealle suunnattujen sekä Yhtiölle suunnattujen uusien osakkeiden listaamista Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREITN0114. Kaupankäynnin uusilla osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 30.6.2014.

Veronhuojennuslain mukaan Yhtiö ei saa hankkia omia osakkeitaan.

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 2013 alussa oli 1.366.558 kappaletta ja tämän Esitteen päivämääränä 4.314.394 kappaletta. Yhtiön toimintamalliin kuuluu käyttää Yhtiön omia osakkeita Sijoituskohteiden kauppahintana. Yhtiön tilintarkastaja on antanut Sijoituskohteiden vastikkeesta Yhtiölle Osakeyhtiölain mukaiset apporttilausunnot. Ennen yleisölle suunnattua osakeanti lokakuussa 2013, osakkeiden kokonaislukumäärästä 97,5 prosenttia oli maksettu muilla kuin käteisvaroilla.

Yleisölle suunnattu osakeanti ja siinä tarjottavien osakkeiden merkintäaika päättyi 4.10.2013. Osakeannissa tarjolla oleva osakemäärä ylimerkittiin selvästi ja hallitus päätti tästä syystä lisätä tarjottavien antiosakkeiden määrää 1.000.000 osakkeella osakeannin ehtojen mukaisesti. Osakkeiden merkintähinta oli 10,30 euroa osakkeelta.

Yhtiön hallitus hylkäsi 9.10.2013 yhteensä 391.500 osakkeen merkinnät, joita ei maksettu osakeannin ja siihen liittyvän lisäannin ehtojen mukaisesti. Yhtiö keräsi näin ollen osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla yhteensä 26.867.550 euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4.314.394 osakkeeseen. Yhtiö jätti hakemuksen yhteensä 2.922.149 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

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)	Kauppa- rekisterin rekiste- röintipäivä
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 €	46.33.170 €	2.055.120,86 €	26.6.2014
Maksuton osakeanti Yhtiölle	100.000	4.733.317	-	46.33.170 €	2.055.120,86 €	26.6.2014

* 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 reilut 4 000 osakkeenomistajaa 28.4.2014. Yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan osuus Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ennen Osakeantia oli yhteensä 39 prosenttia. Nykyisten osakkeenomistajien omistus laimenee Osakeannin seurauksena 92 prosenttiin.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön pääomistajat sekä heidän osakeomistuksensa välittömästi ennen Osakeantia ja välittömästi sen jälkeen. Yhtiön hallussa on 100 000 kappaletta omia osakkeita. Yhtiön hallussa olevat osakkeet eivät tuota oikeuksia Yhtiössä.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä 10.6.2014	%	Arvio osakkeiden lukumäärästä 27.6.2014	%
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	178.950	4,15	366.018	7,73
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	351.000	8,14	351.000	7,42
Avaintalot Oy*	247.794	5,74	247.794	5,24
Godoinvest Oy**	229.360	5,32	229.360	4,85
Symäläntien Kiinteistöt Oy ***	219.368	5,08	219.368	4,63

Maakunnan Asunnot Oy*	102.205	2,37	102.205	2,16
Etra Oy	100.000	2,32	100.000	2,11
Livränteanstalten Hereditas	81.000	1,88	81.000	1,71
Alte Invest Oy	70.248	1,63	70.248	1,48
Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse	50.000	1,16	50.000	1,05
Hakanen Arto Olavi	48.544	1,13	48.544	1,03
Yhteensä	1.678.469	38,92	1.865.537	39,41

* Hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisöjä, ** Hallituksen jäsen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö, *** Hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö. Rautiaisen ja Valjakan edellä mainitut määräysvalta-yhteisöt toimivat samalla toimialalla Yhtiön kanssa.

Voimassa olevat osakeantivaltuutukset

Yhtiökokouksessa 18.3.2014 päätettiin myöntää osakeantivaltuutus hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 5.000.000 yhtiön uutta osaketta. 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 apportti-omaisuudella. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaiseen yhtiökokoukseen ja kumoaa edellisen 20.9.2013 annetun valtuutuksen.

Lähipiiriliiketoimet

Suomen osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön ja toisen henkilön katsotaan kuuluvan toistensa lähipiiriin, jos toinen pystyy käyttämään toiseen nähden määräysvaltaa tai pystyy käyttämään huomattavaa vaikutusvaltaa sen taloutta ja liiketoimintaa koskevassa päätöksenteossa.

IAS 24:n mukaan osapuoli kuuluu yhteisön lähipiiriin muun muassa silloin, kun hän omistaa yhteisöstä osuuden, joka tuottaa hänelle huomattavan vaikutusvallan tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet.

Yhtiön 25.6.2014 toteuttama sopimus A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja sen 100 %:sti omistaman tytäryrityksen Kiinteistö Oy Egantin kanssa Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki 1, Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7, Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7 ja Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 -nimisten asunto-osakeyhtiöiden koko osakekantojen hankinnoista ja suunnattu osakeanti A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle ovat lähipiiritapahtumia, sillä Yhtiön hallituksen jäsen Peter Ahlström on A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja. Peter Ahlström ei osallistunut edellä mainittujen asioiden käsittelyyn ja päätöksentekoon Yhtiön hallituksen kokouksissa.

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.

Takaukset Yhtiön puolesta

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta ja Hallinnointiyhtiön talous- ja hallintojohtaja Veli Matti Salmenkylä ovat antaneet kumpikin erikseen 100.000,00 euron takauksen Yhtiölle, yhteensä 200.000,00 euroa. Yhtiö ei ole maksanut takausprovisiota.

Lainat ja ostot lähipiiriin kuuluvien vaikutusvaltaajilta

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Yhtiön ostot lähipiiriltä sekä lähipiiriin kuuluvien henkilöiden ja heidän vaikutusvaltaajien antamat lainat ja vakuudet Yhtiölle 30.5.2014 (tuhat euroa).

	Ostetut palvelut, 1.1.–30.5.	Velka 30.5.	Maksetut korot	Annetut (+)/ saadut (-) vakuudet, arvo
Orava Rahastot Oyj	273			-200
Godoinvest Oy		548	6	
Royal House Oy		548	6	
Yhteensä	273	1 095	12	-200

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 liikkeeseen 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 yhtiökokouskutsussa 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 enemmistöpäätöksiä. 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.

Yhtiön käytäntönä on ollut, että yhtiökokous 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 osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90 prosenttia emoyhtiön katsauskauden voitosta, pois lukien sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos. 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. Osakasluetteloä ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajien välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajille arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille.

Antiosakkeet oikeuttavat omistajansa Yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jaettaviin varoihin sekä muihin osakkeenomistajan oikeuksiin sen jälkeen, kun ne on rekisteröity kaupparekisteriin. Antiosakkeiden osinko-oikeus on 100 prosenttia kuluvan vuoden tuloksesta vuonna 2015 maksettavaan osinkoon. Antiosakkeet eivät oikeuta vuoden 2013 tuloksen perusteella 30.6.2014, 30.9.2014 ja 30.12.2014 maksettaviin osinkoihin.

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.

Ulkomaalaisomistusta koskevat rajoitukset

Suomalaisten yhtiöiden ulkomaalaisomistusta koskevat rajoitukset poistettiin 1.1.1993. Ulkomaalaisten yritysostojen seurannasta annetun lain (172/2012) ("Seurantalaki") mukaan eräät yritysostot vaativat kuitenkin työ- ja elinkeinoministeriön vahvistuksen. Seurantalakia sovelletaan ulkomaisten omistajien tekemiin yritysostoihin, joiden kohteena ovat puolustusteollisuudessa mukana olevat yritykset ja muut yritykset, joita toimialansa, liiketoimintansa tai sitoumustensa perusteella on pidettävä yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen kannalta kriittisenä. Ulkomaisella omistajalla tarkoitetaan Seurantalain mukaan (i) ulkomaalaista, jolla ei ole asuinpaikkaa EU:iin tai EFTA:an kuuluvassa valtiossa, (ii) yhteisöä tai säätiötä, jolla ei ole kotipaikkaa EU:n tai EFTA:n jäsenvaltioiden alueella ja (iii) yhteisöä tai säätiötä, jolla on kotipaikka EU:n tai EFTA:n jäsenvaltioiden alueella, mutta jossa edellä kohdassa (i) tarkoitettulla ulkomaalaisella tai kohdassa (ii) tarkoitettulla yhteisöllä tai säätiöllä on vähintään yksi kymmenesosa osakeyhtiön kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta muussa yhteisössä tai liikkeessä ("Ulkomainen omistaja"). Seurantalain mukaan vahvistus tarvitaan, jos Ulkomainen omistaja hankkii omistukseensa vähintään yhden kymmenesosan Seurantalaisissa tarkoitettua seurannan kohteena olevan suomalaisen yrityksen kaikki-en osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Hankittaessa puolustusteollisuusyritystä, Ulkomaiseksi omistajaksi katsotaan myös sellainen luonnollinen henkilö sekä yhteisö ja säätiö, jolla on asuinpaikka tai kotipaikka muussa EU:n jäsenvaltiossa kuin Suomessa tai EFTA:n jäsenvaltiossa. Yritysostojen seurantaa ja vahvistamista koskevat asiat käsittelee työ- ja elinkeinoministeriö. Jos hankinta vaarantaisi tärkeitä kansallisia intressejä, asia tulee käsitellä valtioneuvoston yleisistunnossa. Valtioneuvostolla on mahdollisuus evätä yritysoston vahvistus, jos se on erittäin tärkeän kansallisen edun vuoksi välttämätöntä.

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua uusmerkintään ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa, ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrolli-säännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

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.

Kiinteistörahastolain säännöksiä on muutettu 15.3.2014 alkaen. Voimassa olevan lain mukaan kiinteistörahastolla tarkoitetaan julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaista 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 omaan 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. Finanssivalvonta vahvistaa kiinteistörahaston kiinteistösijoitustoiminnan säännöt.

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 arvosuosjärjestelmään.

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 on haettava osakkeittensa ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi kolmen vuoden kuluessa kiinteistörahastotoiminnan aloittamisesta, jollei Finanssivalvonta erityisestä syystä myönnä tästä vaatimuksesta poikkeusta enintään kahdeksi vuodeksi.

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 tulosta vaikuttavasti 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 vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan 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 tavanomukainen 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 IAS 27 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 tarkoitetun verovapauden. 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 arvomuutokset.

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 tarkoitetun toimintansa edellyttämien varojen sekä Kiinteistörahastolain 15 §:n 2 momentin 3–6 kohdassa tarkoitettujen sijoitusvarojen lisäksi muita varoja;
- (4) yhtiön 18 §:n 2 momentissa tarkoitetun 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 arvomuutoksia, jollei osakeyhtiölain säännöksistä, jotka rajoittavat yhtiön voitonjakoa yhtiön vapaan oman pääoman määrän tai maksukyvyyn perusteella, muuta johdu;
- (2) yhtiön osakkeet ovat viimeistään kolmantena 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.

Uhka asetettujen velvoitteiden ja rajoitusten laiminlyönnistä on lähtökohtaisesti 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.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Yhtiö omistaa sijoituskohteensa keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kautta. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 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.

Toisin kuin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet, muiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet eivät yhtiöjärjestyksensä mukaisesti oikeuta vastaavalla tavalla hallitsemaan rakennuksen tiettyä yksilöityä tilaa tai aluetta, vaan tuottavat ainoastaan oikeuden jakamattomaan suhteelliseen osuuteen yhtiön omaisuudesta.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on itsenäinen oikeushenkilö, jonka oikeudet ja velvoitteet ovat erillisiä sen osakkeenomistajien oikeuksista ja velvoitteista. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö vastaa kaikista kiinteistöön liittyvistä kustannuksista, kuten veroista, vakuutus- ja hoitokuluista, ja siirtää ne edelleen osakkeenomistajien maksettavaksi yhtiövastikkeen muodossa. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä 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 keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön veloista ja velvoitteista.

Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä johdetaan vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiötä riippumatta siitä, oliko kiinteistöosakeyhtiö perustettu osakeyhtiö- tai asunto-osakeyhtiölain mukaan. Osakkeenomistajat päättävät yhtiökokouksessa yhtiön asioista. Yhtiön osakkeenomistajien valitsema hallitus vastaa yhtiön johdosta. Yhtiön päivittäisestä johtamisesta vastaa yleensä toimitusjohtaja tai isännöitsijä.

Asuinhuoneiston vuokraus

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL, 481/1995) 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 liikehuoneiston 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 vuokrasopimuk-

sen 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. Kuvauksessa ei esitetä tyhjentävästi kaikkia arvopaperimarkkinoille mahdollisesti soveltuvia säännöksiä ja määräyksiä.

Kaupankäynti ja selvitys Helsingin pörssissä

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

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

Helsingin Pörssin kaupankäynti koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeiden osalta kaupankäyntiä edeltävä vaihe alkaa kello 9.00 ja päättyy kello 9.45, jolloin kauppvoja voidaan tehdä edellisen kaupankäyntipäivän hintoihin perustuen. Päivän avaushuutokauppa ja jatkuva kaupankäynti tapahtuvat kello 9.45 ja 18.30 välisenä aikana. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti kaupankäyntiä edeltävän vaiheen aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat useamman päivän voimassa olevat tarjoukset. Jatkuva kaupankäynti alkaa välittömästi päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin 10 minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määrätty ja markkinoiden kysyntään ja tarjontaan perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 asti, jolloin alkaa päivän päätöshuutokauppa. Päätöshuutokauppa loppuu noin kello 18.30, jolloin päätöskurssit määritetään. Kaupankäynnin jälkeinen vaihe, jonka aikana ainoastaan osakkeiden sopimuskauppoja voidaan tallentaa jälkipörssikauppoina päivän kaupankäyntiin perustuvissa hintarajoissa, tapahtuu kello 18.31 ja kello 19.00 välisenä aikana.

Osakkeilla tehdyt kaupat selvitetään yleensä Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (HEXClear-järjestelmä) kolmantena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+3), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

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

Arvopaperimarkkinoiden sääntely

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

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

Osakkeenomistajan on ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään seuraavana kaupankäyntipäivänä sen jälkeen, kun osakkeenomistaja sai tietää tai hänen olisi pitänyt tietää tapahtuneesta hankinnasta tai luovutuksesta, annettava ilmoitus omistus- ja ääniosuuksistaan (liputusilmoitus) suomalaiselle listatulle kohdeyhtiölle, kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66,67 (2/3) tai 90 prosenttia kyseisen suomalaisen listatun yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin osakkeenomistaja on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaisi sanottujen rajojen saavuttamiseen, ylittämiseen tai vähenemiseen. Suomalaisen listatun yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle jonkin edellä mainitun rajan, sen tulee ilman aiheetonta viivytystä julkistaa tieto ja toimittaa se keskeisille tiedotusvälineille ja Helsingin Pörssille.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka omistusosuus nousee Arvopaperimarkkinalain määrittämällä tavalla yli kolmen kymmenesosan tai yli puolen listatun kohdeyhtiön yhteenlasketusta, osakkeiden tuottamasta äänimäärästä (tarjousvelvollisuusraja) sen jälkeen, kun yhtiön osakkeet on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan julkinen ostotarjous kaikista jäljellä olevista yhtiön osakkeista ja sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Jos edellä tarkoitettujen rajojen ylitykseen johtaneet arvopaperit on hankittu julkisella ostotarjouksella, joka on tehty kaikista kohdeyhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, tai muutoin tällaisen julkisen ostotarjouksen voimassaoloaikana, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta synny. Jos yhtiössä on kaksi tai useampia osakkeenomistajia, joiden ääniosuudet ylittävät edellä kuvatun rajan, velvollisuus tehdä ostotarjous syntyy vain osakkeenomistajalle, jolla on korkein ääniosuus. Jos osakkeenomistajan edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteistä, ei osakkeenomistajalle synny tarjousvelvollisuutta ennen kuin tarjousvelvollisuusrajan ylittänyt osakkeenomistaja hankkii tai merkitsee lisää kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin kasvattaa ääniosuuttaan kohdeyhtiössä. Jos edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu siitä, että osakkeenomistajat toimivat yksissä tuumin tehdessään vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen kohdeyhtiöstä, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta synny, jos yksissä tuumin toimiminen rajoittuu yksinomaan julkisen ostotarjouksen tekemiseen. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei ole, jos osakkeenomistaja tai muu osakkeenomistajan kanssa yksissä tuumin toimiva henkilö luopuu edellä kuvatun rajan ylittävästä ääniosuudestaan kuukauden kuluessa rajan ylittymisestä edellyttäen, että osakkeenomistaja julkistaa tiedon 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 Nasdaq OMX Päämarkkinoilla. Yhtiö tulee hakemaan Listattavien osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX Päämarkkinoilla.

Euroclear Finland ylläpitää osakasluetteloita pörssiyhtiöiden osakkeenomistajista sekä arvo-osuustilejä osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisten tilinhoitajien palveluita. Euroclear Finlandille arvo-osuusjärjestelmän ylläpitämisestä 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.

Kirjaamismenettely

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

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

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista, sekä tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina. Euroclear Finlandin ja yhtiön on pidettävä yleisön saatavilla erät 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 puutteellisuuksista 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 0,000048 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 korvaussaattavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahingotapahtumaan 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

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

Sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten tulee kuulua korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön vastaamaan maksuvelvollisuudestaan määrätyn ajanjakson aikana. Pätevien saatavien perusteella korvausrahaston maksama korvauksen määrä on 90 prosenttia sijoittajan kultakin sijoituspalveluyritykseltä tai luottolaitokselta olevasta saatavan määrästä, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahastosta ei korvata osakkeen arvonalentumisesta johtuvia tappioita tai virheellisiksi osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Sijoittajat ovat siten edelleen vastuussa sijoituspäätöksiensä seurauksista.

Talletuspankkien on kuuluttava talletussuojarahastoon, jonka tarkoituksena on turvata talletuspankissa tilillä olevien tai tilille vielä kirjaamattomien maksunvälityksessä olevien saatavien maksu, jos talletuspankki on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön. Talletuspankin asiakkaille voidaan korvata saatavat talletussuojarahastosta 100 000 euroon asti. Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahastolla. Sijoittajan varat eivät kuitenkaan ole korvattavissa kummastakin rahastosta yhtä aikaa.

VEROTUS

Yleistä

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset oikeuskäytännössä ja veroviranomaisten kannanotoissa saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenveto on yleisluontoinen, 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 verotettavaan 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 veroasiantuntijan puoleen saadakseen omiin yksilöllisiin olosuhteisiinsa soveltuvia tietoja osakkeiden hankintaa, omistamista ja luovuttamista koskevista 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.

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.

Luovutusvoitot

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

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

Pääomatuloja verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan (32 prosentin verokannan mukaan verotettavien pääomatulojen 40.000 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 hankintameno 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. Kyseisten 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 vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen 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 eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamistaan luovutusvoitoista, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaisissa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeiden katsotaan kuuluvan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi. Rajoitetusti verovelvolliset 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, ja mikäli sovellettava verosopimus ei estä luovutusvoiton verottamista Suomessa.

Varainsiirtovero

Uusien osakkeiden merkinnästä osakeannissa ei ole suoritettava varainsiirtoveroa. Kun Vastikeosakkeet ovat listattuina Helsingin Pörssissä, myöskään niiden myöhemmistä luovutuksista julkisen kaupankäynnin kautta kiinteää rahavastiketta vastaan ei ole suoritettava varainsiirtoveroa (edellyttäen, että varainsiirtoverolain (931/1996, muutettuna) 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](http://www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio) ja Yhtiön rekisteröidystä toimipaikasta osoitteessa Kanavaranta 7 C, 00160 Helsinki arkipäivinä normaalin työajan puitteissa.

Asiakirja**Viittaamalla sisällytetty aineisto**

Vuosikertomus 2013, sivut 17-80
IFRS-tilinpäätös 2012 kokonaisuudessaan
Tilintarkastuskertomus 2012

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2014

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2013
Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2012
Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.-
31.12.2012
Osavuositarkastus kokonaisuudessaan

LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloajan arkipäivisin normaalina toimistoaikana Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa:

- (a) Tämän Esitteen kohdassa *"Luettelo Esitteeseen viittaamalla liitetystä aineistosta"* eritelty Esitteeseen viittaamalla liitetty aineisto
- (b) Tämä Esite
- (c) Finanssivalvonnan päätös koskien tätä Esitettä

Liite A

Tilintarkastajan lausunto rekisteriviranomaiselle

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.3.2014 on annettu osakeantivaltuutus yhtiön hallitukselle. Osakeantivaltuutuksen mukaan osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. 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.

Yhtiön hallitus on 11.6.2014 kokouksessaan päättänyt suunnatusta osakeannista, jossa yhtiön osakkeiden merkintähinnasta 1.338.600,30 euroa maksetaan apporttiomaisuudella. Apporttiomaisuutta vastaan osakeantipäätöksessä määrätään annettavaksi 104.415 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Olemme tarkastaneet yhtiön hallituksen 25.6.2014 laatiman osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitetun selvityksen Varmennustoimeksianto 3000:n mukaisesti.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n hallitus on vastuussa selvityksen laatimisesta ja siitä, että se on laadittu osakeyhtiölain mukaisesti.

Velvollisuutenamme on antaa tarkastuksen perusteella lausunto selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Tarkastukseen kuuluu toimenpiteitä evidenssin hankkimiseksi siitä, että selvitys on laadittu osakeyhtiölain mukaisesti ja että hankitulla omaisuudella oli vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Käsityksemme mukaan olemme hankineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:n 4 momentin mukaisena lausuntonamme esitämme, että hallituksen laatima osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu selvitys on laadittu osakeyhtiölain mukaisesti. Selvityksen mukaan omaisuudella oli luovutushetkellä vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Helsingissä, 25. kesäkuuta 2014

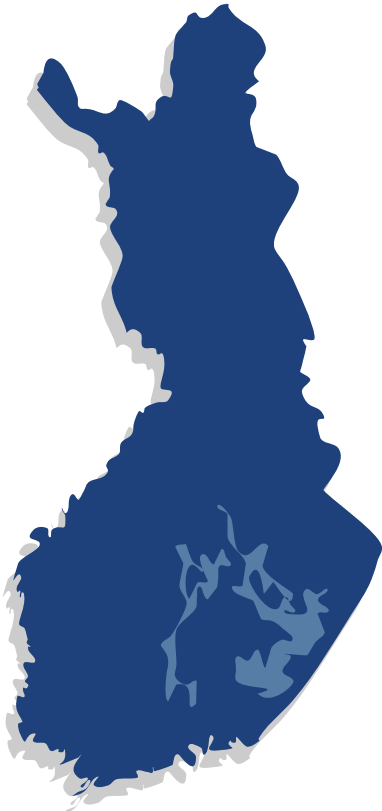
PricewaterhouseCoopers Oy

KHT-yhteisö



Tuomas Honkamäki
KHT

Liite B



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Arviointien yhteenveto

47 kohdetta Suomessa

6.5.2014

Lausunto kohteiden arvioinnista

Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän lausunnon on tilannut Veli Matti Salmenkylä Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n puolesta.
- Lausunnon kohteena ovat Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omistamat kohteet. Lausunto on laadittu arvopaperimarkkinain 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 uusien kohteiden transaktioiden yhteydessä. Uusista 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.
- Kohteiden vastuulliset arvioijat on listattu sivujen 3-4 taulukkoon.

- Kohteet, kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot ja arvopäivät on listattu sivujen 3-4 taulukkoon.
- Vakuutamme, että Realia Management Oy on määrittänyt sivuilla 3-4 listatut kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot taulukossa esitetyin arvopäivin.

Helsingissä 6.5.2014

Realia Management Oy | Arviointi ja konsultointi



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



Seppo Koponen, MRICS
Johtaja, DI, LKV, HypZert (MLV), KHK
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Yhteenvedo arvoista kohteittain (1/2)

Kohde			Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yht. kohteittain	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain	Arvopäivä	Arvioitsija	Katselmoitu Realian toimesta
Osoite	Postinro	Postitoimipaikka					
Aarnintie 7	95420	Tornio	1 044 000	850 000	31.12.2013	Jukka Uusitalo	Ei
Aarnintie 13	95420	Tornio	2 507 250	2 000 000	31.12.2013	Jukka Uusitalo	Ei
Alahovintie 1	48600	Kotka	1 190 850	900 000	23.9.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Aulangontie 39	13220	Hämeenlinna	1 227 775	1 000 000	31.12.2013	Henri Timperi	Ei
Auttilankatu 2	33300	Tampere	3 003 700	2 600 000	17.4.2014	Leena Aaltonen	Kyllä
Hoitajantie 4	40100	Jyväskylä	1 695 100	1 650 000	31.12.2013	Tuomo Salo	Ei
Huvikatu 8	15240	Lahti	405 000	400 000	31.1.2014	Juha Kirvesmies	Ei
Jatulikivenkatu 1	90240	Oulu	334 950	320 000	31.1.2014	Jukka Uusitalo	Ei
Kaivokatu 29 (Kaivopolku)	06100	Porvoo	4 996 700	4 200 000	16.12.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Kaivokatu 29 (Liikepuisto)	06100	Porvoo	980 600	800 000	16.12.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Katkojantie 1-3	28800	Pori	1 475 400	1 000 000	23.9.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Keskuskatu 30	18150	Heinola	897 213	650 000	23.9.2013	Juha Kirvesmies	Kyllä
Kirkkokatu 2	48100	Kotka	1 328 050	1 200 000	31.1.2014	Juha Kirvesmies	Ei
Kirkkoniityntie 28	04130	Sipoo	1 886 355	1 500 000	31.12.2013	Henri Timperi	Kyllä
Koirasaarentie 1	00840	Helsinki	5 398 000	4 400 000	16.4.2014	Henri Timperi	Kyllä
Koskitie 14	90500	Oulu	487 200	480 000	31.1.2014	Jukka Uusitalo	Ei
Kosulankatu 6	78300	Varkaus	518 400	360 000	23.9.2013	Olli Kantanen	Kyllä
Kylmäojantie 15	01390	Vantaa	1 302 150	1 200 000	31.12.2013	Henri Timperi	Kyllä
Lavatie 6	49410	Hamina	1 382 925	1 100 000	31.12.2013	Henri Timperi	Ei
Lähdehaankuja 2	08700	Lohja	3 813 688	3 000 000	31.12.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Ei
Maaunintie 14	01450	Vantaa	7 264 925	6 600 000	17.4.2014	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Michailowinkatu 2	20100	Turku	1 586 550	1 500 000	31.1.2014	Jenni Komppa-Hiiva	Ei
Merikotkantie 9-17	67200	Kokkola	902 800	860 000	31.1.2014	Jukka Uusitalo	Ei
Metsätähtikuja 6	08700	Lohja	2 702 100	2 400 000	31.1.2014	Jenni Komppa-Hiiva	Ei

Orava Asuinkiinteistörahasto 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 Asuinkiinteistörahasto 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 määritelmä IFRS:n mukaan). Tämä ei tarkoita huoneistojen hankintahintaa.

Kohteella tarkoitetaan tässä Orava Asuinkiinteistörahasto 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 arvonnäilyksessä.

Yhteenvedo arvoista kohteittain (2/2)

Kohde			Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omistamien huoneistojen summa-arvo yht. kohteittain	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omistamien huoneistojen markkina-arvo yhtenä kokonaisuutena kohteittain	Arvopäivä	Arvioitsija	Katselmoitu Realian toimesta
Osoite	Postinro	Postitoimipaikka					
Palosenkatu 7	04230	Kerava	5 798 800	5 100 000	31.12.2013	Tuomo Salo	Kyllä
Pappilantie 5	90460	Oulunsalo	209 250	210 000	31.1.2014	Jukka Uusitalo	Ei
Parsiuskatu 6	78300	Varkaus	511 650	360 000	23.9.2013	Olli Kantanen	Kyllä
Pesätie 22	90420	Oulu	322 000	310 000	31.1.2014	Jukka Uusitalo	Ei
Piennartie 16	04430	Järvenpää	289 750	300 000	31.1.2014	Henri Timperi	Ei
Pihtikatu 5	15500	Lahti	1 869 000	1 700 000	31.12.2013	Juha Kirvesmies	Ei
Pikkutiekankuja 4	01800	Klaukkala	4 261 200	3 700 000	31.1.2014	Henri Timperi	Ei
Pirttisuonkuja 1	33870	Tampere	197 200	200 000	31.1.2014	Henri Timperi	Ei
Poikkikatu 4	15140	Lahti	2 626 675	2 200 000	31.12.2013	Juha Kirvesmies	Ei
Presidentinpuistokatu 1	28130	Pori	1 381 425	1 300 000	31.1.2014	Jenni Komppa-Hiiva	Ei
Puurata 15-17	01900	Nurmijärvi	3 144 000	2 700 000	31.12.2013	Henri Timperi	Kyllä
Rajakalliontie 3	02460	Kantvik	1 839 000	1 700 000	31.1.2014	Jenni Komppa-Hiiva	Ei
Rasinrinne 13	01360	Vantaa	3 762 175	3 000 000	31.12.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Ristinikedonkatu 33	24240	Salo	3 910 900	2 400 000	31.12.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Rullakatu 4	15900	Lahti	523 900	500 000	31.1.2014	Juha Kirvesmies	Ei
Schaumanin puistotie 22	40100	Jyväskylä	666 900	600 000	31.1.2014	Henri Timperi	Ei
Sellitie 1	90510	Oulu	2 672 050	2 400 000	31.12.2013	Jukka Uusitalo	Kyllä
Tutkijankatu 2	33720	Tampere	827 975	800 000	31.1.2014	Henri Timperi	Ei
Unnukankatu 12	78300	Varkaus	536 650	380 000	23.9.2013	Olli Kantanen	Kyllä
Vakka 5	04400	Järvenpää	4 629 300	4 000 000	31.1.2014	Henri Timperi	Ei
Venevalkamantie 3	02700	Kauniainen	2 533 200	2 400 000	31.12.2013	Jenni Komppa-Hiiva	Kyllä
Vuoksenkatu 4	15100	Lahti	731 700	600 000	31.12.2013	Juha Kirvesmies	Kyllä
Vuorenrinne 19	48350	Kotka	2 531 550	1 800 000	31.12.2013	Juha Kirvesmies	Kyllä
YHTEENSÄ			94 107 931	79 630 000			

Orava Asuinkiinteistörahasto 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 Asuinkiinteistörahasto 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 Asuinkiinteistörahasto Oyj:n omistamia huoneistoja kyseisessä kiinteistössä/yhtiössä (arvion kohde).

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

Liite C



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt

Finanssivalvonnan hyväksymät 28.1.2011

Muutettu hallituksen kokouksessa 9.6.2011

Finanssivalvonnan vahvistamat 17.8.2011

Muutettu hallituksen kokouksessa 23.1.2014

Finanssivalvonnan vahvistamat 25.3.2014

1 § Kiinteistörahaston toiminnan tavoite

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj (jäljempänä "Rahasto") on julkinen osakeyhtiö, joka toimii kiinteistörahastolaissa (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 ovat 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 asuntontoksi 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 ehtoisiin 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 yksiöihin 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 hyväksytyin 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 hankintamenuun. Itse valmistetun tai rakennutetun sijoitusomaisuuden hankintamenu 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 arvonmäärityksessä käytettävän ulkopuolisen arvioitsijan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija 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. Johdannaissopimukset 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 maksukyvyn perusteella, muuta johdu.

10 § Rahaston tiedonantovelvollisuus ja Rahastoa koskevien tietojen julkistaminen

Rahaston tiedonantovelvollisuus ja tietojen julkistaminen määräytyvät kiinteistörahastolain 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. 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.

Muutokset ja lisäykset

31.5.2011	Hallinnointiyhtiön nimi Orava Rahastot Oyj:ksi	VMS
	Hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion lisäys	VMS
23.1.2014	Hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion muutos	VMS