



1.366.558 osakkeen listalleotto

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Yhtiö") listautui NASDAQ OMX Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") lokakuussa 2013. Listautumisen yhteydessä listaamatta jäivät osinko-oikeudeltaan listatuista osakkeista eroavat yhteensä 1.366.558 osaketta. Nämä osakkeet ovat tulleet listattujen osakkeiden kanssa osinko-oikeudeltaan yhteneviksi 30.9.2013 ja 27.12.2013 tapahtuneiden osingonmaksujen jälkeen. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen NASDAQ OMX Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") näiden osakkeiden ("Listattavat osakkeet") hakemiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynnin Listattavilla osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 31.1.2014. Listattavien osakkeiden kokonaismäärä on 1.366.558. Listattavia osakkeita tai muita Yhtiön arvopapereita ei tarjota tai myydä tämän esitteen perusteella.

Listattavien osakkeiden listauksen jälkeen listaamattomiksi jäävät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25.687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka Yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa (Yhtiön listaamattomat osakkeet, listatut osakkeet ja Listattavat osakkeet jäljempänä yhteisesti "Osakkeet").

Listattaviin osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä. Sijoitusta harkitsevia pyydetään tutustumaan erityisesti kohtaan "Riskitekijät" sivulta 24 alkaen.

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 Listattavien osakkeiden myymiseksi Yhdysvalloissa, eikä Listattavia osakkeita 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 Listattavista osakkeista ei rekisteröidä Yhdysvalloissa, eikä Listattavia osakkeita tarjota yleisölle Yhdysvalloissa.

ESITTEeseen LIITTYVIÄ TIETOJA

Tämä esite ("Esite") on laadittu arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen), Euroopan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004, annettu 29. päivänä huhtikuuta 2004 (muutettuna mm. Euroopan komission asetuksella (EU) N:o 486/2012) (Liitteiden III, XV, XXII ja XXV), Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY ("Esitedirektiivi") (muutettuna mm. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä 2010/73/EU) täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, arvopaperimarkkinalain 3–5 luvussa tarkoitetuista esitteistä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012, 20.12.2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 4/02.05.04/2014. Tämä Esite on julkinen asiakirja Suomessa, ja se on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä "Yhtiö" tarkoittaa Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:tä ja sen konserniyhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:tä, sen tiettyä konserniyhtiötä tai liiketoimintaa tai joitakin näistä yhdessä. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö, joka toimii kiinteistörahastolaissa (1173/1997, "Kiinteistörahastolaki") tarkoitettuna kiinteistörahastona. Yhtiön varat sijoitetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä kuvatulla tavalla pääasiallisesti vuokrattaviin asuntoihin. Tässä Esitteessä ilmaisulla "Sijoituskohde" tarkoitetaan Yhtiön tekemiä sijoituksia vakituksessa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin, asunto-osakeyhtiön osakkeisiin tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön ja sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Yhtiöön sovelletaan muun muassa voimassaolevaa osakeyhtiölakia (624/2006, "Osakeyhtiölaki"), Kiinteistörahastolakia, lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009, "Veronhuojennuslaki") ja Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka Finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011 ja vahvistanut 17.8.2011.

Ketään ei ole valtuutettu antamaan listalleottoon liittyen mitään muita kuin tähän Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli tällaisia tietoja tai lausuntoja annetaan, on otettava huomioon, että ne eivät ole Yhtiön hyväksymiä. Listalleottoon liittyvät tiedot tai vakuutukset, jotka eivät vastaa tässä Esitteessä annettuja tietoja ja lausuntoja, ovat pätemättömiä.

Tässä Esitteessä esitetyt tiedot on annettu Esitteen päivämääränä. Tämän Esitteen luovuttaminen tai listalleotto ei tarkoita sitä, että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut haitallisia muutoksia tai tapahtumia, jotka voisivat vaikuttaa tai ovat vaikuttaneet olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan tai liiketoiminnan tulokseen. Mikään tässä Esitteessä esitetty ei ole eikä mitään tässä Esitteessä esitettyä tule pitää Yhtiön lupauksena tai vakuutuksena tulevaisuudesta. Yhtiöllä on kuitenkin velvollisuus täydentää tätä Esitettä Esitteen voimassaoloaikana siinä olevan virheen, puutteen tai olennaisen uuden tiedon ilmitulon vuoksi.

Tehdessään sijoituspäätöstä Yhtiöön mahdollisesti sijoittavien tulee tukeutua omiin selvityksiinsä Yhtiöstä sekä sijoituspäätöksen eduista ja riskeistä. Mahdollisten sijoittajien tulee kysyä neuvoa neuvonantajiltaan ennen Yhtiöön sijoittamista. Yhtiöön mahdollisesti sijoittavien tulee tehdä itsenäinen arvio mahdollisen sijoituksen oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista ja taloudellisista sekä muista seurauksista. Heidän tulee tehdä itsenäinen arvio myös sijoitukseen liittyvistä riskeistä. Sijoittaja vastaa itse Yhtiöön sijoittamisen aiheuttamista veroseuraamuksista.

Listattavia osakkeita tai mitään muita Yhtiön arvopapereita ei tarjota tai myydä tämän Esitteen perusteella. Tämän Esitteen jakelu saattaa olla tietyissä maissa lailla rajoitettua. Mitään toimenpiteitä ei ole tehty Listattavien osakkeiden rekisteröimiseksi tai saattamiseksi julkisen tarjouksen kohteeksi missään maassa. Yhtiö edellyttää, että tämän Esitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö ei ole oikeudellisessa vastuussa, mikäli henkilöt rikkovat näitä rajoituksia riippumatta siitä, onko henkilö Yhtiön osakkeenomistaja vai ei. Vastaavasti tätä Esitettä tai tiedotetta tai mitään listalleottoa koskevaa muuta materiaalia ei voi toimittaa tai julkaista missään maassa paitsi tilanteissa, joissa noudatetaan kyseisen maan lakeja ja määräyksiä. Näiden rajoitusten noudattamatta jättäminen voi johtaa soveltuvien arvoparilakien rikkomiseen.

Kaikki tätä Esitettä koskevat riidat ratkaistaan yksinomaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITTEeseen LIITTYVIÄ TIETOJA	2
TIIVISTELMÄ	5
RISKITEKIJÄT	25
VALLITSEVAAN MAKROTALOUDELLISEEN TILANTEeseen LIITTYVIÄ RISKEJÄ	25
YHTIÖN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	26
LAINSÄÄDÄNTÖÖN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	31
RAHOITUSRISKEJÄ	33
OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	34
MUITA TIETOJA ESITTEESTÄ	37
SAATAVILLA OLEVIA TIETOJA	37
TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT	37
TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ JA ERÄITÄ MUITA TIETOJA	37
MARKKINA- JA TOIMIALATIE TOJA	37
VERKKOSIVUSTON TIEDOT EIVÄT KUULU ESITTEeseen	38
NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT	38
ESITTEeseen VIITTAAMALLA SISÄLLYTETTY ASIAKIRJAT	38
YHTIÖ, YHTIÖN HALLITUKSEN JÄSENET, NEUVONANTAJAT JA TILINTARKASTAJAT	39
VAKUUTUS ESITTEESSÄ ANNETUISTA TIEDOISTA	40
LISTALLEOTON SYYT	41
KAUPANKÄYNNIN KOHTEEKSI OTETTAVIA ARVOPAPEREITA KOSKEVIA TIETOJA	42
LISTATTAVIA OSAKKEITA KOSKEVIA TIETOJA	42
KAUPANKÄYNNIN KOHTEEKSI OTTAMINEN	42
OSINKO-OIKEUDET	42
OHJEITA SJOITTAJILLE	43
MARKKINA- JA TOIMIALAKUVAUS	44
YHTIÖN LIIKETOIMINTA	52
YLEISTÄ	52
KESKEISET VAHVUUDET	52
YHTIÖN SJOITUSKOHTEET	53
YHTIÖN KIINTEISTÖSJOITUSTOIMINTA	55
PERUSTIEDOT	56
HISTORIA	56
SJOITUSSTRATEGIA	57
ASIAKKAAT	60
HENKILÖSTÖ	61
YHTIÖN HALLINNOINTI	61
YHTIÖN SJOITUSKOHTEIDEN ARVOSTAMINEN	63
KESKEISET TALOUDELLISET TIEDOT	65
YHTIÖN VIIMEAIKAINEN KEHITYS JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	71
VIIMEAIKAINEN KEHITYS	71
OSAVUOSIKATSAUSKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	72
TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	73
KÄYTTÖPÄÄOMAA KOSKEVA LAUSUNTO	74

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	75
HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT	77
YLEISTÄ	77
HALLITUS.....	77
YHTIÖN JOHTO	79
HALLITUKSEN JÄSENTEN JA TOIMITUSJOHTAJAN PALKKIOT	79
ERÄITÄ TIETOJA HALLITUKSEN JÄSENISTÄ JA TOIMITUSJOHTAJASTA	80
TILINTARKASTAJAT	81
OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT	82
TIE TOJA OSAKKEESTA JA OSAKEPÄÄOMASTA	82
OMISTUSRAKENNE	83
VOIMASSA OLEVAT OSAKEANTIVALTUUTUKSET	84
LÄHIPIIRILIIKETOIMET	84
OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET	86
SÄÄNTELY	89
KIINTEISTÖRAHASTOLAKI	89
IFRS 13 -STANDARDI	90
VERONHUOJENNUSLAKI.....	91
ASUNTO- JA KESKINÄISET KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT	92
ASUINHUONEISTON VUOKRAUS.....	92
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT	94
KAUPANKÄYNTI HELSINGIN PÖRSSISSÄ.....	94
ARVOPAPERIMARKKINOIDEN SÄÄNTELY.....	94
ARVO-OSUUSJÄRJESTELMÄ.....	96
SJOITTAJIEN KORVAUSRAHASTO	97
VEROTUS.....	98
YLEISTÄ	98
OSINKOJEN VEROTUS	98
LUOVUTUSVOITOT	98
VARAINSIIRTOVERO	99
LIITE A – KIINTEISTÖSJOITUSTOIMINNAN SÄÄNNÖT	101
LIITE B – REALIA MANAGEMENT OY:N ARVIOINTIRAPORTTI PER 20.9.2013	108
LIITE C – ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS	111

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	Tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Esitteessä esitettävien yksityiskohtaisiin tietoihin. Sijoittajien tulee perustaa Listattavia osakkeita koskeva sijoituspäätöksensä tässä Esitteessä esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. Listattaviin osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua koko Esitteeseen ja erityisesti Esitteen kohtaan Riskitekijät. Tietyt tässä Tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Esitteessä. Jos Euroopan talousalueella tuomioistuimessa pannaan vireille tähän Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käännskustannuksista. Yhtiö vastaa siviilioikeudellisesti tästä tiivistelmästä vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen 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.
A.2	Suostumus arvopaperien edelleenmyyntiin ja lopulliseen sijoittamiseen / tarjousaika / suostumuksen ehdot	Ei sovellu. Kyseessä on jo olemassa olevien osakkeiden listalleotto.

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). Yhtiöllä on aputoiminimet Orava Asuntorahasto, Orava REIT, Orava Residential REIT ja Orava Residential REIT Finland.
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)	Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj on pääasiassa vuokra-asuntoihin sijoittava REIT-muotoinen kiinteistörahasto. Yhtiön vuokraustoiminnan ja sijoitustoiminnan tavoitteena on tuoton tuottaminen osakkeenomistajille sekä tilikaudelta jaettavan osingon että Yhtiön osakkeen arvonnousun muodossa. Yhtiö harjoittaa

	liittyvistä avaintekijöistä)	kiinteistösijoitustoimintaa omistamalla, vuokraamalla, kehittämällä, rakennuttamalla ja myymällä omistamiaan asuinhuoneistoja, asuinkiinteistöjä tai asunto-osakeyhtiöitä. Yhtiö pyrkii sijoittamaan pääasiassa hyvän vuokratuoton tarjoaviin vuokra-asuntoihin suurissa ja keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Tämän lisäksi Yhtiö pyrkii hyödyntämään tehokkaasti vieraan pääoman ja oman pääoman välistä suhdetta Sijoituskohteiden hankinnassa. Yhtiön tuotot koostuvat Sijoituskohteiden vuokratuotoista ja arvomuutoksista. Yhtiön tulos muodostuu asuntojen nettovuokratuotoista, realisoituneista ja realisoitumattomista arvomuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista. Osinkoa pyritään jakamaan neljä kertaa vuodessa edellisen tilikauden tuloksen perusteella. Vuonna 2012 Yhtiön liikevaihto oli noin 3.180 tuhatta euroa ja tilikauden laaja voitto noin 1.178 tuhatta euroa. Yhtiön osakkeenomistajille jaettiin vuodelta 2012 yhteensä 1.346.525 euroa osinkoa. Yhtiöllä oli 31.12.2013 asuinhuoneistoja ja toimitiloja yhteensä 791 huoneistoa 43 kohteesta, ja huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 50 tuhatta neliötä ja käypä arvo oli yhteensä noin 79 miljoonaa euroa.
B.4a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset	Markkinoiden viimeaikaiset suuntaukset Kansantalous Suomen bruttokansantuotteen reaalikasvuksi ennustetaan vuodelle 2013 noin -0,6%–0,0% ja ensi vuodeksi noin 1,1%–1,9%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan kuluvalle vuodelle noin -0,2%–0,6% ja vuodelle 2014 noin 0,7%–1,2%. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 3–4 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia. Heikot, joskin piristymässä olevat talousnäkymät yhä vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta alhainen korkotaso edelleen tukee. Asuntomarkkinoiden kysyntä Kotitaloudet nostivat kolmannella vuosineljänneksellä 2013 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,4 mrd. eurolla eli 18% vähemmän kuin vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 87,9 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui yhä 2,9 %:iin. Vanhoiden asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi heinäkuun 95 päivästä lokakuussa 98 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 81 päivää. Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne on jatkunut verraten heikkona. Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa 2013 Tilastokeskuksen mukaan 1 030 asunnolle, joka oli 30% vähemmän kuin vuonna 2013. Vastaavasti tammi-elokuussa 2013 rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 9 724 kappaletta eli 13% vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli -7%.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +16% ja muutos vuodentakaiseen -5%.

Asuntomarkkinoiden tarjontatilanne näyttää kokonaisuudessaan heikentyneen.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,7%. Asuntojen hintojen nousu oli maltillisempaa: 1,1% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; kolmannen vuosineljänneksen neliöhintoista ja vuokrasta laskettuna suhde oli 16,0. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,6.

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

Yhtiön liiketoiminnan viimeaikaiset suuntaukset

Yhtiö jätti 2.10.2013 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Yhtiön osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Yleisölle suunnattu osakeanti ja siinä tarjottavien osakkeiden merkintäaika päättyi 4.10.2013.

Helsingin Pörssi hyväksyi 10.10.2013 Yhtiön osakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakeannissa ja lisäannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 11.10.2013. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013 Helsingin Pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 2.922.149 kappaletta.

Osakeannin toteutumisen jälkeen Yhtiöllä oli yhteensä yli 1.500 osakkeenomistajaa, joista suurimmat olivat: Länsi-Suomen Vuokratalot Oy (351.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,14 %), Avaintalot-konserni (349.999 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,11 %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (270.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 6,26 %), A. Ahlström Kiinteistöt Oy (236.650 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,49 %) ja Godoinvest Oy (229.360 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,32 %).

Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kaksi asuntokohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on 7,8 miljoonaa euroa.

		Toinen asuntokohteista on Eläkekassa Versolta ostettu asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa. Toinen asuntokohteista on ICE CAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostettu asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1 Oulussa. Yhteensä kohteissa on 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa. Kyseisten kauppohen arvioidaan parantavan Yhtiön vuoden 2013 neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 1,0 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki 23.12.2013 tehdyllä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on noin 20 miljoonaa euroa. YIT Oyj:ltä hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautuu alueellisesti siten, että se vastaa Yhtiön sijoitusstrategian mukaista jakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot ovat vuokraamattomia. Kaupan arvioidaan parantavan Yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 2,0 miljoonaa euroa.																																				
B.5	Konsernirakenne	Kirjanpidossa tytäryhtiöitä käsitellään seuraavasti: Yhtiö yhdistelee kokonaan omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IAS 31: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	Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa tämän Esitteen päivämääränä: <table> <tr> <th>Osakkeenomistaja</th><th>Osakkeiden lukumäärä</th><th>%</th></tr> <tr> <td>Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*</td><td>351.000</td><td>8,14</td></tr> <tr> <td>Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Etera</td><td>270.000</td><td>6,26</td></tr> <tr> <td>Avaintalot Oy*</td><td>247.794</td><td>5,74</td></tr> <tr> <td>A. Ahlström Kiinteistöt Oy</td><td>236.650</td><td>5,49</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>Lamy Oy</td><td>110.818</td><td>2,57</td></tr> <tr> <td>Etra Oy</td><td>105.364</td><td>2,44</td></tr> <tr> <td>Maakunnan Asunnot Oy*</td><td>102.205</td><td>2,37</td></tr> <tr> <td>Thomfinance Oy</td><td>95.000</td><td>2,20</td></tr> <tr> <td>Yhteensä</td><td>1.967.559</td><td>45,60</td></tr> </table> * Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltauyhteisöjä. ** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltauyhteisö. *** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltauyhteisö. Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan edellä mainitut määräysvaltauyhteisöt toimivat samalla toimialalla Yhtiön kanssa. Yhtiön tietyt pääomistajat ovat panttaustarkoituksessa erehdyksessä toteuttaneet joulukuussa 2013 saman päivän aikana osakkeiden samansuuruiset myynti- ja ostotoimeksiannot, joista Yhtiö on tiedottanut pääomistajien tekemän liputusilmoituksen mukaisesti. Kauppojen selvittäminen on kesken, ja ne eivät ole päivittyneet arvosuusjärjestelmään Esitteen julkaisupäivämääränä. Hallituksen jäsen Tapani Rautiainen ja hänen määräysvaltauyhteisönsä omistavat yhteensä 21,3 prosenttia (yhteensä 920.367 kpl) Yhtiön	Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%	Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	351.000	8,14	Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Etera	270.000	6,26	Avaintalot Oy*	247.794	5,74	A. Ahlström Kiinteistöt Oy	236.650	5,49	Godoinvest Oy**	229.360	5,32	Sysmäläntien Kiinteistöt Oy ***	219.368	5,08	Lamy Oy	110.818	2,57	Etra Oy	105.364	2,44	Maakunnan Asunnot Oy*	102.205	2,37	Thomfinance Oy	95.000	2,20	Yhteensä	1.967.559	45,60
Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%																																				
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	351.000	8,14																																				
Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Etera	270.000	6,26																																				
Avaintalot Oy*	247.794	5,74																																				
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	236.650	5,49																																				
Godoinvest Oy**	229.360	5,32																																				
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy ***	219.368	5,08																																				
Lamy Oy	110.818	2,57																																				
Etra Oy	105.364	2,44																																				
Maakunnan Asunnot Oy*	102.205	2,37																																				
Thomfinance Oy	95.000	2,20																																				
Yhteensä	1.967.559	45,60																																				

		Osakkeista ja äänistä, ja hallituksen jäsen Timo Valjakka ja hänen määräysvalta-yhteisönsä omistavat yhteensä 21,6 prosenttia (yhteensä 930.359 kpl) Yhtiön Osakkeista ja äänistä. Avaintalot Oy omistaa suoraan yhteensä 5,74 prosenttia Yhtiön Osakkeista ja äänistä ja välillisesti yhdessä tytäryhtiönsä Maakunnan Asunnot Oy:n kautta 8,11 prosenttia Yhtiön Osakkeista ja äänistä.																																																						
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	Seuraavissa taulukoissa on esitetty valikoituja Yhtiön konsernitilinpäätöstietoja ja muita tietoja 30.9.2013 ja 30.9.2012 päätyneiltä yhdeksän kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2012 ja 31.12.2011 päätyneiltä tilikausilta. Alla esitettävät valikoidut konsernitilinpäätöstiedot on johdettu Yhtiön tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2012 ja 31.12.2011 päätyneiltä katsauskausilta. Alla esitettävät valikoidut tilinpäätöstiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön konsernitilinpäätöksiin sisältyviä tietoja. Yhtiö on aiemmin laatinut tilinpäätökset tilikausilta 2011 ja 2012 Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten (FAS) mukaisesti. Koska Yhtiöllä tuli olla listautumista varten IFRS-standardien mukaiset tilinpäätökset, Yhtiö laati IFRS-tilinpäätöksen koko toimintansa ajalta eli 30.12.2010 lähtien. Yhtiökokous hyväksyi nämä IFRS-muotoiset tilinpäätökset 19.6.2013, ja ne korvasivat Yhtiön aikaisemmin laaditut ja hyväksytyt FAS-muotoiset tilinpäätökset. Yhtiön IFRS-muotoiset tilinpäätökset tilikausilta 2011 ja 2012 sekä osavuositarkastus 30.9.2013 päätyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Yhtiö julkaisee vuoden 2013 tilinpäätöksen arviolta 24.–28.2.2014. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>1.1.– 31.12. 2012</th><th>30.12.2010– 31.12. 2011</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TULOSLASKELMA</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>1.000 euroa</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td colspan="2">(Tilintarkastettu)</td></tr> <tr> <td>Liikevaihto</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</td><td>1 914</td><td>1 080</td></tr> <tr> <td>Myynnit</td><td>-144</td><td>-51</td></tr> <tr> <td>Sijoituskiinteistöjen arvomuutos</td><td>1 410</td><td>278</td></tr> <tr> <td>Liikevaihto yhteensä</td><td>3 180</td><td>1 307</td></tr> <tr> <td>Hoitokulut</td><td>-752</td><td>-449</td></tr> <tr> <td>Vuokraustoiminnan kulut</td><td>-47</td><td>-12</td></tr> <tr> <td>Hallinnon kulut</td><td>-356</td><td>-191</td></tr> <tr> <td>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</td><td>-141</td><td>-5</td></tr> <tr> <td>Kulut yhteensä</td><td>-1 296</td><td>-657</td></tr> <tr> <td>Liikevoitto</td><td>1 884</td><td>650</td></tr> <tr> <td>Rahoituskulut (netto)</td><td>-452</td><td>-203</td></tr> <tr> <td>Voitto ennen veroja</td><td>1 432</td><td>448</td></tr> <tr> <td>Välittömät verot</td><td>-11</td><td>0</td></tr> </tbody> </table>		1.1.– 31.12. 2012	30.12.2010– 31.12. 2011	TULOSLASKELMA			1.000 euroa				(Tilintarkastettu)		Liikevaihto			Tuotot varsinaisesta toiminnasta	1 914	1 080	Myynnit	-144	-51	Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	1 410	278	Liikevaihto yhteensä	3 180	1 307	Hoitokulut	-752	-449	Vuokraustoiminnan kulut	-47	-12	Hallinnon kulut	-356	-191	Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-141	-5	Kulut yhteensä	-1 296	-657	Liikevoitto	1 884	650	Rahoituskulut (netto)	-452	-203	Voitto ennen veroja	1 432	448	Välittömät verot	-11	0
	1.1.– 31.12. 2012	30.12.2010– 31.12. 2011																																																						
TULOSLASKELMA																																																								
1.000 euroa																																																								
	(Tilintarkastettu)																																																							
Liikevaihto																																																								
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	1 914	1 080																																																						
Myynnit	-144	-51																																																						
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	1 410	278																																																						
Liikevaihto yhteensä	3 180	1 307																																																						
Hoitokulut	-752	-449																																																						
Vuokraustoiminnan kulut	-47	-12																																																						
Hallinnon kulut	-356	-191																																																						
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-141	-5																																																						
Kulut yhteensä	-1 296	-657																																																						
Liikevoitto	1 884	650																																																						
Rahoituskulut (netto)	-452	-203																																																						
Voitto ennen veroja	1 432	448																																																						
Välittömät verot	-11	0																																																						

		Tilikauden voitto/tappio	1 421	448
		Tilikauden voiton/tappion jakautuminen		
		Emoyhtiön omistajille	1 421	448
		Muut laajan tuloksen erät	-243	-164
		Katsauskauden laaja voitto/tappio	1 178	284
		Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen		
		Emoyhtiön omistajille	1 178	284
		TASE	31.12.	31.12.
		1.000 euroa	2012	2011
			(Tilintarkastettu)	
		VARAT		
		<u>Pitkäaikaiset varat</u>		
		Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	31 992	20 263
		<u>Lyhytaikaiset varat</u>		
		Myynti- ja muut saamiset	131	27
		Rahavarat	300	403
			432	430
		VARAT YHTEENSÄ	32 424	20 692
		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
		Osakepääoma	13 666	11 717
		Rahastot	-126	-5
		Edellisten tilikausien voitto	46	0
		<u>Tilikauden voitto</u>	1 421	448
		Oma pääoma yhteensä	15 007	12 159
		Velat		
		Pitkäaikaiset velat	15 731	7 791
		Lyhytaikaiset velat		
		Korolliset velat, lainat	524	410
		Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	756	168
		<u>Korkosuojaus käypä arvo</u>	407	164
		Velat yhteensä	17 418	8 533
		OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	32 424	20 692

KASSAVIRTALASKELMA		30.12.2010
1.1.–31.12.		–31.12.
1.000 euroa	2012	2011
		(Tilintarkastettu)
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	660	627
Maksetut korot netto	-538	-209
Maksetut verot	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	122	418
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-4 404	-20 041
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-833	0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-19	-250
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-120	0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	1 663	466
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-3 713	-19 825
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut	21	11 871
Lainojen nostot	4 280	8 291
Lainojen takaisinmaksut	-413	-352
Maksetut osingot	-398	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	3 489	19 810
Rahavarojen nettovähennys (-) /- lisäys	-103	403
Käteisvarat, muut rahavarat ja luotolliset tilit tilikauden alussa	403	0
Rahavarat tilikauden lopussa	300	403
TULOSLASKELMA		1.1.–30.9.
1.000 euroa	2013	2012
		(Tilintarkastamaton)
Liikevaihto		
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	2 151	1 339
Myynnit	-60	-33
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	2 642	455
Liikevaihto yhteensä	2 733	1 761

		Hoitokulut	-927	-517
		Vuokraustoiminnan kulut	-77	-32
		Hallinnon kulut	-460	-241
		Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1	-14
		Kulut yhteensä	-1463	-804
		Liikevoitto	3 271	957
		Rahoituskulut (netto)	-471	-290
		Voitto ennen veroja	2 801	667
		Välittömät verot	-35	-1
		Tilikauden voitto/tappio	2 766	666
		Tilikauden voiton/tappion jakautuminen		
		Emoyhtiön omistajille	2 766	666
		Muut laajan tuloksen erät	150	-99
		Katsauskauden laaja voitto/tappio	2 916	567
		Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen		
		Emoyhtiön omistajille	2 916	567
		TASE	30.9.	31.12.
		1.000 euroa	2013	2012
			(Tilintarkast	(Tilintarkastet
			amaton)	tu)
		VARAT		
		<u>Pitkäaikaiset varat</u>		
		Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	47 808	31 992
		<u>Lyhytaikaiset varat</u>		
		Myynti- ja muut saamiset	275	131
		Rahavarat	387	300
			663	432
		VARAT YHTEENSÄ	48 471	32 424
		Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
		Osakepääoma	17 059	13 666
		Rahastot	17	-126
		Edellisten tilikausien voitto	458	46
		Tilikauden voitto	2 766	1 421

		Oma pääoma yhteensä	20 300	15 007
		Velat		
		Pitkäaikaiset velat	20 435	15 731
		Lyhytaikaiset velat		
		Korolliset velat, lainat	6 627	524
		Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	852	756
		<u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>	257	407
		Velat yhteensä	28 171	17 418
		OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	48 471	32 424
		KASSAVIRTALASKELMA	1.1.–30.9.	
		1.000 euroa	2013	2012
			(Tilintarkastamaton)	
		Liiketoiminnan rahavirrat		
		Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	427	509
		Maksetut korot netto	-491	-323
		Maksetut verot	0	0
		Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-65	186
		Investointien rahavirrat		
		Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 627	-2 672
		Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta		
		Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-107	-19
		Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-172	-87
		Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 332	987
		Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-574	-1 792
		Rahoituksen rahavirrat		
		Osakeannista saadut maksut	1 883	0
		Lainojen nostot	4 548	2 580
		Lainojen takaisinmaksut	4 694	-359
		Maksetut osingot	-1 010	-305
		Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	726	1 916
		Rahavarojen nettovähennys (-) /- lisäys	87	310

		Rahavarat tilikauden alussa	300	403
		Rahavarat katsauskauden lopussa	387	713
		TUNNUSLUVUT		
			2012	2011
			(Tilintarkastettu)	
		Liikevaihto, 1000 €	3 180	1 307
		Liikevoitto, 1000 €	1 884	650
		Tilikauden tulos, 1000 €	1 178	284
		Taseen loppusumma, 1000 €	32 424	20 692
		Omavaraisuusaste, %	46,3	58,8
		Nettovelkaantumisaste,	108,8	67,1
		Oman pääoman tuotto, %	10,2	,2
		Osakekohtainen tulos (EPS), €	1,14	0,54
		Osakekohtainen osinko, €	1,08*	0,34
		Osakkeen kokonaistuotto, %	9,1	3,8
		Velkaantumisaste, %	49,9	37 7
		Osakekohtainen nettovarallisuus, €	10,98	10,38
		Taloudellinen käyttöaste, %	96,7	98,2
		Toiminnallinen käyttöaste, %	96,5	98,1
		Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,0	2,0
		Bruttovuokratuotto, %	8,0	7,9
		Nettovuokratuotto, %	4,8	4,8
		Vuokra/asuinhuoneisto, €	546	553
		Vuokra/pinta-ala, €/m ²	9,54	9,43
		Operatiivinen tulos (EPRA), 1000 €	1 115	619
		Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA), €	0,90	0,74
		Nettovarallisuus (EPRA), 1000 €	15 413	12 323
		Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA), €	1,28	10,52
		Alkutuotto (EPRA), %	5,4	5,2
		Vacancy Rate (EPRA), %	5,6	2,6
		* Päätetty osinko vuodelta 2012 enintään 1,08 € /osake. 1.1.–31.12.2013 maksettu 1.346.525,10 euroa osinkoa.		
		TUNNUSLUVUT		
			1.1.–30.9.	
			2013	2012
			(Tilintarkastamaton)	
		Liikevaihto, 1000 €	4 733	1 761
		Liikevoitto, 1000 €	3 271	956
		Tilikauden tulos, 1000 €	2 916	567
		Taseen loppusumma, 1000 €	48 471	-
		Omavaraisuusaste, %	40,2	-
			131,4	-

		Nettovelkaantumisaste, % 17,9 5,1 Oman pääoman tuotto, % 1,97 0,54 Osakekohtainen tulos (EPS), € 0,81 0,26 Osakekohtainen osinko, maksettu kaudella € 21,0 6,7 Osakkeen kokonaistuotto, % 55,6 - Velkaantumisaste, % 4 733 1 761 Osakekohtainen nettovarallisuus, € 11,90 10,98* Taloudellinen käyttöaste, % 95,0 96,9 Toiminnallinen käyttöaste, % 93,9 96,9 Vuokralaisvaihtuvuus/kk, % 2,2 3,3 Bruttovuokratuotto, % 8,1 7,7 Nettovuokratuotto, % 4,7 4,6 Operatiivinen tulos (EPRA), 1000 € 694 549 Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA), € 0,49 0,45 Nettovarallisuus (EPRA), 1000 € 20 450 13 778 Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA), € 11,90 10,79 Alkutuotto (EPRA), % 4,6 4,9 Vacancy Rate (EPRA), % 5,0 2,2 * Luvut per 31.12.2012. Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kaksi asuntokohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on 7,8 miljoonaa euroa. Toinen asuntokohteista on Eläkekassa Versolta ostettu asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa. Toinen asuntokohteista on ICE CAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostettu asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1 Oulussa. Yhteensä kohteissa on 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa. Kyseisten kauppojen arvioidaan parantavan Yhtiön vuoden 2013 neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 1,0 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki 23.12.2013 tehdyllä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on noin 20 miljoonaa euroa. YIT Oyj:ltä hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautuu alueellisesti siten, että se vastaa Yhtiön sijoitusstrategian mukaista jakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot ovat vuokraamattomia. Kaupan arvioidaan parantavan Yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 2,0 miljoonaa euroa.
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	Ei sovellu. Esitteeseen ei sisälly tulosennustetta.
B.10	Tilintarkastajan huomautukset historiallisten taloudellisten tietojen ajalta	Ei sovellu. Yhtiön 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneitä tilikausia koskevat tilintarkastuskertomukset eivät sisällä huomautuksia.
B.11	Käyttöpääoman riittävyys	Yhtiön käyttöpääoma riittää Esitteen päivämääränä sen seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.

B.34	Kuvaus Yhtiön noudattamista sijoitustavoitteista ja -politiikasta, mukaan lukien sijoituksiin mahdollisesti sovellettavat rajoitukset, sekä kuvaus käytetyistä välineistä.	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, realisoituneista ja realisoitumattomista arvonmuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista. Yhtiöllä oli 31.12.2013 asuinhuoneistoja ja toimitiloja yhteensä 791 huoneistoa 43 kohteesta, ja huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 50 tuhatta neliötä ja käypä arvo oli yhteensä noin 79 miljoonaa euroa.
B.35	Yhtiön lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät. Jos enimmäismääriä ei ole, tästä on mainittava.	Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti Yhtiön konsernitilinpäätöksen mukaisen vieraan pääoman määrä ei saa ylittää 80 prosenttia taseen loppusummasta.
B.36	Kuvaus Yhtiön lainsäädännöllisestä asemasta sekä sen perustamiseen sääntelyviranomaisen nimi.	Yhtiö on julkinen osakeyhtiömuotoinen kiinteistörahasto, jonka toimintaa valvoo Finanssivalvonta.
B.37	Pääpiirteittäinen kuvaus tyypillisestä sijoittajasta, jolle Yhtiön palvelut on suunnattu.	Yhtiö on REIT-muotoinen kiinteistörahasto, jonka Osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena ja johon kaikki sijoittajat voivat sijoittaa ostamalla ja myymällä Yhtiön Osakkeita.
B.38	Sijoituskohteena olevan yhteisön tunnistetiedot ja riskit, jos Yhtiön bruttovaroista yli 20 prosenttia voidaan sijoittaa yhteen kohteeseen	Ei sovellu. Yhtiön sijoitukset hajautetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti.
B.39	Sijoituskohteena olevan yhteisön tunnistetiedot ja riskit, jos Yhtiön bruttovaroista yli 40 prosenttia voidaan sijoittaa yhteen kohteeseen	Ei sovellu. Yhtiön sijoitukset hajautetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti.
B.40	Kuvaus hakijan palveluntarjoajista, mukaan lukien palkkioiden enimmäismäärät.	Yhtiön hallinnointiyhtiönä toimii Orava Rahastot Oyj. Hallinnointiyhtiön päätoimiala on asuin-kiinteistörahastojen hallinnointi. Hallinnointiyhtiö on erikoistunut epäsuoraan kiinteistösijoittamiseen liittyviin sijoitustuotteisiin ja palveluihin. Hallinnointiyhtiön palveluksessa työskenteli Esitteen päivämääränä neljä henkilöä. 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 kiinteä hallinnointipalkkio oli yhteensä 226 tuhatta euroa. Vuodelta 2013 tulossidonnaista palkkiota ei tullut maksettavaksi. Yhtiön asuntomanagement-palveluista vastaa Newsec Asset Management Oy. Newsec Asset Management Oy:n tehtäviin kuuluvat muun muassa kiinteistöhallinto, vuokraustoiminta ja vuokrahallinto. Newsec Asset Management Oy:n palkkiot perustamisesta lähtien 30.9.2013 mennessä ovat olleet 323 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat osin kiinteitä ja osin palvelukohtaisia. Ulkopuolinen asiantuntija ja kiinteistönarvioitsija auditoi Hallinnointiyhtiön arviointiprosessin, laskentamenetelmät ja raportoinnin kerran vuodessa. Yhtiön kiinteistövarallisuuden arvosta hankitaan lisäksi puolivuositain ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arvio. Ulkopuolisena asiantuntijana ja auktorisoituna kiinteistöarvioitsijana toimii Realia Management Oy. Realia Management Oy:n palkkiot 30.9.2013 mennessä ovat olleet 18,9 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat kiinteitä.
B.41	Sijoitusten hoitajan henkilöllisyys ja oikeudellinen asema.	Yhtiön hallinnointiyhtiönä toimii Orava Rahastot Oyj. Hallinnointiyhtiö on suomalainen julkinen osakeyhtiö.
B.42	Kuvaus siitä, kuinka usein Yhtiön nettovarojen arvo määritetään, ja ilmoitus siitä, miten kyseinen nettoarvo ilmoitetaan sijoittajille.	Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden arvot arvioidaan vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuositain sekä aina, kun Yhtiön taloudellisen tilanteen muutos tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvoon. Kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan, kun Yhtiö ostaa ja myy niitä. Niin ikään Yhtiöön tuleva omaisuus arvostetaan vastaanotettaessa omaisuus apporttina merkinnän yhteydessä.
B.43	Sateenvarjomuotoisen yhteissijoitusyrityksen osalta lausunto mahdollisista ristikkäisistä vastuista	Ei sovellu.
B.44	Keskeiset taloudelliset tiedot	Ei sovellu. Yhtiön keskeiset taloudelliset tiedot on esitetty edellä kohdassa B.7.
B.45	Kuvaus Yhtiön sijoitussalkusta	Yhtiön 31.12.2013 kokonaan ja osittain omistamat Sijoituskohteet sekä valitut tiedot niistä on esitetty alla olevassa taulukossa. Käyvät arvot ja muut luvut perustuvat Yhtiön osavuositarkastuksessa 30.9.2013 ja joulukuussa 2013 julkistamissa pörssitiedotteissa esittämiin arvostuksiin ja lukuihin. Yhtiö arvioi, että Sijoituskohteiden arvoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia osavuositarkastuksen 30.9.2013 ja joulukuussa 2013 julkistettujen pörssitiedotteiden jälkeen. Realia Management Oy toimii Yhtiön Sijoituskohteiden ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana ja määrittää Sijoituskohteiden huoneistokohtaiset summa-arvot, tuottoarvot ja markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) tarkemmin sovittujen periaatteiden

mukaisesti. Realia Management Oy:n arviointiraportti per 20.9.2013 tuolloin omistettujen Sijoituskohteiden osalta on tämän Esitteen liitteenä B.

Yhtiön 30.9.2013 omistamien Sijoituskohteiden arvo oli osavuositarkastuksen mukaan yhteensä 47,8 miljoonaa euroa, huoneistoja oli yhteensä 665 kappaletta, ja kohteiden pinta-ala oli yhteensä 39,3 tuhatta neliometriä. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön arvioi Sijoituskohteiden kokonaisarvoksi 79 miljoonaa euroa.

Yhtiö on tehnyt osavuositarkastuksen 30.9.2013 jälkeen Sijoituskohteiden kauppvoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on ollut noin 27,8 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kaksi asuntokohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 7,8 miljoonaa euroa.

Asunto-osakeyhtiö	Omistuosuus	Käypä arvo 30.9.2013, 1.000 euroa	Käypä arvo / m ² , 1.000 euroa	Bruttovuokra / kk, euroa
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	77,2 %	1 936	982	15 688 €
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	74,5 %	2 540	1 537	15 561 €
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	95,8 %	1 332	1 282	7 788 €
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	69,8 %	1 410	1 858	9 449 €
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka Bostads Ab	94,9 %	2 560	962	17 045 €
Lindhears Asunto Oy (Sipoo)	68,3 %	1 960	1 635	11 858 €
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15–17	79,7 %	3 441	1 420	25 755 €
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	32,9 %	2 848	4 608	8 742 €
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni *	36,0 %	1 695	1 376	16 511 €
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne 13	88,9 %	3 862	2 049	20 584 €
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	39,0 %	920	808	8 268 €
Asunto Oy Vantaan Rusakko	100,0 %	1 333	2 892	6 066 €
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	99,1 %	2 581	647	22 388 €
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu	50,0 %	784	1 623	5 442 €
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	100,0 %	4 213	1 340	27 149 €
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33***	100,0 %	3 578	843	37 544 €
Asunto Oy Keravan Ritariperho ¹⁾	99,9 %	6 091	2 941	20 000**€
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma ¹⁾	100,0 %	809	695	10 000 €

		Asunto Oy Kotkan Alahovintorni¹⁾ 100,0 % 1 232 758 21 000 € Asunto Oy Porin Pihlavankangas¹⁾ 100,0 % 1 611 563 17 500 € Asunto Oy Varkauden Onnela¹⁾ 100,0 % 312 361 4 000 € Asunto Oy Varkauden Parsius¹⁾ 100,0 % 761 383 11 000 € Asunto Oy Porvoon Kaivopolku^{***1)} 100,0 % 2) – 26 200 € Asunto Oy Porvoon Liikepuisto^{***1)} 100,0 % 2) – 7 400 € Asunto Oy Oulun Seilitie^{****1)} 100,0 % 2) – 12 340 € YIT Oyj:ltä hankitut¹⁾ 100,0 % 2) – 91 600 € ***** Yhteensä 31.12.2013 79 milj. euroa – 477 000 * As Oy Jyväskylän Kruununtornin Sijoituskohteet koostuu neljästä toimistotilasta ja yhdestä varastotilasta. ** Sopimuksessa on määritelty ainoastaan nettovuokra, minkä vuoksi bruttovuokra ei ole saatavilla. *** Porvoon kohteissa on yhteensä yksitoista toimisto- ja liiketilaa. **** Salon kohteessa on yhteensä kaksi liikehuoneistoa. ***** Arvio bruttovuokrasta. ¹⁾ Näiden 30.8.2013 jälkeen hankittujen Sijoituskohteiden arvot ovat Orava Rahastot Oyj:n arviointimenetelmään perustuvia johdon arvioita, jotka Realia Management Oy varmentaa puolivuositain erikseen sovittavin periaattein. Yhtiö on julkistanut joulukuun 2013 hankinnoista pörssitiedotteet. Viimeisin Realia Management Oy:n arviolausunto on annettu elokuun 2013 tilanteen perusteella. ²⁾ Lukuja ei ole saatavilla jaoteltuina, mutta ne sisältyvät yhteenlaskettuun käypään arvoon..
B.46	Tieto yksittäisen arvopaperin tuoreimmasta nettoarvosta	Yhtiön nettovarallisuus 30.9.2013 per osake oli 11,90 euroa. Osinkokorjattu nettovarallisuus per osake oli vastaavasti 11,70 euroa.

Jakso C – Arvopaperit		
C.1	Listattavien arvopapereiden kuvaus	Listattavat osakkeet ovat arvo-osuusmuotoisia Yhtiön olemassa olevia osakkeita. Listattujen ja Listattavien osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000068614.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Listattavat osakkeet ovat euromääräisiä.
C.3	Yhtiön osakkeet ja osakepääoma	Yhtiön osakepääoma oli tämän Esitteen päivämääränä 43.143.940 euroa, ja se jakaantui 4.314.394 osakkeeseen. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiö aikoo jättää hakemuksen Helsingin Pörssille Listattavien osakkeiden ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi. Kaupankäynnin Listattavilla osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 31.1.2014. Veronhuojennuslain mukaan Yhtiö ei saa hankkia omia osakkeitaan.
C.4	Yhtiön osakkeisiin liittyvät oikeudet	Yhtiökokoukset Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa ylintä päätösvaltaa Yhtiön asioissa. 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 enemmistöpäätöksinä. Tiettyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai selvitystilaan asettamisesta, edellyttävät kuitenkin vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tiettyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka muuttavat saman osakesarjan osakkeenomistajien oikeuksia tai kasvattavat yhtiön tai osakkeenomistajien lunastusoikeutta, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee. Osingot ja muu varojen jakaminen Veronhuojennuslain mukaan osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90 prosenttia emoyhtiön tilikauden voitosta, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos. Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon.
C.5	Listattavien osakkeiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Listattavat osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa. Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia Esitteen levittämiseksi. Listattavien osakkeiden rekisteröimiseksi missään muualla kuin Suomessa ei ole ryhdytty minkäänlaisiin toimenpiteisiin.
C.6	Listattavien osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi	Yhtiö aikoo jättää hakemuksen Listattavien osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynnin Listattavilla osakkeilla arvioidaan alkavan 31.1.2014.
C.7	Osingonjako	Yhtiön käytäntönä on ollut valtuuttaa hallitus päättämään osingon jakamisesta yhtiökokouksen valtuutuksen ja Osakeyhtiölain puitteissa. Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin osinkotuotto laskettuna osakkeen nettovarallisuudesta. Yhtiö jakaa osinkona vähintään 90 prosenttia emoyhtiön tilikauden voitosta ilman realisoitumattomia arvomuutoksia, jollei Osakeyhtiölain säännöksistä, jotka rajoittavat voitonjakoa Yhtiön vapaan oman pääoman määrän tai maksukykyyn perusteella, muuta johdu.

Jakso D – Riskit		
D.1	Tärkeimmät liikkeeseenlaskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit	<i>Yhtiöön liikkeeseenlaskijana, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Listattaviin osakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla huomattavia. Alla luetellut riskit perustuvat Esitteen päivämääränä saatavilla oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä.</i> Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyviä riskejä • 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 <i>Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä</i> • 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, vuokralaisten vaihtuvuuden lisääntyminen ja maksamattomista vuokrasta aiheutuvat luottotappiot 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 <i>Lainsäädäntöön liittyviä riskejä</i> • 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 soveltamiskäytännöstä saattaa aiheutua epävarmuutta Yhtiön toiminnalle
--	--	--

		Rahoitusriskejä • Korkotason vaihtelut saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön liiketoimintaan • Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä • Yhtiön luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua • Yhtiön velkaantuneisuus saattaa vaikuttaa 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	<i>Yhtiöön liikkeeseenlaskijana, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Yhtiön Osakkeisiin liittyy riskejä, joista osa saattaa olla huomattavia. Alla luetellut riskit perustuvat Esitteen päivämääränä saatavilla oleviin tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin merkityksellisistä riskeistä.</i> Osakkeisiin liittyviä riskejä • Yhtiön osingonjaosta ei ole varmuutta • Yhtiön Osakkeisiin liittyy arvostusriski • Osakkeenomistajien omistusosuus voi laimeta • Mahdolliset tulevat osakeannit sekä luovutusrajoituksen (<i>lock-up</i>) päättymisen voivat vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan • Yhtiön Osakkeiden hinnanmuodostus markkinoilla ei välttämättä ole luotettavaa, ja Osakkeiden likviditeetti saattaa jäädä heikoksi • Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajien äänioikeuden käyttäminen edellyttää tilapäistä rekisteröitymistä

Jakso E – Tarjous		
E.1	Nettovarat/arvioidut kokonaiskustannukset	Ei sovellu.
E.2a	Syyt tarjoamiseen / varojen käyttö / arvioidut kokonaisnettovarat	Ei sovellu.
E.3	Tarjousehdot	Jäljempänä on esitetty kuvaus siitä, miten Yhtiön Listattavat osakkeet on laskettu liikkeeseen. Orava Asuntorahasto perustettiin 30.12.2010. Omaksi pääomaksi muodostui 5 027 660,00 euroa, joka merkittiin kokonaisuudessaan osakepääomaksi. Omasta pääomasta 5 024 560,00 euroa luovutettiin apporttina, mikä toteutettiin EVL 52 f §:n mukaisena osakevaihtona. Apporttina siirtyivät As Oy Lahden Helkalanhovin ja As Oy Lahden Poikkikatu 4:n koko osakekannat. Yhtiön hallitus päätti 29.3.2011 suunnatusta osakeannista. Osakkeiden merkintähinta maksettiin kokonaan apporttiomaisuudella. Avaintalot Oy:lle tarjottiin 2 477 940 osaketta yhden euron merkintähintaan osakkeelta. Yhtiön osakepääoma kasvoi 7 505 600,00 euroon.

		Yhtiön hallitus päätti 29.3.2011 myös toteuttaa 40 asuinhuoneiston eli kahden asunto-osakeyhtiön koko osakekantojen oston. Apporttina ja kaupalla siirtyivät As Oy Haminan Tervaniemen, As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39:n ja As Oy Tornion Kuparimarkan koko osakekannat. Velaton kauppahinta oli 3 310 tuhatta euroa. Yhtiökokouksessa 3.6.2011 päätettiin yksimielisesti Yhtiön osakkeiden yhdistämisestä. Yhtiö päätti lunastaa 90 % kaikkien osakkeenomistajien osakkeista vastikkeetta ja mitätöidä ne. Lunastuspäätöksen seurauksena ei syntynyt osakkeiden murto-osia. Osakkeiden yhdistämisellä valmistauduttiin Yhtiön pörssilistaukseen ja osakkeen likviditeettiä parantavaan hintanoteeraukseen. Yhdistämisen jälkeen yhtiöllä oli 750 560 osaketta. Osakkeiden yhdistäminen merkittiin kaupparekisteriin 11.6.2011. Hallituksen kokouksessa 1.9.2011 päätettiin yksimielisesti suunnatusta osakeannista. Osakeannissa uusien osakkeiden määrä oli 409 469 osaketta 1,38 euron merkintähintaan osakkeelta. Merkintähinta perustui yhtiön laskemaan osakkeen arvoon 30.6.2011. Osakkeiden merkintähinta voitiin maksaa kokonaan apporttiomaisuudella. Apporttiomaisuuden luovutus, Sipoon Bostads Ab Lindhears Oy:n koko osakekanta ja As Oy Nurmijärven Puurata 15-17:n osakekannasta n. 21,6 %, tapahtui 1.9.2011. Päätettiin myös ostaa Sampo Pankki Oyj:n myöntämällä 3,5 miljoonan euron luotolla loput As Oy Nurmijärven Puurata 15-17:n osakekannasta eli n. 78,4 %. Yhtiön hallitus päätti 20.6.2012 yksimielisesti ostaa Etola-ryhmältä As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n koko osakekannan 3,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Yhtiön hallitus päätti 1,1 miljoonan euron suunnatusta osakeannista Etola-ryhmään kuuluvalle Etra Oy:lle. Osakeannissa uusien osakkeiden määrä oli 105 364 osaketta. Osakkeiden merkintähinta maksettiin kokonaan apporttiomaisuudella, noin 30,6 %:n osuudella As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n osakekannasta. Merkintähinta oli 10,44 euroa osakkeelta. Hallitus päätti 25.10.2012 kokouksessaan suunnatusta osakeannista. Osakeannissa uusien osakkeiden määrä oli yhteensä 89 458 kappaletta. Osakkeiden merkintähinta voitiin maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Merkintähinta oli 10,85 euroa osakkeelta. Kokouksessa päätettiin myös 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. Kauppahinta oli 1,9 miljoonaa euroa.
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit ja eturistiriidat	Yhtiö on hankkinut tilikausilla 2011 ja 2012 Listattavien osakkeiden liikkeeseenlaskujen yhteydessä lähipiiriyhtiöiltään (Maakunnan Asunnot Oy, Avaintalot Oy, Godoinvest Oy, Royal House Oy ja Salonkirakentajat Oy) Sijoituskohteita joko rahalla tai apporttina. Tilikaudella 2011 näiden lähipiiritransaktioiden yhteenlaskettu arvo oli 13 373 tuhatta euroa ja tilikaudella 2012 800 tuhatta euroa.
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden	Listattavien osakkeiden listalleoton yhteydessä ei tarjota Osakkeita.

	nimet/Myyntirajoitus-sopimukset	Yhtiö, lokakuussa 2013 järjestetyn listautumisannin pääjärjestäjä ja taloudellinen neuvonantaja sopivat listautumisannin yhteydessä, että Yhtiö ei ilman pääjärjestäjän ja taloudellisen neuvonantajan antamaa etukäteistä kirjallista lupaa laske liikkeeseen tai muutoin luovuta Yhtiön osakkeita ensimmäistä kaupankäyntipäivää seuraavan 12 kuukauden kuluessa muutoin kuin Yhtiön hankkiessa Sijoituskohteita käyttäen kauppahintana omia osakkeitaan. Yhtiön tietyt pääomistajat sitoutuivat Yhtiön listautumisannin yhteydessä tavanomaiseen luovutusrajoitukseen, jonka mukaisesti ne eivät myy tai muutoin luovuta omistamiaan Yhtiön osakkeita Yhtiön osakkeiden ensimmäistä kaupankäyntipäivää seuraavan 12 kuukauden kuluessa. Yhtiön tietyt pääomistajat ovat panttaustarkoituksessa erehdyksessä toteuttaneet joulukuussa 2013 saman päivän aikana osakkeiden samansuuruiset myynti- ja ostotoimeksiannot, joista Yhtiö on tiedottanut pääomistajien tekemän liputusilmoituksen mukaisesti. Kauppojen selvittäminen on kesken, ja ne eivät ole päivittyneet arvo-osuusjärjestelmään Esitteen julkaisupäivämääränä.
E.6	Omistuksen laimentuminen	Ei sovellu.
E.7	Arvioidut sijoittajalta veloitettavat kustannukset	Ei sovellu. Yhtiö ei veloita sijoittajilta kuluja Listattavien osakkeiden listalleoton yhteydessä.

RISKITEKIJÄT

Osakkeisiin sijoittamiseen liittyy useita riskejä, joista monet kuuluvat Yhtiön liiketoiminnan luonteeseen ja voivat olla merkittäviä. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti tähän Esitteeseen sisältyviin tietoihin ja erityisesti niihin riskitekijöihin, jotka on kuvattu alla. Sijoituspäätökseen mahdollisesti vaikuttavia tekijöitä käsitellään myös muualla tässä Esitteessä. Mikäli yksi tai useampi tässä kuvatuista riskeistä toteutuu, tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Osakkeiden arvoon. Tässä Esitteessä oleva kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Esitteen laatimishetken tietoihin ja arvioihin merkityksellisistä riskeistä. Yhtiö altistuu lisäksi koko toimialaan liittyville riskeille ja sellaisille riskeille, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, mutta jotka voivat vaikuttaa epäedullisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Osakkeiden arvoon. Osakkeiden markkinahinta saattaa laskea näiden riskien toteutumisen vuoksi, ja sijoittajat voivat menettää sijoitustensa arvon osittain tai kokonaan. Riskitekijöiden esitysjärjestys ei ilmennä niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai tärkeysjärjestystä.

Vallitsevaan makrotaloudelliseen tilanteeseen liittyviä riskejä

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 entisestään 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 investointiensä ulkoista rahoitusta kilpailukykyisillä ehdoilla, ja rahoitus voi vaikeutua tarjonnan vähenemisen tai korkomarginaalien kasvun johdosta. Vaikka Yhtiö uskoo, että sen pääomarakenne ja rahoitus tuottavat riittävän likviditeetin, ei voi olla varmuutta siitä, että rahoitusmarkkinoiden muutokset eivät vaikuttaisi Yhtiön maksukykyyn ja rahoituksen saatavuuteen tai että pääoman lähteet riittäisivät likviditeettitarpeisiin kaikkina aikoina ja kaikissa tilanteissa. Euroopan jatkuva valtioiden velkakriisi, mahdollinen epäsuotuisa kehitys makrotaloudellisissa olosuhteissa ja jatkuva epävarmuus rahoitusmarkkinoilla saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön sijoitusomaisuuteen, rahoituksen hintaan tai pankki- ja pääomarahoituksen 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 vilkkaus. 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 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. Yhtiöllä 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 saatavuus 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, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Asuntomarkkinoiden heikko likviditeetti voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä Sijoituskohteitaan

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

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

Sijoituskohteiden vuokrausasteen lasku, vuokralaisten vaihtuvuuden lisääntyminen ja maksamattomista vuokrasta aiheutuvat luottotappiot 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 vuokrasaatavista. Tämän Esitteen päivämääränä luottotappioita oli kirjattu noin 15 tuhatta euroa, ja erääntyneitä vuokrasaatavia oli 41 tuhatta euroa, joista noin puolet oli yli kahden kuukauden ikäisiä. Mikäli vuokrasaatavien perinnässä ei onnistuta, Yhtiö joutuu kirjaamaan niistä luottotappioita, ja tällä sekä muilla edellä mainituilla tekijöillä saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudellisiin asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset saatetaan irtisanoa lyhyen ajan sisällä

Yhtiö tekee vuokralaistensa kanssa 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.

Vuokrasopimuksiin ja muihin sopimuksiin liittyy riskejä

Yhtiö pyrkii aina täyttämään vuokra- ja muiden sopimustensa mukaiset velvoitteensa. On kuitenkin mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu velvoitteiden täyttämisessä tavalla, joka johtaa mahdollisiin korvausvaatimuksiin vuokralaisilta tai muilta sopimuskumppaneilta. 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.

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. Toteutuessaan edellä mainituilla tai 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 asuntosalkun kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukauppamenetelmää, jossa käytetään Oikotie.fi-palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa ja tiettyä muuta kauppahinta-aineistoa. Vaikka Yhtiö pyrkii varmistamaan arvostusmenetelmiensä 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 käyttämällä 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 tietyssä 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 ennenaikaisesti 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. Lisäksi Yhtiö on käyttänyt kuntoarvioiden tekemiseen pääasiassa Raksystems Anticimex Oy:tä.

Palveluntarjoajien kyky hoitaa tehtäviään saattaa heikentyä, tai ne voivat lopettaa toimintansa. Yhtiö ei saa välttämättä tehtyä sopimuksia palveluntarjoajiensa kanssa hyväksyttävien ehdoin tai näiden tarjoamien palvelujen laatu ei ole riittävää. Mikä tahansa näistä seikoista saattaa vaikuttaa Yhtiön kykyyn toteuttaa hankkeitaan ajallaan ja sovitussa budjetissa ja aiheuttaa ylimääräisiä kuluja Yhtiölle. Tällä saattaa olla 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 lakisääteisten määräysten vastaisia, esimerkiksi niissä voi olla terveydelle haitallisia rakennusaineita. Mikä tahansa tällainen tapahtuma tai Sijoituskohteiden merkittävä arvonalentuminen, joka ei ole tiedossa tai tunnistettavissa Sijoituskohteiden hankintahetkellä tai käy ilmi myöhemmässä vaiheessa, saattaa vaikuttaa 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 vastuuvapauksia 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 asunotosalkkuaan ja riskejään, valmistellakseen 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 asettamissa 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 mainittujen riskien 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 kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka ovat edellytyksenä Yhtiön saamille veroeduille. Ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, kykeneekö Yhtiö noudattamaan Kiinteistörahastolakia ja kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä asetettuja vaatimuksia kaikissa markkinatilanteissa. Lisäksi lain rikkomisesta voi seurata laissa asetettuja sanktioita ja vahingonkorvausvastuu. Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiön on harjoitettava kiinteistörahastotoimintaa huolellisesti ja asiantuntevasti omistajien yhteiseksi eduksi sekä kohdeltava omistajia yhdenvertaisesti. Yhtiö saa lain mukaan harjoittaa vain kiinteistörahastotoimintaa ja kiinteistörahastotoimintaan olennaisesti liittyvää

toimintaa, jos tällainen toiminta on omiaan edistämään kaikkien omistajien etua. Rakentamista ja kiinteistönjalostustoimintaa Yhtiö saa harjoittaa ainoastaan Kiinteistörahasolaissa säädetyin rajoituksin.

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

Kiinteistörahasolain 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.

Kiinteistörahasolain 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 liittyvät riskit

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, ja lisäksi Veronhuojennuslain mukaan Yhtiöön maksettavan apportun on oltava sellaista omaisuutta, johon Yhtiö voi sijoittaa.

Yhtiö pyrkii jakamaan osakkailleen osinkoa neljä kertaa vuodessa. Jotta Yhtiö säilyttäisi verokohtelunsa, sen on maksettava Veronhuojennuslain mukaan vähintään 90 prosenttia emoyhtiön tilikauden voitosta Yhtiön osakkaille osinkoina, pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvomuutos. Toisaalta Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon. Emoyhtiön voitto ilman realisoitumattomia arvomuutoksia tilikaudella 2011 oli noin 125 tuhatta euroa ja tilikaudella 2012 emoyhtiön tappio ilman realisoitumattomia arvomuutoksia noin -50 tuhatta euroa.

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 mainitulta 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 (Konserniverokeskuksen 5.9.2013 annetun ennakkoratkaisun mukaan ennen 31.12.2014 30 prosenttia), tai iii) jos Yhtiö luovuttaa asuinkäytössä olevia varojaan, jotka Yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan. Yhtiö ei voi kontrolloida osakeomistustaan sen vuoksi, että 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 tai hallintarekisteröityjen osakkeenomistajien omistuksen saatetaan tulkita ylittävän 10 prosentin rajan, mikä voisi aiheuttaa virheellisiä tai epäedullisia tulkintoja Yhtiön verokohtelusta. Ei myöskään ole varmuutta siitä, valitetaanko edellä mainitusta Konserniverokeskuksen ennakkoratkaisusta.

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

Hallinnointiyhtiöön sovellettavan AIFM-lainsäädännön soveltamiskäytännöstä saattaa aiheutua epävarmuutta Yhtiön toiminnalle

AIFM-direktiivi eli direktiivi vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista (2011/61/EU) on tarkoitus saattaa Suomessa voimaan arviolta maaliskuussa 2014 lailla vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista (”AIFM-laki”). AIFM-laissa säädetään muun muassa vaihtoehtorahaston hoitajien toimiluvasta, toimintaedellytyksistä ja raportointivelvollisuuksista. Yhtiön Hallinnointiyhtiön tarkoituksena on hakeutua AIFM-lain tarkoittamaksi vaihtoehtoiseksi sijoitusrahastoksi hakemalla tähän tarvittavaa toimilupaa Finanssivalvonnalta AIFM-lain asettamassa määräajassa. AIFM-lain vaatimukset eivät ole täsmentyneet Suomessa, ja lainsäädännön soveltamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, joilla saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Hallinnointiyhtiön toimintaan, ja sitä kautta myös Yhtiöön, joka voi joutua tekemään sopimuksen sellaisen uuden hallinnointiyhtiön kanssa, jolla on asianmukainen toimilupa. AIFM-laki asettaa myös tiettyjä vaatimuksia laissa tarkoitettun toiminnan järjestämiselle, vaihtoehtorahaston markkinoinnille ja varojen säilyttämiselle, mikä saattaa kasvattaa Hallinnointiyhtiön kustannuksia. Lisäksi uuden sääntelyn soveltamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, jotka heikentävät ennakkointimahdollisuuksia ja varautumista.

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

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 korkorisikinsä hallinnoinnissa. Tällä puolestaan saattaisi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön kassavirta ei välttämättä riitä lainojen takaisinmaksuun niiden erääntyessä

Yhtiön liiketoiminta sekä velanmaksukyvyn ylläpitäminen edellyttävät riittävää kassavirtaa, joka saadaan vuokraustoiminnasta ja Sijoituskohteiden myynnistä. 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 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 koskevissa neuvotteluissa nykyistä parempia tai edes nykyisen tasoisia 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, tulevaisuudennäkyymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Yhtiön luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua

Yhtiön luottosopimuksissa on taloudellisia kovenantteja, 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 Yhtiö 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, tulevaisuudennäkyymiin 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. Kiinteistörahostolaki mahdollistaa 80 prosentin velkaantuneisuuden. Yhtiön 30.9.2013 julkaistun osavuositarkastuksen mukaan Yhtiön konsernitason korollinen vieras pääoma oli 27,1 miljoonaa euroa ja velkaantumistaso 55,6 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 maksulaiminlyöntejä ilmenee, Yhtiön luotonantajat saattavat eräännyttää kaikki Yhtiön maksamattomat velat kertyneine korkoineen ja palkkioineen välittömästi maksettaviksi. Yhtiön luottosopimusten luotonantajilla on näissä olosuhteissa myös oikeus irtisanoa lisärahoituksen antamista koskevat sitoumukset. Mikäli Yhtiö ei pysty maksamaan velkojaan niiden erääntyessä, lainantantajilla 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, tulevaisuudennäkymiin 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, tulevaisuudennäkymiin ja Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Kansainvälinen talouden taantuma ja rahoitusmarkkinoiden vakavat häiriöt altistavat Yhtiön vastapuoliriskeille

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

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

Osakkeisiin liittyviä riskejä

Yhtiön osingonjaosta ei ole varmuutta

Yhtiön listaamattomien osakkeiden omistajille jaettiin vuodelta 2012 osinkoina yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen mukainen kokonaismäärä eli 1.346.525 euroa, joka vastasi noin 9,8 prosentin

vuotuista osinkotuottoa laskettuna osakkeen nettovarallisuudesta. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, maksaako Yhtiö tulevaisuudessa vastaavia osinkoja osakkeille 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 Kiinteistörähdystilain 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.

Yhtiön Osakkeisiin liittyy arvostusriski

On mahdollista, että Yhtiön Osakkeiden markkinahinta Helsingin Pörssissä poikkeaa huomattavasti Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden arvosta. Mikäli näin käy, sijoittaja voi joutua myymään Osakkeet pörssissä hinnalla, joka on alhaisempi kuin Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus.

Osakkeenomistajien omistusosuus voi laimeta

Tulevaisuudessa mahdollisesti järjestettävät osakeannit laimentavat Yhtiön senhetkisten omistajien omistusosuutta ja saattavat siten vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden arvoon.

Mahdolliset tulevat osakeannit ja luovutusrajoituksen (lock-up) päättymisen voivat 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 Sijoituskohteiden kaupoissa käytetään maksuvälineenä Yhtiön Osakkeita, mikä saattaa vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden markkinahintoihin laskevasti. Lisäksi Yhtiön tietyt pääomistajat ovat sitoutuneet Yhtiön listautumisannin 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. Yhtiö on tehnyt Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa markkinatakaussopimuksen, jonka tavoitteena on tukea Listattavien osakkeiden kysyntää ja tarjontaa ja siten parantaa niiden likviditeettiä. Tästä huolimatta Yhtiön Osakkeen likviditeetti saattaa olla alhainen, millä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön Osakkeiden arvoon. Myös sijoittajan mahdollisuus myydä omistuksensa Yhtiössä saattaa heikentää tässä tilanteessa. Yhtiön Osakkeiden keskittyneellä omistuksella saattaa olla Osakkeiden likviditeettiä heikentävä vaikutus. 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 volyyminvaihteluita, jotka eivät aina ole olleet suhteessa yhtiöiden tuloksentekokykyyn. Vastaavat kurssivaihtelut voivat vaikuttaa Yhtiön Osakkeiden kurssiin negatiivisesti riippumatta Yhtiön todellisesta tuloksentekokyvystä. 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.

Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajien äänioikeuden käyttäminen edellyttää tilapäistä rekisteröitymistä

Hallintarekisteriin merkittyjen Osakkeiden omistajat eivät välttämättä pysty käyttämään kyseisten Osakkeiden äänioikeutta, ennen kuin heidän omistuksensa rekisteröidään tilapäisesti Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon ennen Yhtiön yhtiökokouksia. Yhtiö ei voi antaa takeita siitä, että sen hallintarekisteriin merkittyjen Osakkeiden omistajat saavat yhtiökokouksien riittävän ajoissa voidakseen määrätä edustajiaan joko rekisteröimään Osakkeet tilapäisesti nimiinsä tai äänestämään Osakkeilla omistajan ohjeiden mukaisesti.

MUITA TIETOJA ESITTEESTÄ

Saatavilla olevia tietoja

Esite on saatavilla arviolta 30.1.2014 alkaen Yhtiön verkkosivustolta osoitteesta www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Eräät tässä Esitteessä esitetyt lausumat, mukaan lukien muun muassa kohdissa ”Tiivistelmä”, ”Riskitekijät”, ”Markkina- ja toimialakuvaus”, ”Yhtiön liiketoiminta” ja ”Yhtiön viimeaikainen kehitys ja tulevaisuudennäkymät” esitetyt lausumat, perustuvat Yhtiön näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja siten ne voivat olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön todellinen tulos, toiminta ja saavutukset tai toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta tai saavutuksista. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa yleinen talous- ja markkinatilanne sekä muut kohdassa ”Riskitekijät” kuvatut riskit. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takuita Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä. Muualla tässä Esitteessä kuvattujen tekijöiden ohella kohdassa ”Riskitekijät” käsitellyt tekijät saattavat johtaa siihen, että Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema poikkeavat olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa kuvattusta. Mikäli yksi tai useampi kyseisistä riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuu, tai jokin asetetuista olettamuksista osoittautuu virheelliseksi, Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tässä Esitteessä ennakoidusta, uskotusta, arvioidusta tai odotetusta. Yhtiön tarkoituksena ei ole eikä sillä ole velvollisuutta päivittää tähän Esitteeseen sisältyviä tulevaisuutta koskevia lausumia, ellei soveltuva lainsäädäntö sitä edellytä. Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön tulokseen, toimintaan tai tavoitteiden saavuttamiseen, on esitetty kohdassa ”Riskitekijät”.

Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja

Yhtiö on laatinut tilinpäätökset tilikausilta 2011 ja 2012 Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten (FAS) mukaisesti. Koska Yhtiöllä tuli olla listautumista varten IFRS-standardien mukaiset tilinpäätökset, Yhtiö laati IFRS-tilinpäätöksen koko toimintansa ajalta eli 30.12.2010 lähtien. Yhtiökokous hyväksyi nämä IFRS-muotoiset tilinpäätökset 19.6.2013, ja ne korvasivat Yhtiön aikaisemmin laaditut ja hyväksytyt FAS-muotoiset tilinpäätökset. Yhtiön IFRS-muotoiset tilinpäätökset tilikausilta 2011 ja 2012 sekä Yhtiön osavuositarkastus 30.9.2013 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Yhtiö julkaisee vuoden 2013 tilinpäätöksen arviolta 24.–28.2.2014.

Kuten tilintarkastuskertomuksista ilmenee, Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset tilikausilta 2012 ja 2011 on tarkastanut KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Eero Suomela. Yhtiön osavuositarkastus 30.9.2013 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on tilintarkastamaton.

Tämän Esitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tilanteissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt Esitteen taulukoissa esitetyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

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.

Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen

Esite ja Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolta osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi/talousinformaatio arviolta 30.1.2014 alkaen. Edellä mainituilla verkkosivustoilla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt muut tiedot eivät kuitenkaan ole osa Esitettä lukuun ottamatta tietoja, jotka on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla, eikä sijoituspäätöstä harkitsevien tule perustaa päätöstään Listattaviin osakkeisiin sijoittamisesta tällaisiin tietoihin.

Nähtävillä olevat asiakirjat

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloaikana arkisin klo 9–16 Yhtiön toimipaikassa osoitteessa Kanavaranta 7 C, 00160 Helsinki:

- Tämä Esite ja tämän Esitteen kohdassa ”*Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat*” eritelty Esitteeseen viittaamalla sisällytetty aineisto;
- Finanssivalvonnan päätös Esitteestä;
- Yhtiön kaupparekisteriote, sellaisena kuin se on voimassa tämän Esitteen päivämääränä;
- Yhtiön yhtiöjärjestys, sellaisena kuin se on voimassa tämän Esitteen päivämääränä; ja
- Yhtiön perustamissopimus.

Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat

Tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat muodostavat osan Yhtiön taloudellisista tiedoista. Seuraavat viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolta osoitteessa www.oravaasuntorahastot.fi/talousinformaatio ja Yhtiön rekisteröidystä toimipaikasta osoitteessa Kanavaranta 7 C, 00160 Helsinki, arkipäivinä klo 9–16:

- Osavuosikatsaus 30.9.2013 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta;
- Toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2012 päättyneeltä tilikaudelta (IFRS); ja
- Toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2011 päättyneeltä tilikaudelta (IFRS).

YHTIÖ, YHTIÖN HALLITUKSEN JÄSENET, NEUVONANTAJAT JA TILINTARKASTAJAT

Yhtiö

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osoite: Kanavaranta 7 C

Postinumero ja -toimipaikka: 00160 Helsinki

Yhtiön hallituksen jäsenet

Nimi

Jouni Torasvirta

Tapani Rautiainen

Veli Matti Salmenkylä

Timo Valjakka

Mikko Larvala

Peter Ahlström

Asema

Puheenjohtaja

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Hallituksen jäsenten työosoite on Kanavaranta 7 C, 00160, Helsinki.

Oikeudellinen neuvonantaja

*Yhtiön neuvonantaja Suomen lainsäädäntöön
liittyen:*

Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy

Osoite: Eteläesplanadi 14

Postinumero ja -toimipaikka: 00130 Helsinki

Tilintarkastajat

PricewaterhouseCoopers Oy

Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Eero Suomela

Osoite: Itämerentori 2

Postinumero ja -toimipaikka: 00180 Helsinki

VAKUUTUS ESITTEESSÄ ANNETUISTA TIEDOISTA

Yhtiö vastaa tässä Esitteessä annetuista tiedoista. Yhtiö ja sen hallitus vakuuttavat varmistaneensa riittävän huolellisesti, että niiden parhaan ymmärryksen mukaan Esitteessä annetut tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Hallitus

LISTALLEOTON SYYT

Yhtiö listautui Helsingin Pörssiin lokakuussa 2013. Listautumisen yhteydessä listaamatta jäivät osinko-oikeudeltaan listatuista osakkeista eroavat yhteensä 1.366.558 osaketta. Nämä osakkeet ovat tulleet listattujen osakkeiden kanssa osinko-oikeudeltaan yhteneviksi 30.9.2013 ja 27.12.2013 tapahtuneiden osingonmaksujen jälkeen. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssiin näiden osakkeiden hakemiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynnin Listattavilla osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 30.1.2014. Nyt Listattavien osakkeiden kokonaismäärä on 1.366.558.

Yhtiön tietyt pääomistajat sitoutuivat lokakuussa 2013 Yhtiön listautumisannin yhteydessä tavanomaiseen luovutusrajoitukseen, jonka mukaisesti ne eivät myy tai muutoin luovuta omistamiaan Yhtiön osakkeita Yhtiön osakkeiden ensimmäistä kaupankäyntipäivää seuraavan 12 kuukauden kuluessa.

Listattavien osakkeiden listauksen jälkeen listaamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25.687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka Yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa.

Tarkempia tietoja Yhtiön osakkeiden liikkeeseenlaskujen ajankohdista ja määristä on esitetty Esitteen kohdassa ”*Osakkeet ja osakkeenomistajat – Osakepääoman ja osakemäärän historiallinen kehitys*”.

KAUPANKÄYNNIN KOHTEEKSI OTETTAVIA ARVOPAPEREITA KOSKEVIA TIETOJA

Listattavia osakkeita koskevia tietoja

Listattavien osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000068614. Listattavilla osakkeilla on ollut ennen listalleottoa poikkeavan osinko-oikeuden johdosta eri ISIN-tunnukset, jotka yhdistetään Listattavien osakkeiden listalleoton yhteydessä. Listattavat osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lain nojalla. Listattavat osakkeet ovat Yhtiön olemassa olevia arvo-osuusmuotoisia osakkeita. Listattavat osakkeet ovat euromääräisiä, ja ne ovat vapaasti luovutettavissa.

Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen

Yhtiö aikoo aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssiin Listattavien osakkeiden hakemiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynnin Listattavilla osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 31.1.2014.

Osinko-oikeudet

Listattavat osakkeet oikeuttavat tilikauden 2013 tuloksesta mahdollisesti vuonna 2014 ja tästä eteenpäin maksettavaan osinkoon.

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. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajien välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajille arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille.

OHJEITA SJOITTAJILLE

Listattavien osakkeiden ottaminen julkisen kaupankäynnin kohteeksi ei edellytä sijoittajilta mitään toimenpiteitä.

MARKKINA- JA TOIMIALAKUVAUS

Seuraava markkinakuvaus perustuu pääasiallisesti Yhtiön näkemykseen markkinoistaan ja toimialastaan sekä tietoihin ja lukuihin, jotka on saatu riippumattomista lähteistä, kuten Suomen Pankki, Euroopan keskuspankki (EKP), Tilastokeskus, European Banking Federation (EBF), KTI Kiinteistötieto Oy (KTI), Lincoln Institute of Land Policy ja Finanssialan Keskusliiton kokoamat talousennusteet. Tässä kohdassa esitetyt tiedot ei tule pitää täydellisinä käsiteltävien markkinoiden analyysinä vaan ainoastaan niiden keskeisten piirteiden yleiskuvauksena. Kohdassa ”Riskitekijät” käsitellään seikkoja, jotka Yhtiön Antiosakkeiden merkitsemistä ja Listattavien osakkeiden ostamista harkitsevien sijoittajien tulisi erityisesti ottaa huomioon.

Johdanto

Yhtiö sijoittaa vuokrattaviin asuinhuoneistoihin eli vuokrahuoneistoihin Suomessa. Vuokrahuoneistojen kysyntään vaikuttavat muun muassa talousnäkymät, korkotaso, tulotaso ja väestön määrän kasvu eri paikkakunnilla. Asuntojen tarjontaan vaikuttavat asuntomarkkinoiden hintojen ohessa muun muassa talousnäkymät, mahdollinen rakennusalan kapasiteettipula sekä valtion tukitoimet. Asuntojen hinnat, vuokratasot ja hoitokulut määrittelevät asuntomarkkinoiden kohteiden vuokratuoton eri paikkakunnilla. Jäljempänä kuvataan tarkemmin Yhtiön näkemystä näiden eri tekijöiden tämänhetkisestä tilanteesta asuntomarkkinoilla.

Talousnäkymät ja markkinakorot

Suomen bruttokansatuote supistui vuonna 2012 Tilastokeskuksen mukaan 0,8 prosenttia. Vuosina 2003–2012 bruttokansantuotteen kasvu oli vuosittain keskimäärin 1,5 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. Toukokuussa 2013 tapahtuneen koronlaskun jälkeen EKP:n ohjauskorko on historiallisen alhaisella tasolla (0,5 prosenttia 08/2013). Asuntolainoissa yleisesti viitekorkona käytetty 12 kuukauden Euribor oli elokuussa 2013 alle 0,6 prosenttia, kun se vielä kaksi vuotta aiemmin oli yli 2 prosenttia (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 -0,8–0,8 prosenttia vuodelle 2013 ja 0,7–2,5 prosenttia vuodelle 2014. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan -

¹ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: Bruttokansantuotteen volyymi-indeksi B1GMHT/IND.

² Suomen Pankki: Markkina- ja hallinnolliset korot, Euribor.

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

0,9–1,3 prosenttia vuodelle 2013 ja 0,2–1,3 prosenttia vuodelle 2014 (Lähde: Finanssialan Keskusliiton kokoamat talousennusteet⁴).

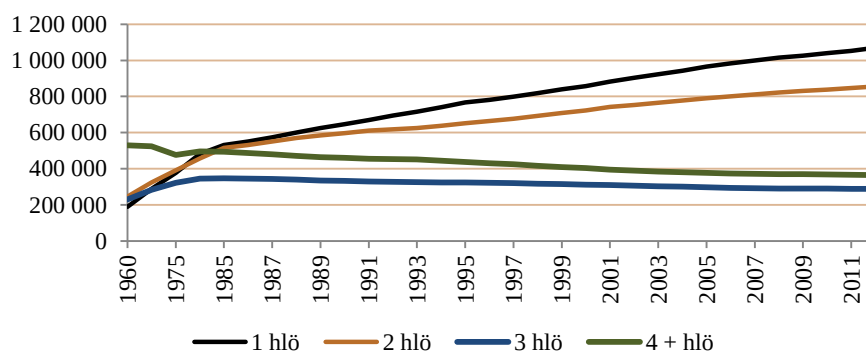
Asuntomarkkinoiden kysyntä

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

Kotitalouksien käytettävissä olevat nimelliset tulot ovat kasvaneet yhtäjaksoisesti edellisen laman jälkeen vuodesta 1994 lähtien. Vuonna 2012 käytettävissä olevat tulot nousivat 3 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus⁵)

Kotitaloudet nostivat toisella vuosineljänneksellä 2013 uusia asuntolainoja 4,2 miljardilla eurolla eli 24 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun 2013 lopussa 87,4 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui 3,9 prosenttiin. (Lähde: Suomen Pankki^{6 7})

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 ympäryskuntiin. Esimerkiksi Tampereen seutukunnassa ympäryskuntien väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 12 prosenttia, samalla kun keskustaajungin väkiluku kasvaa 5,8 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus⁸). Kaupungistumisen ennustetaan jatkuvan Suomessa suhteellisen voimakkaana lähivuosisikymmeninä.



Kuvio: Suomen asuntokuntien lukumäärä henkilöluvun mukaan vuosina 1960–2012. Lähde: Tilastokeskus⁹.

⁴ Finanssialan Keskusliiton kokoamat talousennusteet 6/2013, joissa on lähteinä: Danske Bank, LähiTapiola-ryhmä, Nordea, POP Pankki -ryhmä, Aktia, Handelsbanken, OP-Pohjola-ryhmä, VM, Suomen Pankki, Etila, PTT, PT, Euroopan komissio, OECD ja IMF.

⁵ Tilastokeskus: Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo, käyppi hintoihin B6NT/CP.

⁶ Suomen Pankki: Rahalaitosten lainat, talletukset ja korot – lainat kotitalouksille.

⁷ Suomen Pankki: Rahalaitosten lainat, talletukset ja korot – uudet ja nostetut lainat.

⁸ Tilastokeskus, Väestöennuste – väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2012–2040.

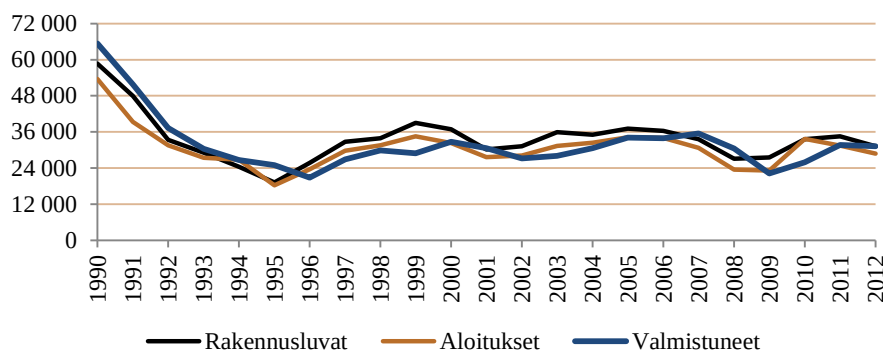
⁹ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot – Asuntokunnat koon mukaan ja asuntokuntien kesikoko 1960–2012.

Asuntokuntien lukumäärä riippuu myös perhekoon 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: Tilastokeskus¹⁰). Perhekoon aleneminen tukee osaltaan pienten asuntojen kysyntää.

Nykyisen hallitusohjelman mukaan asuntolainojen korkojen verovähennysoikeutta alennetaan vaalikauden aikana asteittain. Vaalikauden lopussa enää 75 prosenttia asuntolainan koroista on vähennyskelpoisia. Korkovähennysoikeuden rajaaminen vähentää osaltaan 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: Tilastokeskus^{11 12}). Vuodesta 1990 vuoteen 2012 asuntojen lukumäärä on kasvanut keskimäärin 1,2 prosenttia vuodessa. Samaan aikaan asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 1,1 prosenttia vuodessa. Tämän seurauksena vuoden 2012 lopussa asuntoja oli noin 290.000 enemmän kuin kotitalouksia (Lähde: Tilastokeskus^{10 12}).



Kuvio: Suomen asuntorakentaminen vuosina 1990–2012 (kaikki kiinteistöt): rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunnot (kpl).
Lähde: Tilastokeskus¹³.

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 2011 tarjonta alkoi näyttää elpymisen merkkejä muun muassa vuokra-asuntoihin kohdistuneiden tukitoimien seurauksena. Talousnäkyymiin liittyvä epävarmuus on kuitenkin vaikuttanut tarjontaan, ja vuonna 2013 tammikuun ja toukokuun välisenä aikana asuntoja valmistui noin 15 prosenttia vähemmän kuin vuoden 2012 vastaavana ajanjaksona (Lähde: Tilastokeskus¹³).

¹⁰ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot – Asuntokunnat koon ja asunnon talotyypin mukaan 1985–2012.

¹¹ Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot – 2011 yleiskatsaus, Liitetaulukko 4: Asunnot varusteiden mukaan.

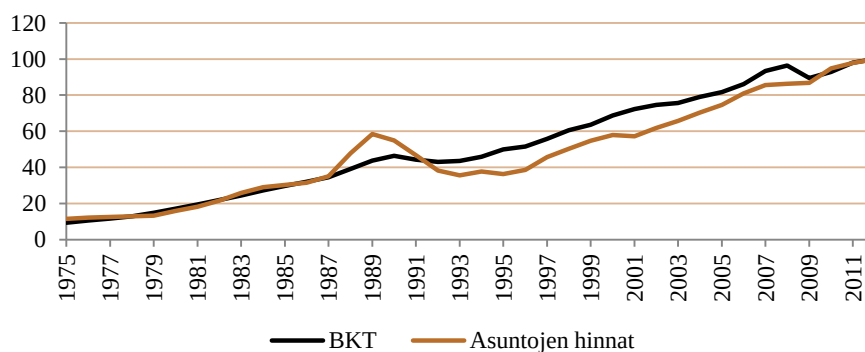
¹² Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot – Asunnot (lkm) talotyypin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2012.

¹³ Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto – Rakennus- ja asuntotuotanto 1990–2013.

Asuntojen hinnat

Asuntojen hintoihin vaikuttavat keskeisesti yleinen talouskehitys ja korkotaso. Asuntojen hinnat nousivat vuoden 2013 toisella neljänneksellä 2,1 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuonna 2012 asuntojen hinnat nousivat 1,7 prosenttia edellisvuodesta (Lähde: Tilastokeskus¹⁴).

Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa pitkällä aikavälillä likimain markkinahintaisen bruttokansantuotteen tahtia. Vuosien 1983–2012 eli viimeisten noin 30 vuoden aikana asuntohintojen keskimääräinen vuosinousu oli 4,8 prosenttia, kun bruttokansantuote käyvin hinnoin kasvoi keskimäärin 5,0 prosenttia vuodessa (Lähde: Tilastokeskus^{15 16}).



Kuvio: Suomen bruttokansantuote markkinahinnoin ja asuntojen hinnat vuosina 1975–2012 (kuviossa 2012=100).
Lähde: Tilastokeskus^{15 16}.

Asuntojen hintoihin vaikuttavat myös rakentamisen kustannukset, jotka ovat nousseet vuosina 2000–2012 keskimäärin 2,6 prosenttia vuodessa (Lähde: Tilastokeskus¹⁷). Nousu on ollut likimain yhtä suurta sekä työettä tarvikepanosten osalta. Asuntojen hinnat ovat nousseet jopa nopeammin kuin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot 1990-luvun puolesta välistä vuoteen 2006 saakka (pois lukien 2001). Vuodesta 2007 (lukuun ottamatta vuotta 2010) käytettävissä olevat tulot ovat kuitenkin nousseet vuosittain enemmän kuin asuntojen hinnat (Lähde: Tilastokeskus¹⁸). Viimeisen 40 vuoden aikana asuntojen neliöhinta suhteessa henkeä kohti laskettuun käytettävissä olevaan kuukausituloon on Suomessa ollut keskimäärin 1,37 ja on nyt 1,43 (Lähde: Tilastokeskus^{19 20}).

¹⁴ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100.

¹⁵ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat: Asuntojen nimelliset hinnat 1983=100.

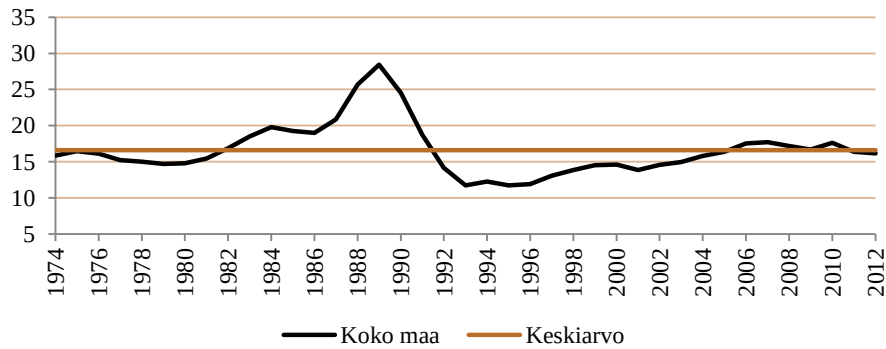
¹⁶ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito.

¹⁷ Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi.

¹⁸ Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi ja Kansantalouden tilinpito.

¹⁹ Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito: B6NT/CP – Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo, käypiin hintoihin per capita.

²⁰ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen nimelliset hinnat 1970=100. Vuoden 2012 neliöhintana käytetty 2322 €/m².



Kuvio: Suomen asuntohintojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien suhde vuosina 1974-2012.
Lähde: Tilastokeskus^{21 22}, laskelmat Orava Rahastot Oyj.

Asuntojen hintatason mittarina käytetään usein asuntojen hinnan ja vuokrien välistä suhdetta. Vuoden 2013 toisen vuosineljänneksen neliöhinnnoista ja vuokrasta laskettuna suhde oli 16,0. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo on Suomessa 16,6 (Lähde: Tilastokeskus^{21 22}). Toisen vuosineljänneksen arvo voidaan tulkita siten, että asunnon hinta saataisiin maksettua 16 vuoden bruttovuokratuotoilla. Tällä mittarilla arvioituna asuntojen hinnat ovat pysyneet kutakuinkin samalla tasolla viimeiset kahdeksan vuotta. 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 Policy²³). Suomessakin suhdeluku oli ennen 1990-luvun alun asuntohintojen romahdusta noin 28 (Lähteet: Tilastokeskus ja Orava Rahastot Oyj²⁴).

Asuntojen vuokrat

Asuntojen vuokriin vaikuttavat keskeisesti kuluttajien käytettävissä olevat tulot ja kiinteistöjen hoitokulujen kehitys. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2013 toisella vuosineljänneksellä 4 prosenttia verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Vuonna 2012 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu oli 3,9 prosenttia edellisvuodesta (Lähde: Tilastokeskus²⁵).

Pitkällä aikavälillä vuokrat ovat Suomessa nousseet yhtä paljon kuin asuntojen hinnat. Vuodesta 1974 vuoteen 2012 vuokrat nousivat vuodessa keskimäärin 5,91 prosenttia ja asuntojen hinnat 5,96 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus²⁶).

²¹ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen hintojen indeksit, 1970=100, 1983=100 ja 2000=100 Vuosien 1970-1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta.

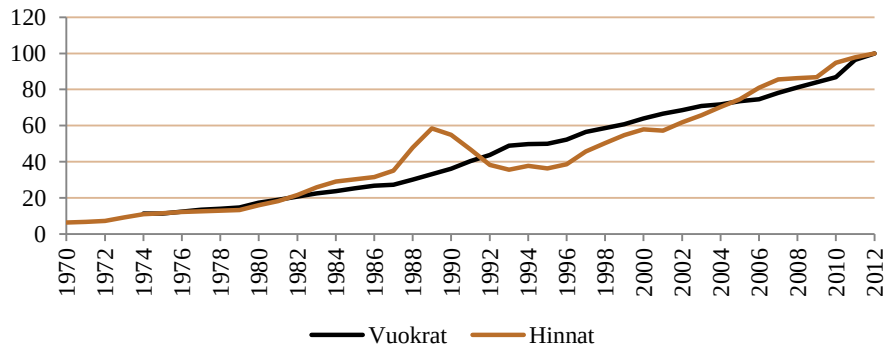
²² Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat – keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien.

²³ Davis, Morris A., Lehnert, Andreas, and Robert F. Martin, 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 Policy verkkosivuilta.

²⁴ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat ja Asuntojen vuokrat. Laskelmat Orava Rahastot Oyj.

²⁵ Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat – Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2010 lähtien.

²⁶ Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat – Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien.



Kuvio: Suomen asuntohinnat ja -vuokrat vuosina 1970–2012 (2012=100). Lähde: Tilastokeskus^{21 26}.

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 jousa alaspäin, ja on odotettavissa, että vuokratasot jatkavat pitkällä aikavälillä nousuaan likimain kuluttajien käytettävissä olevien tulojen tahdissa (esim. Viitanen ym.²⁷ ja KTI²⁸).

Asuntojen hoitokulut

Vuosina 2000–2012 kerrostaloasuntojen hoitokulut kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaan ovat nousseet keskimäärin 4,6 prosenttia vuodessa. Asuntojen hintojen vuosikasvu on samana ajanjaksona ollut 4,6 prosenttia ja vuokrien 3,8 prosenttia (Lähde: Tilastokeskus²⁹).

Työhön liittyvät kiinteistön ylläpidon komponentit (siivous, kunnossapito ja ulkoalueiden hoito) ovat kallistuneet samaa tahtia vuokrakehityksen kanssa. Lämpö ja sähkö ovat kallistuneet eniten. Samoin jätehuollon kulut ovat nousseet huomattavasti (Lähde: Tilastokeskus³⁰).

Asuntomarkkinoiden tuotto

Asuntomarkkinoiden kokonaistuottoindeksiä laskee Suomessa tällä hetkellä KTI Kiinteistöindeksinsä yhteydessä. KTI:n Kiinteistöindeksin kokonaistuotto koostuu kiinteistöjen markkina-arvon muutoksesta sekä nettovuokratuotto prosentista³¹. KTI:n Kiinteistöindeksin mukaan asunnot ovat olleet indeksiin laskemisen aloittamisesta lukien parhaiten tuottanut suorien kiinteistösijoitusten muoto.

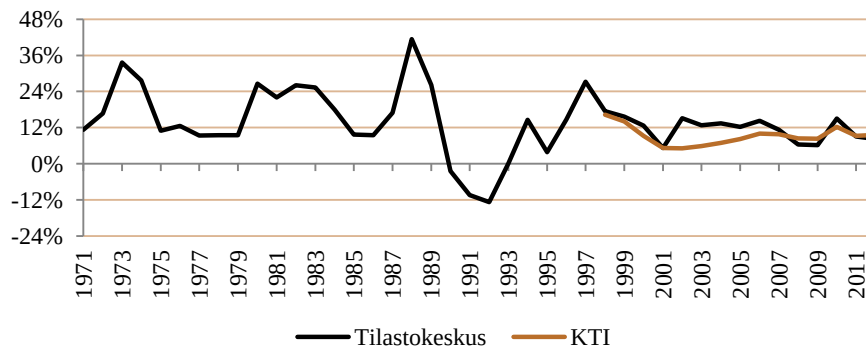
²⁷ Viitanen ym., 2003, Real Estate in Finland, TKK – Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja B107.

²⁸ KTI: The Finnish Property Market 2013.

²⁹ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat ja Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi rakennustyypeittäin.

³⁰ Tilastokeskus, Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kustannuslajeittain.

³¹ Nettovuokratuotto = Efektiivinen bruttovuokratuotto – kaikki kohteen (tai salkun) hoitokulut.



Kuvio: Asuntosijoitusten kokonaistuotto (= arvonnousu + vuokratuotto³²) Suomessa vuosina 1971-2012. Lähde: Tilastokeskus³³, KTI³⁴, laskelmat Orava Rahastot Oyj.

Yllä olevassa kuviossa on laskettu Tilastokeskuksen hinta- ja vuokra-aineistojen perusteella keskituottosarja, jossa vuokratuotteenä on keskivuokra ja hintoihin perustuva bruttotuotto ja arvonmuutoskomponenttina asuntojen keskihinnan muutos. Vuosina 1998–2012 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 2012 on ollut 9–13 prosenttia (keskiarvo 11,1 prosenttia). 2000-luvun aikana tehtyjen sijoitusten vuosituotto jää laskelmissa alle 10 prosenttiin. KTI:n vuoden 2012 indeksin mukaan kymmenen vuoden vuosituotto on ollut 8,7 prosenttia. Tilastokeskuksen aineistosta laskettuna vuosituotto olisi samalle aikajaksolle 9,8 prosenttia.

Markkinoiden kilpailutilanne

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

Suomessa oli vuoden 2011 lopussa noin 760.000 asunto-osakeyhtiössä sijaitsevaa asuntoa (Lähde: Tilastokeskus³⁵). Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2012 aikana tehtiin 76.251 kauppaa vanhoista asunto-osakeyhtiömuotoisista asunnoista (keskihinta 2.072 euroa/neliö) ja 7.188 kauppaa uusista asunnoista

³²KTI:n sarjassa vuokratuottona on ”nettovuokratuotto”. Tilastokeskuksen sarjassa vuokratuotto on ”bruttovuokratuotto”, joka on laskettu kuluvan vuoden keskivuokran ja edellisen vuoden keskineliöhinnan avulla.

³³ Asuntojen hintojen indeksit, 1970=100, 1983=100 ja 2000=100. Vuosien 1970-1987 arvot indeksille 1970=100 saatu sähköpostilla 17.6.2010 Tilastokeskuksesta yliaktuaari Petri Kettuselta. Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien.

³⁴ KTI Kiinteistöindeksi - Tulokset vuodelta 2012.

³⁵ Tilastokeskus, SVT – Suomen Virallinen Tilasto 2012, taulu 210, s. 239.

(keskihinta 3.359 euroa/neliö) (Lähde: Tilastokeskus³⁶). Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan asunto-osakeyhtiöhuoneistojen vuosivaihto oli vuonna 2012 noin 18,6 miljardia euroa³⁷.

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 2011 lopussa Suomessa noin 825.000 huoneistoa (Lähde: Tilastokeskus³⁸). Näistä 48 prosenttia on Arava- tai korkotuettua tuotantoa, jolla on joko käyttö- tai luovutusrajoituksia. Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista arviolta kaksi kolmasosaa on yksityishenkilöiden ja yksi kolmasosa ammattimaisten asuntosijoittajien omistuksessa (Lähde: KTI³⁹). Erityisesti kasvukeskuksiin on syntynyt pula vuokra-asunnoista asuntotuotannon painopisteen oltua pitkän aikaa vapaarahoitteisissa omistusasunnoissa, mikä puolestaan on mahdollistanut poikkeuksellisen korkean käyttöasteen (KTI:n mukaan tyypillinen vuokrattavissa olevien huoneistojen käyttöaste on noin 98 prosenttia)⁴⁰. Yhtiön näkemyksen mukaan kilpailutilanne vuokramarkkinoilla on siten vuokranantajan kannalta suotuista.

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

³⁷ Kiinteistövälitysalan keskusliiton verkkosivut: suhdannetietoa (päivitys 17.4.2013).

³⁸ Tilastokeskus, SVT – Suomen Virallinen Tilasto 2012, taulu 210, s. 239.

³⁹ KTI – Finnish Property Market 2013, s. 44.

⁴⁰ KTI – Finnish Property Market 2013, s. 48.

YHTIÖN LIKETOIMINTA

Yleistä

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

Yhtiön tuotot koostuvat Sijoituskohteiden vuokratuotoista ja arvonneuotuksista. Yhtiön tulos muodostuu asuntojen nettovuokratuotoista, realisoituneista ja realisoitumattomista arvonneuotuksista, vieraan pääoman kustannuksista sekä hallinnon kuluista. Veronhuojennuslaki edellyttää, että Yhtiö jakaa osinkoina vähintään 90 prosenttia emoyhtiön voitosta pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumaton arvonneutos. Yhtiön tavoitteena on jakaa 7–10 prosentin vuotuinen osinkotuotto nettovarallisuudelle. Yhtiön käytäntönä on ollut, että yhtiökokous on valtuuttanut hallituksen päättämään osingon määrästä vuosineljänneksittäin yhtiökokouksen valtuutuksen ja Osakeyhtiölain puitteissa, ja että osinkotuotto on laskettu osakkeen nettovarallisuudesta. Vaikka Yhtiön tulos pois lukien Sijoituskohteiden realisoitumattomat arvonneuotokset olisi voitollinen, Yhtiö ei välttämättä pysty jakamaan osinkoa, koska Kiinteistörahastolain mukaan Yhtiö joutuu kirjaamaan realisoitumattomat arvonneuotokset tuotoksi tai kuluksi.

Vuonna 2012 Yhtiön liikevaihto oli noin 3,2 miljoonaa euroa ja tilikauden IFRS:n mukainen laaja voitto noin 1,2 miljoonaa euroa. Yhtiön Listaamattomien osakkeiden omistajille jaettiin vuodelta 2012 yhteensä 1.346.525 euroa osinkoa.

Yhtiöllä oli 31.12.2013 asuinhuoneistoja ja toimitiloja yhteensä 791 huoneistoa 43 kokonaan tai osittain omistetussa kohteessa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 50 tuhatta neliötä ja käypä arvo oli yhteensä noin 79 miljoonaa euroa.

Yhtiön missio ja visio

Yhtiön missiona on lisätä vuokra-asuntojen määrää kanavoimalla pääomaa asuntoinvestointeihin ja visiona on olla Suomen johtava asuntorahasto vuonna 2020. Tähän sisältyy paras tuotto, 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 arvonneuotokset. Yhtiökokouksessa 18.3.2013 päätettiin jakaa enintään 1.346.525,10 euroa osinkona, joka vastaa noin 9,8 prosentin vuotuista osinkotuottoa laskettuna osakkeen nettovarallisuudesta. Osinkoa on tilikauden 2012 tuloksen perusteella maksettu hallituksen päätöksellä 28.3.2013, 28.6.2013, 30.9.2013 ja 27.12.2013 yhteensä 1.346.525,10 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 Yhtiön osakkeita markkinapaikalla.

Tukqualennus

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. Ei ole takeita siitä, että tukkumarkkinoiden alennukset pysyvät tällä tasolla. Kuitenkin niin kauan kuin Yhtiö pystyy hankkimaan kokonaisia Sijoituskohteita tukqualennuksilla, myös Yhtiön osakkeisiin sijoittaneet piensijoittajat pääsevät hyötymään näistä yleensä suursijoittajien saamista eduista. Tukqualennus on yleensä sitä suurempi, mitä vanhemmasta Sijoituskohteesta on kyse, ja sitä pienempi, mitä suuremmassa kohdekaupungissa Sijoituskohteet sijaitsee.

Sijoittaminen Yhtiön 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 ”Säätely – Veronhuojennuslaki”.

Ammattimainen salkunhoito

Yhtiö mahdollistaa sijoituksen ammattimaisesti hoidettuun, hajautettuun asuntosalkkuun. Yhtiö 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 31.12.2013 kokonaan ja osittain omistamat Sijoituskohteet sekä valitut tiedot niistä on esitetty alla olevassa taulukossa. Käyvät arvot ja muut luvut perustuvat Yhtiön osavuositarkastuksissa 30.9.2013 ja joulukuussa 2013 julkistamissa pörssitiedotteissa esittämiin arvostuksiin ja lukuihin. Yhtiö arvioi, että Sijoituskohteiden arvoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia osavuositarkastuksen 30.9.2013 ja joulukuussa 2013 julkistettujen pörssitiedotteiden jälkeen.

Realia Management Oy toimii Yhtiön Sijoituskohteiden ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana ja määrittää Sijoituskohteiden huoneistokohtaiset summa-arvot, tuottoarvot ja markkina-arvot puolivuositarkastuksissa (Q2 ja Q4) tarkemmin sovitujen periaatteiden mukaisesti. Realia Management Oy:n arviointiraportti per 20.9.2013 tuolloin omistettujen Sijoituskohteiden osalta on tämän Esitteen liitteenä B.

Yhtiön 30.9.2013 omistamien Sijoituskohteiden arvo oli osavuositarkastuksen mukaan yhteensä 47,8 miljoonaa euroa, huoneistoja oli yhteensä 665 kappaletta, ja kohteiden pinta-ala oli yhteensä 39,3 tuhatta neliömetriä. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön arvioi Sijoituskohteiden kokonaisarvoksi 79 miljoonaa euroa.

Yhtiö on tehnyt osavuositarkastuksen 30.9.2013 jälkeen Sijoituskohteiden kauppvoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on ollut noin 27,8 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kaksi asuntokohteita, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 7,8 miljoonaa euroa. Toinen asuntokohteista on Eläkekassa Versolta ostettu asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa. Toinen asuntokohteista on ICE CAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostettu asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1 Oulussa. Yhteensä kohteissa on 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa. Kyseisten kauppajien arvioidaan parantavan Yhtiön vuoden 2013 neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 1,0

miljoonaa euroa. As Oy Seilitie 1:n kauppa toteutettiin kokonaan kassavaroilla. Porvoon kohteiden rahoituksesta puolet eli 2,6 miljoonaa euroa oli kassavaroja, ja puolet rahoitettiin Danske Bankilta otetulla 2,6 miljoonan euron pitkäaikaisella lainalla. Kohteiden vuokrausaste Esitteen päivämääränä oli 100 prosenttia.

Yhtiö hankki 23.12.2013 tehdyllä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on noin 20 miljoonaa euroa. YIT Oyj:ltä hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautuu alueellisesti siten, että se vastaa Yhtiön sijoitusstrategian mukaista jakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot olivat 31.12.2013 valmiita mutta vuokraamattomia. Kaupan arvioidaan parantavan Yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 2,0 miljoonaa euroa. YIT:n hankinnan 20 miljoonan euron velattomasta kauppahinnasta 6,4 miljoonaa euroa maksettiin kassavaroilla. Hankittujen osakkeiden yhtiölainaosuudet olivat yhteensä 13,5 miljoonaa euroa.

Yhtiön noin 79 miljoonan arvoisista Sijoituskohteista noin 859 tuhatta euroa on sijoitettu muihin kuin pääasiassa asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin.

Kohteista on myyty vuoden 2013 viimeisen vuosineljänneksen aikana yhteensä 10 asuinhuoneistoa, joiden velaton kauppahinta on ollut 909 tuhatta euroa.

Asunto-osakeyhtiö	Hankinta-päivä	Ra-kentamis-vuosi	Omis-tus-osuus	Asuntojen lukumäärä	Koko, m ²	Käypä arvo 30.9.2013, 1.000 euroa	Käypä arvo / m ² , 1.000 euroa	Brutto-vuokra / kk, euroa
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	30.12.2010	1975	77,2 %	33 kpl	1.970 m ²	1 936	983	15 688 €
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	30.12.2010	1971	74,5 %	30 kpl	1.653 m ²	2 540	1 537	15 561 €
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	29.3.2011	1999	95,8 %	16 kpl	1.039 m ²	1 332	962	7 788 €
Asunto Oy Hämeen-linnan Aulangontie 39	29.3.2011	1974	69,8 %	16 kpl	759m ²	1 410	1 858	9 449 €
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	29.3.2011	1975	94,9 %	51 kpl	2.661 m ²	2 560	962	17 045 €
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy (Sipoo)	7.9.2011	1982	68,3 %	16 kpl	1.199 m ²	1 960	1 635	11 858 €
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15–17	7.9.2011	1974-75	79,7 %	40 kpl	2.423 m ²	3 441	1 420	25 755 €
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	30.11.2011	2012	32,9 %	10 kpl	618m ²	2 848	4 608	8 742 €
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni*	1.3.2012	2010	36 %	5 kpl	1.232 m ²	1 695	1 376	16 511 €
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne 13	21.6.2012	1975	88,9 %	39 kpl	1.885 m ²	3 862	2 049	20 584 €
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	30.8.2012	1974	39 %	19 kpl	1.138 m ²	920	808	8 268 €
Asunto Oy Vantaan Rusakko	27.9.2012	1992	100 %	9 kpl	461 m ²	1 333	2 892	6 066 €
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	25.10.2012	1973-76	99,1 %	75 kpl	3.991 m ²	2 581	647	22 388 €
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu	26.2.2013	1970	50 %	11 kpl	483 m ²	784	1 623	5 442 €
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	29.5.2013	1976	100 %	54 kpl	3.010 m ²	4 213	1 400	27 149 €

Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33****	19.6.2013	1975-76	100 %	74 kpl	4.245 m ²	3 578	843	37 544 €
Asunto Oy Keravan Ritariperho ¹⁾	29.7.2013	2011	99,9 %	19 kpl	2.071 m ²	6 091	2 941	20 000 **€
Asunto Oy Heinolan Tamppi-lahdenkulma ¹⁾	27.9.2013	1977	100,0 %	20 kpl	1.164 m ²	809	695	10 100 €
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni ¹⁾	27.9.2013	1973	100,0 %	30 kpl	1.626 m ²	1 232	758	21 000 €
Asunto Oy Porin Pihlavankangas ¹⁾	27.9.2013	1973	100,0 %	55 kpl	2.863 m ²	1 611	563	17 500 €
Asunto Oy Varkauden Onnela ¹⁾	27.9.2013	1920	100,0 %	9 kpl	864 m ²	312	361	4 000 €
Asunto Oy Varkauden Parsius ¹⁾	27.9.2013	1973	100,0 %	36 kpl	1.986 m ²	761	383	11 000 €
Asunto Oy Porvoon Kaivopolku**** ¹⁾	13.12.2013	1993	100,0 %	32 kpl	2.055 m ²	²⁾	–	26 200 €
Asunto Oy Porvoon Liikepuisto**** ¹⁾	13.12.2013	1987	100,0 %	10 kpl	607 m ²	²⁾	–	7 400 €
Asunto Oy Oulun Seilitie**** ¹⁾	13.12.2013	2007	100,0 %	20 kpl	1.108 m ²	²⁾	–	12 340 €
YIT Oyj:ltä hankitut asuinhuoneistot***** ¹⁾	23.12.2013	2013	100,0 %	85 kpl	6.989 m ²	²⁾	–	91 600 €
Yhteensä 31.12.2013				791 kpl	50.100 m²	79 milj. €		477 000 €

* As Oy Jyväskylän Kruununtornin Sijoituskohde koostuu neljästä toimistotilasta ja yhdestä varastotilasta. ** Sopimuksessa on määritelty ainoastaan nettovuokra, minkä vuoksi bruttovuokraa ei ole saatavilla. *** Porvoon kohteissa on yhteensä yksitoista toimisto- ja liiketilaa. **** Salon kohteessa on yhteensä kaksi liikehuoneistoa. ***** Arvio bruttovuokrasta. ¹⁾ Näiden 30.8.2013 jälkeen hankittujen Sijoituskohdeiden arvot ovat Orava Rahastot Oyj:n arviointimenetelmään perustuvia johdon arvioita, jotka Realia Management Oy varmentaa puolivuositain erikseen sovittavin periaattein. Yhtiö on julkistanut joulukuun 2013 hankinnoista pörssitiedotteet. Viimeisin Realia Management Oy:n arviolausunto on annettu elokuun 2013 tilanteen perusteella. ²⁾ Lukuja ei ole saatavilla jaoteltuina, mutta ne sisältyvät yhteenlaskettuun käypään arvoon.

Yhtiön nettovarallisuus 30.9.2013 per osake oli 11,90 euroa. Osinkokorjattu nettovarallisuus per osake oli vastaavasti 11,70 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 omistettut asunto-osakeyhtiöt IAS 27:n mukaisesti. Osittain omistettut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IAS 31:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tämän johdosta konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

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

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminta

Yhtiöön sovelletaan Kiinteistörahaslakia. Yhtiön hallituksen hyväksymän toimitusjohtajan ohjeen mukaisesti Yhtiön toimitusjohtaja vastaa siitä, että sijoitettavat varat sijoitetaan Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen (katso Liite A – ”Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt”) ja lakien mukaisesti verovapautta vaarantamatta.

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

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

Perustiedot

Yhtiön toiminimi on Orava Asuinkiinteistörahasto Oy (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. Yhtiön perustajat ovat Jouni Torasvirta, Veli Matti Salmenkylä, Juha Ruskola, Mikael Postila ja Maakunnan Asunnot Oy. Yhtiö on Kiinteistörahastolaissa tarkoitettu kiinteistörahasto, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt Finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Sääntöjä on muutettu kesällä 2011, ja Finanssivalvonta on vahvistanut muutokset 17.8.2011.

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 Oy 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 Oy perustettiin 30.12.2010, runsas kuukausi osakeyhtiömuotoiset asuntorahastot mahdollistavan Veronhuojennuslain tultua voimaan. Perustamisvaiheessa oma pääoma oli noin 5 miljoonaa euroa, jonka Yhtiö sai kahden Lahdessa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön koko osakekannan apportoiluovutuksena. Yhtiön hallinnointiyhtiönä on alusta lähtien toiminut Orava Rahastot Oy, 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 Torniossa. Syyskuussa 2011 salkkuun hankittiin kohteet Sipoosta sekä Nurmijärveltä. Marraskuussa 2011 toteutettiin kaupat vuoden 2012 lopussa Kauniaisien 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 Torniossa. 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. Osaomisteiden kohteiden tekninen ja hallinnollinen isännöinti siirrettiin Realia Management Oy:lle. Vuoden

toisella neljänneksellä Yhtiö osti koko Lohjan Koulukuja 14:n osakekannan, sekä koko Salon Ristinkedonkatu 33:n osakekannan.

Helsingin Pörssi hyväksyi 10.10.2013 Yhtiön osakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakeannissa ja lisäannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 11.10.2013. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013 Helsingin Pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 2.922.149 kappaletta.

Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla Porvoosta ja Oulusta kaksi asutuskohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on 7,8 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki 23.12.2014 tehdyillä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on noin 20 miljoonaa euroa. Kokonaisuus käsitti 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta.

Sijoitusstrategia

Yhtiön toimintamalliin kuuluu käyttää Yhtiön omia osakkeita Sijoituskohteiden kauppahintana. Yhtiön tilintarkastaja antaa Sijoituskohteiden vastikkeesta Yhtiölle Osakeyhtiölain mukaisen apporttilausunnon. Apporttiomaisuuden arvostuksessa Yhtiö käyttää kauppaa-arvomenetelmää, jota sovellettaessa Sijoituskohteen arvo määritetään kyseisellä markkina-alueella vallitsevista markkinaolosuhteista toteutuneiden vertailukelpoisten kauppajen perusteella. Vertailukelpoisessa kaupassa kaupan kohde vastaa keskeisiltä arvotekijöiltään arvion kohteena olevaa kiinteistöä. Yhtiön apporttimaisuuden arvostukset laativat toisistaan riippumatta Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oy ja Realia Management Oy.

Apporttiluovutuksissa Yhtiön pääperiaatteena on ollut, että osakkeiden arvoksi määritetään Yhtiön edellinen julkistettu IFRS:n mukainen nettoarvo (kuitenkin vähintään 10,00 euroa) osinkokorjaus (ei-maksetut) huomioon ottaen. Lisätietoja asiasta on esitetty Esitteen kohdassa ”*Osakkeet ja osakkeenomistajat – Osakepääoman ja osakemäärän historiallinen kehitys*”.

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

Sijoituskohteiden hankinta ja myynti

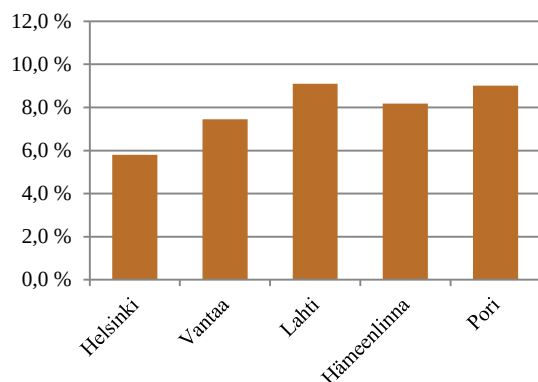
Yhtiö pyrkii hyödyntämään asuntomarkkinoilla suursijoittajille usein saavutettavissa olevaa tukkualennusta hankkimalla salkkuunsa pääsääntöisesti kokonaisia kohteita ostamalla tai rakennuttamalla. Asunnot myydään markkinoille yksitellen. Myyntien avulla voidaan vaikuttaa huoneistojen arvojen alueelliseen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

Kohdestrategia

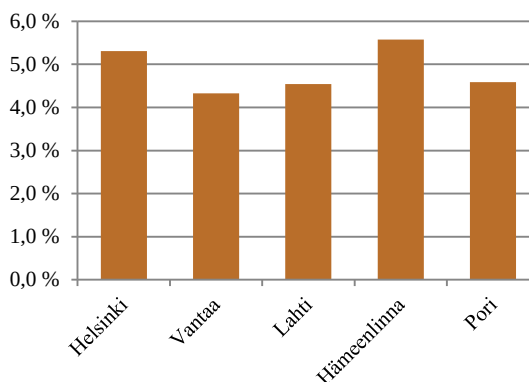
Asuinhuoneistojen sijainti

Yhtiö arvioi 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.



Kuvio: Bruttovuokratuotto esimerkkikaupungeissa vuonna 2012. Lähde: Tilastokeskus ^{41 42}, laskelmat Orava Rahastot Oyj



Kuvio: Asuntojen keskimääräinen vuotuinen arvonnousu esimerkkikaupungeissa vuosina 1983-2012. Lähde: Tilastokeskus ⁴³

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 myytävyys on Helsingin seudulla ja suurissa kaupungeissa merkittävästi parempi kuin pienemmällä paikkakunnilla. Ero myytävyydessä lisäksi kasvaa asuntomarkkinoiden tilan heikentyessä.

Yhtiö etsii tasapainoa tuotto-odotuksen ja myytävyyden välillä siten, että asuntosalikassa tavoitellaan samaa aluejakamaa kuin miten asuntokanta Suomessa on jakautunut. Asuntosalikku 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.

⁴¹ Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat – Vuokrien neljännesvuositilastot vuodesta 2010 lähtien (laskelmassa käytetty vuoden 2012 vuokraa).

⁴² Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asunto-osakeyhtiöhuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat (€/m²) ja kauppajen lukumäärät 2011.

⁴³ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen hintojen indeksi 1983=100.

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 30.9.2013 ja 30.9.2012.

Sijoituskohteiden arvon jakautuminen sijainnin mukaan	30.9.2013	30.9.2012
Helsingin seutu	41 %	52 %
Suuret kaupungit	15 %	23 %
Muu Suomi	44 %	25 %
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.

Tukkuualennus 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 30.9.2013 ja 30.9.2012.

Sijoituskohteiden arvon jakautuminen ikäryhmittäin	30.9.2013	30.9.2012
Vuonna 1969 valmistuneet ja vanhemmat	0 %	0 %
Vuosina 1970–1989 valmistuneet	72 %	75 %
Vuonna 1990 jälkeen valmistuneet	28 %	25 %
Yhteensä	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 suuremmista asunnoista. 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)⁴⁴ Yhtiön arvioiden mukaan yksioista 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.

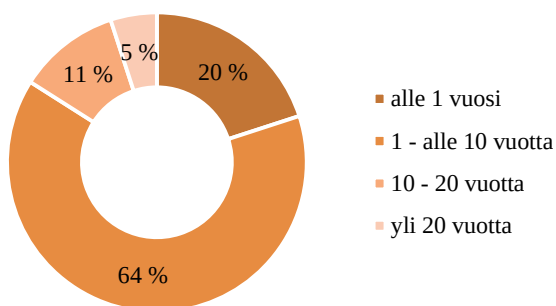
Rahoitus- ja suojausstrategia

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 velkaantumisaste pyritään pitämään 30:n ja 60 prosentin välissä. Esitteen päivämääränä Yhtiön velkaantumisaste oli Yhtiön arvion mukaan lähellä 60:tä prosenttia. Luotonotolla tavoitellaan 1–3 prosentin vuotuista lisätuottoa omalle pääomalle.

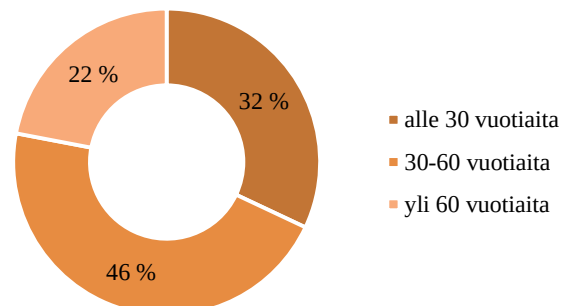
Suojautuakseen korkoriskiltä Yhtiö voi käyttää johdannaissopimuksia, kuitenkin vain hallituksen erillispäätöksellä, Veronhuojennuslain ja kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen sallimissa puitteissa. Yhtiö käyttää pääasiassa koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan kiinteäkorkoisiksi.

Asiakkaat

Yhtiön asiakkaita ovat Sijoituskohteiden vuokralaiset. Vuokralaisista oli 1.7.2013 noin 94 prosenttia yksityishenkilöitä ja 6 prosenttia yrityksiä, joista osa oli vuokrannut huoneiston työsuhdeasunnoksi ja osa harjoittaa huoneistojen edelleenvuokrausta kalustettuna. Päävuokralaisten keski-ikä oli 42,9 vuotta. Alle 30-vuotiaita vuokralaisista oli 32 prosenttia, 30–60-vuotiaita oli 46 prosenttia ja yli 60-vuotiaita 22 prosenttia. Keskimäärin vuokrasuhde oli kestänyt 5,9 vuotta. Alle vuoden pituisia vuokrasopimuksia oli 20 prosenttia, 1–10 vuoden pituisia 63 prosenttia, 10–19 vuoden pituisia 12 prosenttia ja yli 20 vuoden pituisia 5 prosenttia. Pisimpään 1.7.2013 mennessä yhtäjaksoisesti kestänyt vuokrasopimus oli 37,6 vuotta.



Kuvio: Vuokrasopimusten kestot. Lähde: Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj.



Kuvio: Päävuokralaisten ikäjakauma. Lähde: Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj.

⁴⁴ Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat – Asuntojen vuokrat ja asunto-osakeyhtiöiden talous, vuoden 2012 tilastot.

Henkilöstö

Yhtiön toimitusjohtaja on Veli Matti Salmenkylä. Yhtiön palveluksessa ei ole muuta henkilöstöä, vaan sen toimintoja hoitaa kiinteistörahastotoimialan yleisen käytännön mukaisesti Hallinnointiyhtiö. Veli Matti Salmenkylä on myös Hallinnointiyhtiön talousjohtaja.

Yhtiön hallinnointi

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

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 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.

Hallinnointiyhtiön palveluksessa työskenteli Esitteen päivämääränä neljä henkilöä. Toimitusjohtaja Jouni Torasvirta omistaa Hallinnointiyhtiöstä 79,8 prosenttia, talousjohtaja Veli Matti Salmenkylä 20 prosenttia ja pääanalyytikko Mikael Postila 0,2 prosenttia.

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. Hallinnointipalkkioon lisätään mahdollinen kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

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 kiinteä hallinnointipalkkio oli yhteensä 226 tuhatta euroa. Vuodelta 2013 tulossidonnaista palkkiota ei tullut maksettavaksi.

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.

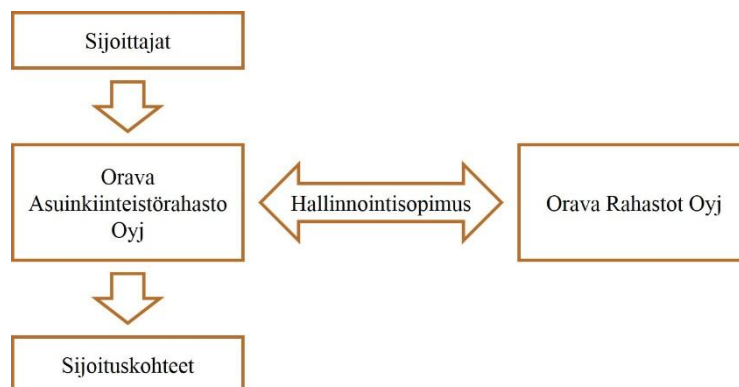
Hallinnointiyhtiö vastaa Yhtiön operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja toimitilakuluista. Yhtiöllä on oikeus hankkia palvelut tai käyttöoikeudet kolmannelta taholta.

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 hakemalla tähän tarvittavaa toimilupaa Finanssivalvonnalta AIFM-lain asettamassa määräajassa (22.7.2014). 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

perustamisesta lähtien 30.9.2013 mennessä ovat olleet 323 tuhatta euroa. Sopimuksenmukaiset palkkiot ovat osin kiinteitä ja osin palvelukohtaisia.

Yhtiön Sijoituskohteiden arvostaminen

Omaisuus arvostetaan käypään arvoon seuraavien periaatteiden mukaan: sijoitusomaisuus arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Itse valmistetun tai rakennetun sijoitusomaisuuden hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista 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 määritetty 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 realisoidessa 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. Yhtiön kiinteistövarallisuuden arvosta hankitaan lisäksi puolivuositain ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arvio. Ulkopuolisena asiantuntijana ja auktorisoituna kiinteistöarvioitsijana toimii Realia Management Oy. Realia Management Oy:n palkkiot 30.9.2013 mennessä 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. Arvioinnista 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. Arvioinnissa hyödynnetään Realia Groupin asunnonvälitysbrändien (Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys ja Huom!) valtakunnallista verkostoa ja asiantuntemusta.

Käyvän arvon määrittämistä Kiinteistörahastolain ja IFRS 13 -standardin mukaisesti on käsitelty myös jäljempänä kohdassa ”Säätely”.

Merkittävimmät muut tehdyt ja tulevat investoinnit

Sijoituskohteiden hankinnan lisäksi Yhtiön tavanomainen liiketoiminta ei vaadi merkittäviä investointeja.

Merkittävät sopimukset

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

Oikeudenkäynnit ja hallintomenettelyt

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

KESKEISET TALOUDELLISET TIEDOT

Alla esitetään tiivistelmä Yhtiön 31.12.2011 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikaudilta laadittujen tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten sisältämistä taloudellisista tiedoista sekä tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 30.9.2012 ja 30.9.2013 päättyneiltä yhdeksän kuukauden jaksoilta. Alla esitetyt tilinpäätöstiedot on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Tämän lisäksi Yhtiö noudattaa soveltuvin osin European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.⁴⁵

Yhtiön IFRS-muotoiset tilinpäätökset tilikaudilta 2011 ja 2012 sekä Yhtiön osavuositarkastus 30.9.2013 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Yhtiö julkaisee vuoden 2013 tilinpäätöksen arviolta 24.–28.2.2014.

Tuloslaskelma

1.000 euroa	1.1. – 30.9.		1.1.–31.12.	30.12.2010– 31.12.
	2013	2012	2012	2011
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)	
Liikevaihto				
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	2 151	1 339	1 914	1 080
Myynnit	-60	-33	-144	-51
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	2 642	455	1 410	278
Liikevaihto yhteensä	4 733	1 761	3 180	1 307
Hoitokulut	-927	-517	-752	-449
Vuokraustoiminnan kulut	-77	-32	-47	-12
Hallinnon kulut	-460	-241	-356	-191
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1	-14	-141	-5
Kulut yhteensä	-1 463	-804	-1 296	-657
Liikevoitto	3 271	957	1 884	650
Rahoituskulut (netto)	-471	-290	-452	-203
Voitto ennen veroja	2 801	667	1 432	448

⁴⁵ Uuden 1.1.2014 voimaan tulleen IFRS 10 – Konsernitilinpäätös-direktiivin johdosta Yhtiön tulee huolellisesti käydä läpi direktiivin vaatimukset arvioidakseen asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöskäsittelyä määräysvaltaan perustuvan mallin johdosta 1.1.2014 lähtien.

Välittömät verot	-35	-1	-11	0
Tilikauden voitto/tappio	2 766	666	1 421	448
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	2 766	666	1 421	448
Muut laajan tuloksen erät	150	-99	-243	-164
Katsauskauden laaja voitto/tappio	2 916	567	1 178	284
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	2 916	567	1 178	284
Tase				

	30.9.	31.12.	
1.000 euroa	2013	2012	2011
	(Tilintarkastettu)		

VARAT

Pitkäaikaiset varat

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	47 808	31 992	20 263
----------------------------------	--------	--------	--------

Lyhytaikaiset varat

Myynti- ja muut saamiset	275	131	27
Rahavarat	387	300	403
	<u>663</u>	<u>432</u>	<u>430</u>

VARAT YHTEENSÄ	48 471	32 424	20 692
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

Osakepääoma	17 059	13 666	11 717
Rahastot	17	-126	-5
Edellisten tilikausien voitto	458	46	0
<u>Tilikauden voitto</u>	<u>2 766</u>	<u>1 421</u>	<u>448</u>

Oma pääoma yhteensä	20 300	15 007	12 159
----------------------------	---------------	---------------	---------------

Velat

Pitkäaikaiset velat	20 435	15 731	7 791
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	6 627	524	410
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	852	756	168
<u>Korkosuojaus käypä arvo</u>	<u>257</u>	<u>407</u>	<u>164</u>

Velat yhteensä	28 171	17 418	8 533
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	48 471	32 424	20 692

Kassavirtalaskelma

	1.1.–30.9.		1.1.–31.12.	30.12.2010 –31.12.
1.000 euroa	2013	2012	2012	2011
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)	
Liiketoiminnan rahavirrat				
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	427	509	660	627
Maksetut korot netto	-491	-323	-538	-209
Maksetut verot	0	0	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-65	186	122	418
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 604	-2 672	-4 404	-20 041
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-23	0	-833	0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-107	-19	-19	-250
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-172	-87	-120	0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 332	987	1 663	466
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-574	-1 792	-3 713	-19 825
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	1 883	0	21	11 871
Lainojen nostot	4 548	2 580	4 280	8 291
Lainojen takaisinmaksut	4 694	-359	-413	-352
Maksetut osingot	-1 010	-305	-398	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	726	1 916	3 489	19 810
Rahavarojen nettovähennys (-) /- lisäys	87	310	-103	403
Rahavarat tilikauden alussa	300	403	403	0
Rahavarat katsauskauden lopussa	387	713	300	403

Tunnusluvut

	1.1.–30.9.		1.1.–31.12.	30.12.2010
	2013	2012	2012	–31.12.
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)	
Liikevaihto, 1000 €	4 733	1 761	3 180	1 307
Liikevoitto, 1000 €	3 271	956	1 884	650
Tilikauden tulos, 1000 €	2 916	567	1 178	284
Taseen loppusumma, 1000 €	48 471	-	32 424	20 692
Omavaraisuusaste, %	40,2	-	46,3	58,8
Nettovelkaantumisaste, %	11,4	-	108,8	67,1
Oman pääoman tuotto, %	17,9	5,1	10,2	5,2
Osakekohtainen tulos (EPS), €	1,97	0,54	1,14	0,54
Osakekohtainen osinko, maksettu kaudella 30.9. mennessä, €	0,81	0,26	–	–
Osakekohtainen osinko enintään koko vuodelta, €	1,08	0,34	1,08	0,34
Osakkeen kokonaistuotto, %	21,0	6,7	9,1	3,8
Velkaantumisaste, %	11,90	10,98	49,9	37,7
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	95,0	96,9	10,98	10,38
Taloudellinen käyttöaste, %	93,9	96,9	96,7	98,2
Toiminnallinen käyttöaste, %	2,2	3,3	96,5	98,1
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	8,1	7,7	3,0	2,0
Bruttovuokratuotto, %	4,7	4,6	8,0	7,9
Nettovuokratuotto, %	4 733	1 761	4,8	4,8
Operatiivinen tulos (EPRA), 1000 €	694	549	1 115	619
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA), €	0,49	0,45	0,90	0,74
Nettovarallisuus (EPRA), 1000 €	20 450	13 778	15 413	12 323
Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA), €	11,90	10,79	11,28	10,52
Alkutuotto (EPRA), %	4,6	4,9	5,4	5,2
Vacancy Rate (EPRA), %	5,0	2,2	5,6	2,6

Tunnuslukujen laskentakaavat

Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \cdot 100$

Nettovelkaantumisaste, % = $\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} \cdot 100$

Oman pääoman tuotto (ROE), % = $\frac{\text{Tilikauden voitto} / \text{tappio}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \cdot 100$

Osakekohtainen tulos (EPS), € $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$

=	$\frac{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen osinko, € =	$\frac{\text{Tilikauden osinko osaketta kohden}}{\text{Tilikauden jälkeen tapahtuneiden osakeantien oikaisukerroin}}$
Osakkeen kokonaistuotto, % laajan tuloksen erillä =	$\left(\frac{\text{Nettovarallisuus/osake tilikauden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake tilikauden alussa}} - 1 \right) * 100$
Velkaantumisaste (LTV), % =	$\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}} * 100$
Osakekohtainen netto-varallisuus (NAV), € =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€) =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnallinen käyttöaste, % (m ²) =	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:ien viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, % =	$\frac{\text{Päättynyt sopimukset per kk}}{\text{Kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot, kpl}}$
Bruttovuokratuotto, % =	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot}}{\text{Markkina-arvo katsauskauden lopussa + pääomamenot kaudella}} * 100$
Nettovuokratuotto, % =	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot - kulut (=Nettotuotto)}}{\text{Markkina-arvo katsauskauden lopussa + pääomamenot kaudella}} * 100$
Operatiivinen tulos (EPRA), € =	Nettovuokratuotot – markkinoinnin ja hallinnon kulut +/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut +/- operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA), € =	$\frac{\text{Operatiivinen tulos (EPRA)}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Nettovarallisuus (EPRA)* =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – mahdollinen muun oman pääoman rahasto*
Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) =	$\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA)}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$
Alkutuotto (EPRA), % =	$\frac{\text{Katsauskauden laskennallinen nettotuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt – kehityskohteet, katsauskauden lopussa.}} * 100$
Vacancy Rate (EPRA), % =	$\frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}} * 100$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\text{Korolliset velat – likvidit varat} * 100$

Oma pääoma

* Emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta vähennetään suojausrahaston arvo. Suojausrahaston arvo 31.12.2011 päättyneellä tilikaudella oli -164 tuhatta, 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella -407 tuhatta ja 30.9.2013 päättyneellä yhdeksän kuukauden jaksolla -257 tuhatta euroa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön tunnuslukujen laskemiseen käytettyjen osakkeiden lukumäärät. Yhtiöllä ei ole ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita.

Osakkeiden lkm	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012	1.1.–31.12.2012	30.12.2010– 31.12.2011
Kauden alussa	1.366.588	1.171.736	1.171.736	0
Kauden lopussa	1.705.894	1.277.100	1.366.588	1.171.736
Painotettu keskiarvo	1.405.954	1.210.959	1.242.739	834.711

YHTIÖN VIIMEAIKAINEN KEHITYS JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Viimeaikainen kehitys

Osavuositarkastuskausi 1.1.–30.9.2013

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.

18.3.2013 yhtiön hallitus hyväksyi maaliskuun annin merkinnät yhtiökokouksen 19.3.2012 myöntämillä valtuuksilla. Annettavien osakkeiden määräksi tuli 25 687 osaketta ja osakepääoman korotukseksi 256 870 euroa.

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.

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 19.6.2013 hallituksen toimintakertomukset ja IFRS-tilinpäätökset vuosilta 2011 ja 2012. Ylimääräinen yhtiökokous myös valitsi uudeksi hallituksen jäseneksi Mikko Larvalan ja valtuutti hallituksen jättämään Helsingin Pörssille listalleottoesitteen.

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. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9:lle 76 999 osaketta 10,13 euron merkintähintaan osakkeelta. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Merkintähinnasta 10,00 euroa merkittiin osakepääomaan, 0,13 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ylimääräinen yhtiökokous 20.9.2013 valitsi Peter Ahlströmin uudeksi hallituksen jäseneksi ja valtuutti hallituksen päättämään listalleottohakemuksen jättämisestä Helsingin Pörssin pörssilistalle sekä toteuttamaan osakkeiden listaamisen hallituksen päättämänä ajankohtana ja päättämään kaikista listautumiseen liittyvistä muista toimenpiteistä.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös osakeantivaltuutuksen myöntämisestä 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 apportiomaisuudella. Valtuutus liittyy yhtiön valmisteilla olleeseen listautumiseen sekä sijoituskohteiden hankintaan yleisesti.

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. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi A. Ahlström Osakeyhtiölle 236 650 osaketta 10,3 euron merkintähintaan osakkeelta. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Merkintähinnasta 10,00 euroa merkittiin osakepääomaan, 0,3 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiö tiedotti 24.9.2013 julkaistulla yhtiötiedotteella osakeannista, jossa Yhtiö tarjoaa enintään 2.000.000 uutta osaketta yksityishenkilöiden ja yhteisöjen merkittäväksi. Osakeannin tarkoituksena oli muun muassa luoda edellytykset Yhtiön listautumiselle Helsingin Pörssiin.

Osavuosikatsauskauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Yhtiö jätti 2.10.2013 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Yhtiön osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT.

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, ja Yhtiö tiedotti, että se kerää osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla 30.900.000,00 miljoonaa euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä ja että osakeannin seurauksena Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousee 4.705.890 osakkeeseen edellyttäen, että kaikki merkityt antiosakkeet maksetaan osakeannin ja lisäannin ehtojen mukaisesti viimeistään 9.10.2013.

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. Osakeannista kerätyistä varoista merkittiin 26.085.000 euroa osakepääomaan ja 782.550 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4.314.394 osakkeeseen. Yhtiö jätti hakemuksen yhteensä 2.922.149 osakkeen ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

Helsingin Pörssi hyväksyi 10.10.2013 Yhtiön osakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakeannissa ja lisäannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 11.10.2013. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013 Helsingin Pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 2.922.149 kappaletta.

Osakeannin toteutumisen jälkeen Yhtiöllä oli yhteensä yli 1.500 osakkeenomistajaa, joista suurimmat olivat: Länsi-Suomen Vuokratalot Oy (351.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,14 %), Avaintalot-konserni (349.999 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,11 %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (270.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 6,26 %) A. Ahlström Kiinteistöt Oy (236.650 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,49 %) ja Godoinvest Oy (229.360 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,32 %).

Osakeannissa uusista osakkeista 75 % merkittiin yli 5.000 osakkeen merkintöinä ja 25 % alle 5.000 osakkeen merkintöinä. Alle 5.000 osakkeen merkinnöistä internetissä merkityt osakkeet muodostivat 77 % ja merkintäpaikalla fyysisesti merkityt osakkeet 23 % osuuden.

Kolmen ensimmäisen kaupankäyntipäivän vaihto oli yhteensä 2 525 tuhatta euroa. Osakkeen päätöskurssi 5.11.2013 oli 10,31.

Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kaksi asuntokohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 7,8 miljoonaa euroa. Toinen asuntokohteista on Eläkekassa Versolta ostettu asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa. Toinen asuntokohteista on ICE CAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostettu asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1

Oulussa. Yhteensä kohteissa on 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa. Kyseisten kauppojen arvioidaan parantavan Yhtiön vuoden 2013 neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 1,0 miljoonaa euroa.

Yhtiö hankki 23.12.2014 tehdyllä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta on noin 20 miljoonaa euroa. Osakkeisiin kohdistuu noin 13,5 miljoonan euron yhtiölainat. YIT Oyj:ltä hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautuu alueellisesti siten, että se vastaa Yhtiön sijoitusstrategian mukaista jakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot ovat vuokraamattomia. Kaupan arvioidaan parantavan Yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosta yli 2,0 miljoonaa euroa.

Yleisölle suunnatulla annilla kerätyistä varoista pitkäaikaisten lainojen ylimääräisiin lyhennyksiin on käytetty noin 5 miljoonaa euroa ja sijoituskohteiden hankintaan noin 11,6 miljoonaa euroa.

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 omistuspohjan laajenemisen myötä.

Yhtiön tavoitteena on kasvaa keskipitkällä 3–5 vuoden aikavälillä 300–500 miljoonan euron suuruiseksi 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 myös 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 huomioda, että luettelo ei ole tyhjentävä ja on olemassa muitakin tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön tuloksentekokykyyn 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 tuloksentekokykyyn 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 koskevilla 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.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön käyttöpääoma riittää Esitteen päivämääränä sen seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus konsernitasolla 30.9.2013. Tiedot perustuvat Yhtiön IFRS:n mukaisesti laadittuun osavuositarkastukseen 30.9.2013 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta. Taulukkoa tulee lukea yhdessä Esitteen muiden tietojen ja Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön konsernitilinpäätöstietojen kanssa sekä huomioiden, että Yhtiö keräsi 30.9.2013 päättyneen katsauskauden jälkeen yleisölle suunnatulla osakeannilla yhteensä noin 26,8 miljoonaa euroa ennen antikuluja ja lyhensi korollisia velkojaan noin 5 miljoonalla eurolla. Osakeannista kerätyistä varoista merkittiin 26.085.000 euroa osakepääomaan ja 782.550 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

	30.9.2013
1.000 euroa	Toteutunut
	(Tilintarkastamaton)

PÄÄOMARAKENNE

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma

Vakuudellinen	4 811
Vakuudeton	1 816
Yhteensä	6 627

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma

Vakuudellinen	15 107
Vakuudeton	5 231
Yhteensä	20 338

Oma pääoma

Osakepääoma	17 059
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	275
Suojausrahasto	-257
Kertyneet voittovarot	458
Tilikauden tulos 2012	2 766
Yhteensä	20 300

Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä	47 265
--	---------------

	30.9.2013
1.000 euroa	Toteutunut
	(Tilintarkastamaton)

NETTOVELKAANTUNEISUUS

A) Rahavarat	387
B) Likvidit varat (kuvaus sisällöstä)	0
C) Lyhytaikaiset sijoitukset	0
D) Likviditeetti (A+B+C)	387
E) Korolliset saatavat	0

F) Lyhytaikaiset velat rahoituslaitoksilta	522
G) Lyhytaikaiseksi laskettava osa pitkäaikaisista veloista	0
H) Muut lyhytaikaiset velat	6 105
I) Lyhytaikaiset korolliset velat (F+G+H)	6 627
J) Lyhytaikaiset nettovelat (I-E-D)	6 240
K) Pitkäaikaiset velat rahoituslaitoksilta	11 498
L) Joukkovelkakirjalainat	0
M) Muut pitkäaikaiset velat	8 840
N) Pitkäaikaiset korolliset velat (K+L+M)	20 338
O) Pitkäaikainen nettovelkaantuneisuus (J+N)	26 578

Yhtiö keräsi 30.9.2013 päättyneen katsauskauden jälkeen yleisölle suunnatulla osakeannilla yhteensä noin 26,8 miljoonaa euroa ennen antikuluja ja lyhensi korollisia velkojaan noin 5 miljoonalla eurolla.

As Oy Seilitie 1:n kauppa toteutettiin kassavaroilla. Porvoon kohteiden rahoituksesta puolet oli kassavaroja, puolet rahoitettiin Danske Bankilta otetulla 2,6 miljoonan euron 5 vuoden lainalla. YIT Oyj:n hankinnan 20 miljoonan euron velattomasta kauppahinnasta 6,4 miljoonaa euroa maksettiin kassavaroilla. Hankittujen osakkeiden yhtiölainaosuudet olivat yhteensä 13,5 miljoonaa euroa.

HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

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.

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

Hallitus

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

Osakeyhtiölain mukaan hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtäviin kuuluu lisäksi Yhtiön strategiasta päättäminen, toimintasuunnitelman ja budjetin vahvistaminen, osavuositarkastuksien, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen käsitteleminen ja hyväksyntä. Hallitus päättää strategisesti tai taloudellisesti merkittävistä investoinneista, yritysostoista sekä vastuusitoumuksista, hyväksyy Yhtiön rahoituspolitiikan, vahvistaa Yhtiön riskienhallinta- ja raportointimenettelyn sekä päättää Yhtiön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmästä. Hallitus myös päättää Yhtiön rakenteesta, vastaa osinkopolitiikasta ja osakasarvon 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	Omistaa yhtiön osakkeita (kpl)
Jouni Torasvirta	1965	Puheenjohtaja	2010	7.787 ****
Tapani Rautiainen	1957	Varapuheenjohtaja	2010	920.367*,**
Veli Matti Salmenkylä	1960	Jäsen	2010	100
Timo Valjakka	1960	Jäsen	2010	930.359 *,***
Mikko Larvala	1966	Jäsen	2013	0
Peter Ahlström	1964	Jäsen	2013	0

* Omistus määräysvalta-yhteisöjen Länsi-Suomen Vuokratalot Oy:n (351.000 kpl), Avaintalot Oy:n (247.794 kpl) ja Maakunnan Asunnot Oy:n (102.205 kpl) kautta. ** Omistus määräysvalta-yhteisö Sysmäläntien Kiinteistöt Oy:n (219.368 kpl) kautta. *** Omistus määräysyhteisö Godoinvest Oy:n (229.360 kpl) kautta. **** Omistus Hallinnointiyhtiön (5.687 kpl) kautta.

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 ja Arvopaperimarkkinayhdistys 2008–2009. Torasvirta on koulutukseltaan kauppatieteen maisteri.

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 palvelualojen 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 kauppatieteen maisteri.

Veli Matti Salmenkylä on ollut Yhtiön hallituksen jäsen sen perustamisesta 30.12.2010 lähtien. Salmenkylä on ollut Yhtiön toimitusjohtaja maaliskuusta 2011. 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, Arvopaperipalvelut-liiketoimintajohtaja, 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 diplomi-insinööri.

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 kiinteistökonsultoinnin, -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 oikeustieteen kandidaatti.

Mikko Larvala on ollut Yhtiön hallituksen jäsen 19.6.2013 lähtien. Larvala on toiminut myös Senior Counselina Asianajotoimisto Bird & Birdissä vuodesta 2012 alkaen, rahoitusjohtajana HGR Property Partners Oy:ssä vuosina 2010–2012, jossa tehtävässä hän oli toimitusjohtajana useita kiinteistöyhtiöitä omistavassa holding-yhtiössä sekä useiden kiinteistöyhtiöiden hallituksessa, partnerina PCA Corporate Finance Oy:ssä vuosina 2009–2010, maajohtajana ja Vice Presidentinä HSH Nordbank AG:ssä vuosina 2005–2008, Vice Presidentinä Aareal Bank AG:ssä vuosina 2004–2005, pankkitarkastajana Rahoitustarkastuksessa vuonna 2004, Risk Compliance Officerina Carnegie Investment Bankissa vuosina 2000–2004, esimies- ja asiantuntijatehtävissä Nordea Pankin edeltäjäpankeissa vuosina 1993–2000 sekä lakimiehenä ja avustavana lakimiehenä Perimistoimisto Contant Oy:ssä vuosina 1989–1993. Larvala on hallituksen jäsen muutamissa kiinteistöyhtiöissä ja niiden omistajayhtiöissä. Larvala on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti, varatuomari ja kauppatieteen maisteri.

Peter Ahlström on ollut Yhtiön hallituksen jäsen 20.9.2013 lähtien. Ahlström on toiminut A. Ahlström Osakeyhtiön 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 Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2006. Koulutukseltaan Ahlström on konetekniikan insinööri.

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 toimitusjohtajana vuodesta 2011 toimineen Veli Matti Salmenkylän ansioluettelo on esitetty edellä kohdassa ”Hallitus”.

Hallinnointiyhtiön johto

Hallinnointiyhtiön palveluksessa toimii tämän Esitteen päivämääränä neljä henkilöä. Toimitusjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja talous- ja hallintojohtajana Veli Matti Salmenkylä. Hallinnointiyhtiön pääanalyytikko on Mikael Postila. Hallinnointiyhtiön sijoittajapalvelujen, kiinteistöhallinnan ja divestointien johtajana toimii Pekka Peiponen.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan palkkiot

Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on ollut 300 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 500 euroa ja hallituksen jäsenen kokouspalkkio on ollut 100 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 200 euroa 18.3.2013 asti. Yhtiökokouksessa 18.3.2013 päätettiin, että 1.4.2013 lähtien hallituksen jäsenten kuukausipalkkio on 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 1.000 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 200 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 400 euroa.

Vuonna 2013 hallituksen jäsenten palkkiot olivat yhteensä:

Nimi	Summa
Jouni Torasvirta	16.700
Peter Ahlström	3.000
Mikko Larvala	5.800
Tapani Rautiainen	8.800
Veli Matti Salmenkylä	9.600
Timo Valjakka	9.200
Yhteensä	53.100 €

Veli Matti Salmenkylä on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana koko tilikauden 2013 ajan. Yhtiö ei maksa toimitusjohtajalle palkkaa.

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, taikka ollut osallisena tällaisen yhtiön pesänhoitoon; tai
- ollut oikeus- tai valvontaviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) syytteen ja/tai seuraamuksen kohteena tai saanut tuomioistuimelta tuomiota kelpaamattomuudesta toimimaan minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimissä tai hoitamaan minkään yhtiön liiketoimintaa.

Eturistiriidat

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

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

Yhtiön toimitusjohtaja Veli Matti Salmenkylä on Hallinnointiyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja talousjohtaja ja Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta puolestaan Hallinnointiyhtiön toimitusjohtaja.

Hallituksen jäsenillä ja toimitusjohtajalla 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, Mikko Larvalan ja Peter Ahlströmin on katsottu olevan riippumattomia Yhtiöstä. Jouni Torasvirran ja Veli Matti Salmenkylän on katsottu olevan riippumattomia 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 transaktiopalkkioita yhteensä noin 108.000 euroa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan omistukset Yhtiössä:

Osakkeenomistaja	Osakeomistus (kpl)	%
<i>Hallitus</i>		
Jouni Torasvirta	7.787 *****	0,2
Tapani Rautiainen	920.367*,**	21,3
Veli Matti Salmenkylä	100	0,003
Timo Valjakka	930.359 *,***	21,6
Mikko Larvala	0	0
Peter Ahlström	0	0
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Veli Matti Salmenkylä	100	0,003

* 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 määräysvaltayhteisö Sysmäläntien Kiinteistöt Oy:n (219.368 kpl) kautta. *** Omistus määräysvaltayhteisö Godoinvest Oy:n (229.360 kpl) kautta. ***** Omistus Hallinnointiyhtiön (5.687 kpl) kautta.

Tilintarkastajat

Yhtiön 18.3.2013 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi Yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela. KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy 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 Pörssiin lokakuussa 2013. Listautumisen yhteydessä listaamatta jäivät osinko-oikeudeltaan listatuista osakkeista eroavat yhteensä 1.366.558 osaketta. Nämä osakkeet ovat tulleet listattujen osakkeiden kanssa osinko-oikeudeltaan yhteneviksi 30.9.2013 ja 27.12.2013 tapahtuneiden osingonmaksujen jälkeen.

Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssiin Listattavien osakkeiden ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Listattavien ja listattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000068614. Listattavilla osakkeilla on ollut ennen listalleottoa poikkeavan osinko-oikeuden johdosta eri ISIN-tunnukset, jotka yhdistetään Listattavien osakkeiden listalleoton yhteydessä. Kaupankäynnin Listattavilla osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin pörssilistalla arviolta 31.1.2014.

Listattavien osakkeiden listauksen jälkeen listaamattomiksi jäävät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25.687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka Yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa. Näiden osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000061072.

Yhtiön osakepääoma oli tämän Esitteen päivämääränä 43.143.940 euroa, ja se jakaantui 4.314.394 osakkeeseen. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

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 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 julkisen 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, 25.3.2011 **	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

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

Omistusrakenne

Yhtiön Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasluettelon mukaan Yhtiöllä oli yli 2.300 osakkeenomistajaa 31.12.2013. Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat sekä heidän osakeomistuksensa 24.1.2014.

Osakkeenomistaja	Osakkeita (kpl)	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	351 000	8,14
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	270 000	6,26
Avaintalot Oy*	247 794	5,74
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	236 650	5,49
Godoinvest Oy**	229 360	5,32
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	219 368	5,08
Lamy Oy	110 818	2,57
Etra Oy	105 364	2,44
Maakunnan Asunnot Oy*	102 205	2,37
Thomfinance Oy	95 000	2,20

Yhteensä

1 967 559 45,6

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisöjä. ** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö. *** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Hallituksen jäsen Tapani Rautiainen ja hänen määräysvaltayhteisönsä omistavat yhteensä 21,3 prosenttia (yhteensä 920.367 kpl) Yhtiön Osakkeista ja äänistä, ja hallituksen jäsen Timo Valjakka ja hänen

määräysvaltayhteisönsä omistavat yhteensä 21,6 prosenttia (yhteensä 930.359 kpl) Yhtiön Osakkeista ja äänistä.

Avaintalot Oy omistaa suoraan yhteensä 5,74 prosenttia osakkeista ja välillisesti yhdessä tytäryhtiönsä Maakunnan Asunnot Oy:n kautta 8,11 prosenttia osakkeista.

Yhtiön tietyt pääomistajat ovat panttaustarkoituksessa erehdyksessä toteuttaneet joulukuussa 2013 saman päivän aikana osakkeiden myynti- ja samansuuruiset ostotoimeksiannot, joista Yhtiö on tiedottanut pääomistajien tekemän liputusilmoituksen mukaisesti. Kauppojen selvittäminen on kesken ja ne eivät ole päivittyneet arvo-osuusjärjestelmään Esitteen julkaisupäivämääränä.

Voimassa olevat osakeantivaltuutukset

Yhtiön yhtiökokous päätti 20.9.2013 osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella voidaan 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 listautumisen toteuttaminen. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apportiomaisuudella. Yhtiön yleisölle suunnatussa osakeannissa lokakuussa 2013 osakeantivaltuutuksia käytettiin 3.000.000 osaketta. Voimassa olevia osakeantivaltuuksia on täten Esitteen päivämääränä 2.000.000.

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. Lähipiiriin kuuluvat myös avainhenkilöiden määräysvalta- ja vaikutusvaltayhteisöt sekä sellaiset yhteisöt, joissa avainhenkilöt käyttävät määräysvaltaa yhdessä Yhtiön lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa.

Arvopaperimarkkinalain mukaan henkilöllä on määräysvalta yhteisössä, kun hänellä on enemmän kuin puolet yhteisön kaikkien osakkeiden tai vastaavien osuuksien tuottamasta äänimäärästä tai oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä yhteisön hallituksessa. Yhteisön katsotaan olevan toisen yhteisön määräysvallassa, jos sitä johdetaan yhteisesti viimeksi mainitun yhteisön kanssa tai jos viimeksi mainittu yhteisö muulla tavoin tosiasiallisesti käyttää siinä määräysvaltaa. Jos osakkeenomistajalla, jäsenellä tai muulla henkilöllä yhdessä hänen määräysvallassaan olevien yhteisöjen kanssa taikka näillä yhteisöillä yhdessä on määräysvalta jossakin yhteisössä, myös viimeksi mainittu yhteisö on hänen määräysvallassaan oleva yhteisö.

Yhtiön toimitusjohtaja Veli Matti Salmenkylä on Yhtiön Hallinnointiyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta puolestaan Hallinnointiyhtiön toimitusjohtaja. Veli Matti Salmenkylä omistaa Hallinnointiyhtiöstä 20 prosenttia ja ääntä ja Jouni Torasvirta 79,8 prosenttia ja ääntä. Näin ollen Veli Matti Salmenkylä ja Jouni Torasvirta käyttävät yhdessä ja Jouni Torasvirta käyttää yksin määräysvaltaa Hallinnointiyhtiössä.

Hallituksen kokouksessa 26.2.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskeva osakkeiden kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 131.000 euroa. Osakkeisiin kohdistui 624.000 euron velkaosuus. Kauppahinnan ensimmäinen erä 16.000 euroa toteutettiin tulorahoituksella ja kauppahinnasta 115.000,00 euroa jäi Yhtiön velaksi myyjälle. Velasta kirjoitettiin erillinen lainasopimus. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy.

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy. Pääosa kaupasta rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:n myöntämällä 3,06 miljoonan euron lainalla.

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 180.000 euroa ja 31.7.2013 180.000 euroa. 2,19 miljoonan euron summasta tehtiin velkakirja. Myyjänä oli Royal House Oy ja Godoinvest Oy eli lähipiiriin kuuluvien hallituksen jäsenten määräysvalta-yhteisöt.

Yhtiön lähipiiritapahtumat tilikausilta 2011 ja 2012 sekä 30.9.2013 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on esitetty seuraavassa taulukossa.

Lähipiiritapahtumat, 1.000 €	Ostetut palvelut, sis. alv:n	Tulos-sidon-nainen palkkio	Sijoitus-kiinteistöjen hankinta, kauppahinta	Hankinnoista apportin osuus, %	Velka 31.12.	Maksetut korot	Annetut (+)/saadut (-) vakuudet, arvo	Huom.
Tilikausi 30.12.2010-31.12.2011								
Orava Rahastot Oyj	85	0					-200	1
Maakunnan Asunnot Oy								
Hankinta 30.12.2010			5 024	100 %				
Hankinta 29.3.2013			2 313	0 %				
Hankinta 1.9.2011			4 689	91 %				
Avaintalot Oy, hankinta 29.3.2011			2 478	100 %				
Godoinvest Oy, hankinta 1.9.2011			434	0 %				
Royal House Oy, hankinta 1.9.2011			435	0 %				
Yhteensä	85	0	15 373		0	0	-200	
Tilikausi 1.1.-31.12.2012								
Orava Rahastot Oyj	184	128					-200	1
Maakunnan Asunnot Oy						6	-1 250	2
Salonkirakentajat Oy, hankinta 27.2.2012			150	0 %				
Avaintalot Oy, hankinta 27.9.2012			650	0 %	450	4		
Yhteensä	184	128	800		450	10	-1 450	
Tilikausi 1.1.-31.12.2013								
Orava Rahastot Oyj	226	0					-200	1
Maakunnan Asunnot Oy, hankinnat								
Hankinta 26.2.2013			131	0 %	0	2		
Hankinta 29.5.2013			3 100	0 %	0	35		
Avaintalot Oy					0	5		
Godoinvest Oy			1 275	0 %	548	13	1 250	3
Royal House Oy			1 275	0 %	548	13	1 250	3
Yhteensä	226	0	5 781	0	1 095	68	2 300	

Huom 1: Torasvirta ja Salmenkylä ovat antaneet Yhtiön puolesta pankkitakauksen Danske Bankin velkojen vakuudeksi siihen asti, kunnes heidän tai Orava Rahastot Oyj:n omistus Yhtiöstä on yhteensä 200 tuhatta euroa.

Huom 2: Maakunnan Asunnot Oy antoi Yhtiölle täytevakuuden Danske Bankia varten As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n kaupan toteuttamiseksi.

Huom 3: Yhtiö antoi velan vakuudeksi As Oy Salon Ristinkedonkatu 4:n osakekirjat.

Tulossidonnainen palkkio maksetaan koko tilikauden tuloksen/osakkeen pörssikurssin muutoksen perusteella.

Lainat lähipiiriin kuuluvien määräysvalta-yhteisöiltä

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Yhtiön lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräysvalta-yhteisöjen antamat lainat Yhtiölle 31.12.2013. Onnistuneen listautumisannin jälkeen Yhtiö lyhensi pitkäaikaisia lähipiirilainoja aikaisemman ilmoituksen mukaisesti noin 4,2 miljoonalla eurolla. Lainoihin sovelletaan kiinteää 3 kk:n euribor-korkoa ja noin 2,7 prosentin marginaalia. Korko maksetaan kuukausittain, ja lainojen takaisinmaksu on 31.12.2014.

Lainan käyttö	Velkoja	Lainan määrä 31.12.2013	Vakuus
As Oy Salon Ristinkedonkatu 4:n hankinta	Royal House Oy *	547.500€	50 % As Oy:n osakekannasta
As Oy Salon Ristinkedonkatu 4:n hankinta	Godoinvest Oy **	547.500 €	50 % As Oy:n osakekannasta

* Royal House on Yhtiön hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö. ** Godoinvest Oy on Yhtiön hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö.

Takaukset Yhtiön puolesta

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

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 verkkosivustolle 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 enemmistöpäätöksinä. 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 vuonna 2013 osinkoa 1.346.525,10 euroa.

Yhtiön käytäntönä on ollut, että yhtiökokous on antanut hallitukselle valtuutuksen päättää osingon määrästä vuosineljänneksittäin yhtiökokouksen valtuutuksen ja Osakeyhtiölain puitteissa. 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. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajien välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajille arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille.

Listattavat osakkeet oikeuttavat tilikauden 2013 tuloksesta mahdollisesti vuonna 2014 ja tästä eteenpäin maksettavaan osinkoon.

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

Omien osakkeiden hankintakielto

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

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 kaikkien 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 seuranta 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 valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

SÄÄNTELY

Kiinteistörahastolaki

Kiinteistörahastolain (1173/1997) 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 1.1.2013 alkaen. Voimassa olevan lain mukaan kiinteistörahastolla tarkoitetaan julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksensä mukaan harjoittaa yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa. 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 käyttöönottoamisesta. Laissa ei ole kiinteistörahastoja koskevaa yksityiskohtaista normistoa, vaan sillä luodaan ainoastaan markkinoita ohjaavat toimintapuitteet.

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

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

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

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.

Kiinteistörahostolain mukaan kiinteistörahoston 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, johdannaisopimuksiin ja arvopapereiden lainaus- ja takaisinostosopimuksiin. Kiinteistörahostolla on oltava kiinteistörahostotoiminnan maksuvalmiuden edellyttämät käteisvarat.

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

Kiinteistörahoston omaisuuden arvostaminen ja arviointi

Kiinteistörahostolain 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 kiinteistörahoston omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista, jonka suorittaa riippumaton ja ulkopuolinen kiinteistönarvioitsija.

Kiinteistörahoston tiedonantovelvollisuuteen sovelletaan Arvopaperimarkkinalain 3–10 lukua. Kiinteistörahostolain ja sen tiedonantovelvollisuussäännösten noudattamista valvoo Finanssivalvonta. Kiinteistörahoston 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 määrittämistä varten ja asetetaan vaatimukset käyvän arvon määrittämistä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä. IFRS 13 -standardia sovelletaan pääsääntöisesti silloin, kun jossakin muussa IFRS-standardissa vaaditaan tai sallitaan käypään arvoon tapahtuva arvostaminen tai sitä koskevien tietojen esittäminen.

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

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

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

Veronhuojennuslaki

Kiinteistörahastolain 4 §:n mukaan osakeyhtiömuotoiseen kiinteistörahastoon, joka harjoittaa varojen sijoittamista vuokra-asuntoihin yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan, sovelletaan Veronhuojennuslakia (299/2009), 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 (Konserniverokeskuksen 5.9.2013 annetun ennakkoratkaisun mukaan ennen 31.12.2014 30 prosenttia); 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 maksukyvyn 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, 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 (Konserniverokeskuksen 5.9.2013 annetun ennakkoratkaisun mukaan ennen 31.12.2014 30 prosenttia); tai
- 3) yhtiö luovuttaa asuinkäytössä olevia varojaan, jotka yhtiö on omistanut vähemmän kuin viiden vuoden ajan.

Asunto- ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Yhtiö omistaa sijoituskohteensa pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden kautta. Asunto-osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) tarkoittama osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksensä mukaisesti hallitsemaan rakennuksen tiettyä yksilöityä tilaa tai aluetta (huoneistoa), eikä niiden tarkoitus ole normaalin osakeyhtiön osakkeiden tapaan tuottaa ainoastaan oikeutta jakamattomaan suhteelliseen osuuteen yhtiön omaisuudesta.

Asunto-osakeyhtiö on itsenäinen oikeushenkilö, jonka oikeudet ja velvoitteet ovat erillisiä sen osakkeenomistajien oikeuksista ja velvoitteista. Asunto-osakeyhtiö vastaa kaikista kiinteistöön ja siellä sijaitseviin rakennuksiin 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 kahdentyyppistä yhtiövastiketta: (i) yhtiövastikkeen, joka kattaa mm. ylläpito- ja hallinnointikulut ja esimerkiksi maanvuokratulot (jos rakennukseen liittyvä maa-alue on yhtiön hallinnassa vuokraoikeuden nojalla) ja (ii) rahoitusvastikkeen, jolla katetaan rakentamisen, perusparannuksen tai muun vastaavan hankkeen yhteydessä otetut pitkäaikaiset lainat ja niiden korot. Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti asunto-osakeyhtiön veloista ja velvoitteista.

Asunto-osakeyhtiötä johdetaan pitkälti vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiötä. Osakkeenomistajat päättävät yhtiökokouksessa yhtiön asioista. Yhtiön osakkeenomistajien valitsema hallitus vastaa yhtiön johdosta. Yhtiön päivittäisestä johtamisesta vastaa yleensä toimitusjohtaja tai isännöitsijä.

Yhtiö voi omistaa sijoituskohteitaan myös keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kautta. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön keskeisimmät pääasialliset erot asunto-osakeyhtiöön nähden ovat: (i) yhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen pinta-alasta yli puolet ei ole asuinkäytössä lain määrittelemällä tavalla ja (ii) keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voidaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä soveltaa kokonaan tai osittain osakeyhtiölakia asunto-osakeyhtiölain sijaan.

Muut Yhtiön mahdolliset Sijoituskohteet on yksilöity Kiinteistörahastolaissa ja Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä (katso tarkemmin Liite A – ”Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt”).

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 ja lain mukainen peruste.

Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on välittömästi ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden, ja muussa tapauksessa kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokrasopimus voidaan purkaa, jos sopimusosapuoli rikkoo olennaisesti vuokrasopimuksen ehtoja. Suomen oikeuskäytännön mukaan vuokranantajalla on oikeus yleensä purkaa vuokrasopimus vuokran maksun laiminlyönnin johdosta, jos vuokra on laiminlyöty kokonaisuudessaan yhteensä vähintään kolmelta kuukaudelta. Muita purkuperusteita ovat luvaton käyttöoikeuden luovutus ja vuokraoikeuden siirto, huoneiston sopimuksen vastainen käyttö, häiritsevä elämä huoneistossa, vakuuden toimittamatta jättäminen ja erät AHVL:ssä luetellut erityistilanteet. Vuokralainen voi purkaa sopimuksen mm., huoneistoon hallintaan saaminen viivästyy, huoneiston kunto on puutteellinen, 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) ja vuokran määrän tulee aina olla kohtuullinen. 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 vuokrasopimus. 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

Kaupankäynti Helsingin Pörssissä

Kaupankäynti arvopapereilla Helsingin Pörssissä ja kauppohen selvitys Euroclear Finlandissa tapahtuvat euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkiväli, tick size) noteerauksissa on 0,01 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

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

Helsingin Pörsin säännellyllä markkinalla tapahtuva 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 kauppohen 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 sopimuskauppojen voidaan tallentaa jälkipörsikauppoina päivän kaupankäyntiin perustuvissa hintarajoissa, tapahtuu kello 18.31 ja kello 19.00 välisenä aikana.

Osakkeilla Helsingin Pörssissä tehdyt kaupat määritetään yleensä keskusvastapuolen (CCP) avulla siten, että keskusvastapuolesta tulee kunkin pörsikaupan vastapuoli. Keskusvastapuoli nettouttaa kauppohen liittyvät velvoitteet. Nämä velvoitteet selvitetään ja toteutetaan Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä kolmantena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+3) tai osapuolten sopimana muuna päivänä. Sama koskee kauppohen, joita ei selvitetä keskusvastapuolen avulla.

Helsingin Pörssi on osa NASDAQ OMX -konsernia. NASDAQ OMX Nordic omistaa ja ylläpitää myös Tukholman, Kööpenhaminan, Riian, Reykjavikin, Tallinnan ja Vilnan pörssejä. NASDAQ OMX Nordic koostuu kolmesta paikallisesta arvopaperipörsistä, jotka sijaitsevat Kööpenhaminassa, Helsingissä ja Tukholmassa. Pörsit ovat erillisiä oikeushenkilöitä omissa maissaan, mistä johtuen jokaisella pörsillä on omat sääntönsä. Näihin kolmeen pörsiin listatut yhtiöt esitetään yhteisellä Pohjoismaisella listalla, jonka listausvaatimukset on harmonisoitu. Pohjoismaisella listalla yhtiöt esitellään sekä markkina-arvon että toimialan mukaan yhtiön kotipaikasta riippumatta. Markkina-arvoryhmiä on kolme: suuret yhtiöt (Large Cap), keskiuuret yhtiöt (Mid Cap) ja pienet yhtiöt (Small Cap). Yhtiöt jaotellaan eri markkina-arvosegmenteissä ICB-toimialaluokituksen mukaan. Samaan toimialaryhmään kuuluvat yhtiöt esitetään aakkosjärjestyksessä.

Arvopaperimarkkinoiden sääntely

Eräs keskeisimmistä arvopaperimarkkinoita koskevista laeista on arvopaperimarkkinalaki (746/2012), joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitteistä, julkisista ostotarjouksista sekä sisäpiirikaupoista. Tarkempaa sääntelyä ovat antaneet Finanssivalvonta ja Helsingin Pörssi arvopaperimarkkinalain nojalla. Finanssivalvonta valvoo Suomen arvopaperimarkkinoita.

Arvopaperimarkkinaissa määritetään tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset suomalaisille yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin Pörsiin tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle Suomessa. Annettavien tietojen on oltava riittäviä perustellun arvion tekemiseksi arvopaperista, niiden liikkeesenlaskijasta sekä seikoista, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa arvopaperin arvoon. Suomalaisella

pörssiyhtiöllä on velvollisuus julkistaa säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä jatkuvasti kaikki sellaiset seikat, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa sen arvopaperien arvoon. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevan liikkeeseenlaskijan säännöllistä tiedonantovelvollisuutta koskeva Euroopan parlamentin ja neuvoston avoimuusdirektiivi 2004/109/EY saatettiin Suomessa voimaan 15.2.2007.

Osakkeenomistajan on ilman aiheetonta viivytystä annettava ilmoitus pörssiyhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66, 67 (2/3) tai 90 prosentin kyseisen julkisen kaupankäynnin kohteena olevan suomalaisen yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin osakkeenomistaja on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaa sanottujen ääniosuus- tai omistusrajojen saavuttamiseen, ylittymiseen tai osuuden vähenemiseen niiden alle. Yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle yhden tai useamman edellä mainitun rajan, yhtiön tulee ilman aiheetonta viivytystä julkistaa tätä koskeva tieto sekä toimittaa se keskeisille tiedotusvälineille ja Helsingin Pörssille.

Osakkeenomistajan, jonka omistusoikeus nousee arvopaperimarkkinalain määrittämällä tavalla yli kolmen kymmenesosan tai yli puolen yhtiön yhteenlasketusta, osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on arvopaperimarkkinalain mukaan tehtävä käypään hintaan pakollinen ostotarjous kaikista jäljellä olevista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Jos edellä tarkoitettujen rajojen ylitykseen johtaneet arvopaperit on hankittu vapaaehtoisella ostotarjouksella, joka on tehty kaikista kohdeyhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta kuitenkaan synny. Jos kohdeyhtiössä on yksi osakkeenomistaja, jonka ääniosuus on korkeampi kuin edellä kuvattu ääniosuus, ei toiselle osakkeenomistajalle synny edellä kuvattujen ääniosuuksien ylittämisen seurauksena pakollista tarjousvelvollisuutta ennen kuin hänen ääniosuutensa ylittää ensimmäisen osakkeenomistajan ääniosuuden. Jos osakkeenomistajan ääniosuuden ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteistä, ei osakkeenomistajalle synny tarjousvelvollisuutta ennen kuin 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, 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 ylittävistä ääniosuudestaan kuukauden kuluessa rajan ylittymisestä edellyttäen, että osakkeenomistaja julkistaa tiedon luopumisaikastaan eikä käytä äänivaltaansa tänä aikana. 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 voidaan edellä mainitulla tavalla lunastaa osakeyhtiölain nojalla, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Edellä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemista koskien on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä.

Myös lyhyet nettopositiot Helsingin Pörssissä kaupankäynnin kohteena olevista osakkeista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle lyhyeksi myynnistä ja tietyistä luottoriskinvaihtosopimuksiin liittyvistä kysymyksistä annetun Euroopan Parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU 236/2012) mukaan ("Lyhyeksi myyntiasetus"). Lyhyiden nettoposititioiden ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia sijoittajia ja markkinatoimijoita. Julkisen kaupankäynnin kohteeksi otetun yhtiön osakepääomaa koskeva nettomääräinen lyhyt positio on ilmoitettava, kun positio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,2 prosentin kynnysarvon yhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta. Uusi ilmoitus on tehtävä kynnysarvon ylittymisen jälkeen 0,1 prosentin välein. Finanssivalvonta julkistaa ilmoitetun nettomääräisen lyhyen position verkkopalvelussaan, jos positio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,5 prosentin kynnysarvon yhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä tiedottamisvelvollisuuden rikkomisesta, sisäpiirintiedon väärinkäytöstä ja kurssien vääristämisestä. Näiden säännösten rikkominen on kriminalisoitu. Arvopaperimarkkinalaissa ja laissa Finanssivalvonnasta (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä hallinnollisia sanktioita siltä osin kuin kyseessä oleva teko ei kuulu

rikoslain soveltamisalaan. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen tai määrätä hallinnollisia seuraamuksia tai taloudellisia sanktioita julkistamisvaatimuksia, julkista ostotarjousta, sisäpiirirekistereitä tai markkinoiden väärinkäyttöä koskevien säännösten rikkomisesta.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Arvo-osuusjärjestelmällä tarkoitetaan järjestelmää, jossa fyysiset arvopaperitodisteet kuten osakekirjat on korvattu arvo-osuuksilla, jotka on kirjattu arvo-osuustileille. Arvo-osuusjärjestelmää ylläpitää Euroclear Finland, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja Suomen kansallisena arvopaperikeskuksena sekä selvitysyhteisönä. Euroclear Finland pitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin osoite on Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki. Arvo-osuusjärjestelmään liittyminen on pakollista niille yhtiöille, joiden osakkeet on otettu kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla Helsingin Pörssissä. Yhtiön Osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään. Euroclear Finland pitää yhtiökohtaisia osakasluetteloita pörssiyhtiöiden osakkeenomistajista sekä arvo-osuustilejä osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisten tilinhoitajien palveluita. Euroclear Finlandille arvo-osuusjärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaavat arvo-osuusjärjestelmään liittyneet liikkeeseenlaskijat ja tilinhoitajat. Tilinhoitajina toimii muun muassa luottolaitoksia, sijoituspalveluyrityksiä sekä muita yhteisöjä, joille Euroclear Finland on antanut valtuudet toimia tilinhoitajina, ja niillä on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

Kirjaamisenmenettely

Arvo-osuusjärjestelmään tehtäviä kirjauksia varten ja osakkeiden säilyttämiseksi arvo-osuusjärjestelmässä osakkeenomistajan nimissä on osakkeenomistajan avattava arvo-osuustili joko Euroclear Finlandin tai tilinhoitajan avulla. 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 omaisuudenhoitotilin tilinhaltijasta osakkeen oikean omistajan sijaan sekä maininta siitä, että tili on omaisuudenhoitotili. Lisäksi ulkomaalaisen yksityishenkilön, yhteisön tai omaisuudenhoitajan omistamat osakkeet voidaan merkitä tämän nimiin avatulle arvo-osuustilille, mutta omistus voidaan hallintarekisteröidä yhtiön osakasluettelossa.

Siltä osin kuin arvo-osuusjärjestelmään liittyvä yhtiö on antanut osakekirjoja, avataan niille osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, Euroclear Finlandin arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Yhtiö ei ole antanut osakekirjoja. Arvo-osuuksien siirrot toteutetaan arvo-osuustilien välisinä kirjauksina siltä osin kuin ne toteutetaan arvo-osuusjärjestelmässä ja Suomen lain mukaan. Tilinhoitaja toimittaa tilinhaltijalle tili-ilmoituksen arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista säännöllisin väliajoin ja vähintään neljä kertaa vuodessa. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan kalenterivuoden päättyessä.

Arvo-osuustilille on merkittävä laissa ja Euroclear Finlandin säännöissä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta sekä muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista, sekä tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Mahdollisesta hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Euroclear Finlandin ja Yhtiön on kuitenkin pidettävä yleisön saatavilla eräät Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin osakkaan nimi ja osoite) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on myös pyynnöstä oikeus saada tiettyjä hallintarekisteröityjen osakkeiden omistukseen liittyviä tietoja. Yhtiöllä on samat oikeudet suhteessa osakkeisiin ja arvopapereihin, jotka oikeuttavat niiden haltijan Yhtiön liikkeeseen laskemiin osakkeisiin. Arvopaperimarkkinalain mukaan arvo-osuusjärjestelmään kuuluvalla yhtiöllä on oikeus saada yhtiön osakkaita koskevat tiedot myös hallintarekisteröinnin hoitajalta ja arvopaperitileistä annetussa laissa (750/2012) tarkoitetulta säilyttäjältä.

Kukin tilinhoitaja on ankarassa vastuussa arvo-osuustileistä annetussa laissa (827/1991) tarkemmin määritellyistä virheellisyyksistä ja puutteellisuuksista kirjaustoiminnassa sekä mahdollisesta salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle tai muulle taholle on aiheutunut vahinkoa virheellisestä kirjauksesta taikka muusta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta kirjaustoiminnassa eikä asianomainen tilinhoitaja ole suorittanut tästä korvausta johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, vahingonkärsijä on oikeutettu samaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, mutta kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussaatavan määrä, mutta kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapaukseen liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

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 osinko osakkeenomistajan puolesta. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan on yhtiökokoukseen osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten haettava osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon (katso ”Osakkeet ja osakkeenomistajat – Osakkeenomistajien oikeudet”).

Hallintarekisteröinnin hoitaja on pyydettyä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle 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, ettei todellinen osakkeenomistaja ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö.

Euroclear Bank, S.A./N.V.:n ja Clearstreamilla on säilytys arvo-osuusjärjestelmässä, ja ulkomaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää Helsingin Pörssissä kaupankäynnin kohteena olevia osakkeitaan Euroclear Bank, S.A./N.V.:n tai Clearstreamin kautta. Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeita omissa nimissään arvo-osuusjärjestelmässä, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen pankkitili pankissa.

Sijoittajien korvausrahasto

Sijoituspalvelulain (747/2012) mukaisessa sijoittajien korvausrahastossa sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin asiakkaisiin. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata ammattimaisten asiakkaiden tappioita. Ammattimaisen asiakkaan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkisyhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Myös sijoittaja voi kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi asiakkaaksi. Yleensä luonnollisia henkilöitä on kuitenkin pidettävä ei-ammattimaisina asiakkaina.

Sijoituspalveluyritysten ja sijoituspalvelua tarjoavien luottolaitosten tulee kuulua sijoittajien korvausrahastoon. Sijoittajien korvausrahasto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön vastaamaan maksuvelvollisuudestaan määrätyn ajanjakson aikana. Sijoittajien korvausrahastosta maksetaan korvauksia vain ei-ammattimaisille asiakkaille. Sijoittajalle maksetun korvauksen määrä on 90 prosenttia saatavan määrästä. Korvauksen enimmäismäärä on kuitenkin 20.000 euroa. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata osakkeen arvonalentumisesta johtuvia tappioita tai virheellisiksi osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Siten sijoittajat ovat edelleen vastuussa omista sijoituspäätöksistään. Mikäli talletuspankki tulee maksukyvyttömäksi, sen asiakkaille korvataan pankkitilillä olevat tai tilille maksujenvälityksessä tulevat tallettajan saatavat pääsääntöisesti talletussuojarahastosta 100.000 euroon asti. Näin ollen sijoittajien varoja suojataan osittain joko talletussuojarahastolla tai sijoittajien korvausrahastolla. Samat varat eivät 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. Alla esitetty soveltuu Suomessa yleisesti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin ja osakeyhtiöihin, ellei toisin nimenomaisesti mainita.

Sijoittamista harkitsevan tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja osakkeiden hankintaa, omistamista ja luovuttamista koskevista Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista. Seuraavassa ei käsitellä sellaisia osakkeiden omistajien tai haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yhtiöiden uudelleenjärjestelyihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, liiketoimintaa harjoittamattomiin yhteisöihin, tuloverovapaisiin yhteisöihin taikka avoimiin yhtiöihin tai kommandiittiyhtiöihin. Seuraavassa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Osinkojen verotus

Poiketen siitä, mitä tuloverolaissa (1535/1992) ja elinkeinotulon verottamisesta annetussa laissa (360/1968) säädetään osinkotulon verottamisesta, Yhtiön verovapausajalta jakama osinko on saajalleen kokonaan veronalaista tuloa.

Luonnollisen henkilön saama osinko on kokonaan pääomatuloa. Pääomatuloa verotetaan suhteellisen verokannan mukaan, joka tällä hetkellä on 30 prosenttia. Kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää 50.000 euroa kalenterivuoden aikana, on vero ylimenevästä määrästä 32 prosenttia.

Yhteisön saamaa osinkotuloa verotetaan yhteisöverokannalla, joka on tällä hetkellä 24,5%.

Jos osakkaan omistusosuus Yhtiön osakepääomasta osingon täsmäytyspäivänä on vähintään 10 prosenttia (Konserniverokeskuksen 5.9.2013 annetun ennakkoratkaisun mukaan ennen 31.12.2014 30 prosenttia), Verohallinto kuitenkin määrää Yhtiön maksettavaksi yhteisöverokantaa vastaavan osan osingonsaajalle jaetun osingon määrästä.

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan Euroopan unionin jäsenvaltiossa asuvalle ja kotivaltiossaan tuloveronalaiselle emo- ja tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU) 2 artiklan mukaiselle ulkomaiselle yhtiölle, joka välittömästi omistaa vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.

Euroopan talousalueen ulkopuolella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetusta osingosta pidätetään 24,5 prosentin lähdevero, ellei sovellettavassa verosopimuksessa toisin määrätä.

Luovutusvoitot

Luonnolliset henkilöt

Osakkeiden tai niiden merkintäoikeuksien myynnistä syntynyt luovutusvoitto verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona ja vastaavasti syntynyt luovutustappio vähennetään luovutusvoitosta.

Luovutusvoittoja verotetaan 30 prosentin (32 prosenttia verokannan mukaan 50.000 euron ylittävästä osuudesta) verokannan mukaan. Luonnollisten henkilöiden arvopapereiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää luovutusvoitosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana kalenterivuotena.

Edellä esitetystä huolimatta yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön osakkeista tai merkintäoikeuksista 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). Vastaavassa tilanteessa luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen.

Luovutusvoitto ja -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintamenon sijaan käyttää niin sanottua hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa, jota verotetaan 24,5 prosentin verokannalla.

Osakkeet voivat olla osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- tai rahoitusomaisuutta. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisen verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Osakkeet voivat olla myös osakeyhtiön muun toiminnan tulolähteen omaisuutta. Tuloverolain säännöksiä sovelletaan luovutusvoittoihin, jotka kertyvät muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta.

Osakkeiden myyntihinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden tai merkintäoikeuksien hankintameno on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden tai merkintäoikeuksien luovutuksen yhteydessä. Tiettyjen tiukasti määritettyjen edellytysten täytyttyä suomalaisen osakeyhtiön saamat käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaita.

Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin luovutusvoittoverovapaussäännöksen piiriin kuuluvien 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 yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti.

Rajoitetusti verovelvolliset

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamistaan luovutusvoitoista, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kiinteän toimipaikan omaisuudeksi.

Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan yleensä hankittaessa arvopapereita. Uusien osakkeiden merkintä osakeannissa ei kuitenkaan ole varainsiirtoveron alaista, koska osakemarkintää ei katsota varainsiirtoverolain tarkoittamaksi luovutukseksi. Näin ollen Antiosakkeiden merkintä ei aiheuta merkitsijöille varainsiirtoveroseuraamuksia. Myöhemmin hankittaessa Yhtiön osakkeita luovutustoimin saattaa kuitenkin tulla maksettavaksi varainsiirtovero.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava luovutettaessa kiinteää rahavastiketta vastaan arvopapereita, jotka on otettu kaupankäynnin kohteeksi yleisölle avoimessa säännöllisesti toimivassa kaupankäynnissä. Varainsiirtoverolain (931/1996) 15 a §:n mukaan tällaisina pidetään arvopapereita, jotka ovat kaupankäynnin kohteena:

1. kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla;
2. muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla sellaisessa Euroopan talousalueen ulkopuolisessa valtiossa, joka on hyväksynyt veroasioissa annettavaa keskinäistä virka-apua koskevan yleissopimuksen; tai
3. kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että yhtiön liikkeeseen laskemat arvopaperit on otettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella ja että arvopaperit on liitetty arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa (749/2012) tarkoitettuun arvo-osuusjärjestelmään tai sitä vastaavaan ulkomaiseen rekisterijärjestelmään.

Verovapauden edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Lisäksi, jos välittäjä tai kaupan toinen osapuoli ei ole suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa sijaitsevan sivuliike tai -konttori, verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksensaaja antaa luovutuksesta ilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain mukaisen vuosi-ilmoituksen.

Verovapaus ei koske luovutusta, joka perustuu sellaiseen tarjoukseen, joka on tehty ennen kuin edellä tarkoitettu julkinen kaupankäynti on alkanut, ellei kyseessä ole listautumisen yhteydessä toteutettavaan osakeantiin välittömästi liittyvästä, yhdistettyyn osto- ja merkintätarjoukseen perustuvasta yhtiön vanhojen osakkeiden myynnistä, jossa luovutuksen kohde yksilöidään vasta kaupankäynnin alkamisen jälkeen ja kauppahinta vastaa uusista osakkeista suoritettavaa hintaa.

LIITE A – KIINTEISTÖSIOITUSTOIMINNAN SÄÄNNÖT

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Kiinteistösiointustoiminnan säännöt

Finanssivalvonnan hyväksymät 28.1.2011

Muutettu hallituksen kokouksessa 9.6.2011

Finanssivalvonnan vahvistamat 17.8.2011

1 § Kiinteistörahaston toiminnan tavoite

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj (jäljempänä ”Rahasto”) on julkinen osakeyhtiö, joka toimii kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona. Rahaston varat sijoitetaan näissä kiinteistösiointustoiminnan säännöissä kuvatulla tavalla pääasiallisesti vuokra-asuntoihin. Rahaston siointustoiminnan 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 sioittaminen

Rahaston varoista vähintään 80 prosenttia on sioitettava 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. Sioituskohteena olevat asunnot hankitaan pääasiassa suurista ja keskisuurista suomalaisista kaupungeista, joissa on saavutettavissa hyvä vuokratuotto. Sioitukset hajautetaan sijainti, asuntojen koko ja vuokralaisriski huomioon ottaen.

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

Rahaston varoista korkeintaan 20% voidaan sioittaa 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 sioittaa vuokra-asuntojen perusparantamisen, hankinnan ja uudisrakentamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään 75 prosenttia Rahaston varallisuudesta.

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

1. Osakkeisiin ja osakesidonnaisiin instrumentteihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöstöoptioihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin, sekä muihin arvopapereihin, jotka ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettun 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 ehtoihin 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 erillis päätöksellä. 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 kehityssennusteen mukaisesti;
- (ii) Korkean vuokratuoton saaminen sijoituskohteiden koon optimointia hyödyntämällä, kuten sijoittamalla pääasiallisesti yksiöihin ja kaksioihin;
- (iii) Makrotason kehitystekijöiden, kuten väestöennusteet ja tarjontakapeikot, 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 apportiomaisuutta vastaan. Apportiomaisuutena voidaan Rahastoon luovuttaa vain sellaista omaisuutta, johon yhtiön omaisuus on 4 §:n mukaisesti sijoitettava. Rahasto hankkii apportiomaisuuden arvosta hyväksytyn 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 hankintameno. Itse valmistetun tai rakennutetun sijoitusomaisuuden hankintameno muodostuu valmistumisajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista vieraan pääoman menoista ja muista menoista. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Jos luotettavaa markkinahintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää Orava Rahastot Oyj:n kehittämän asuntojen hintojen arviointimallin avulla. Rahaston omaisuuden arvostaminen täyttää IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit.

Ulkopuolinen asiantuntija auditoi Rahaston arviointiprosessin, laskentamenetelmät ja raportoinnin kerran vuodessa. Auditoinnin lisäksi Rahastossa tarkastutetaan vähintään yhden kerran vuodessa omaisuuden arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Omaisuuden arvonmäärittämisessä käytettävän ulkopuolisen arvioitsijan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä 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. Johdannaisopimukset 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 määrätyllä 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%) aitaloron 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 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 arvonlisävero.

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-analyysillä.

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.

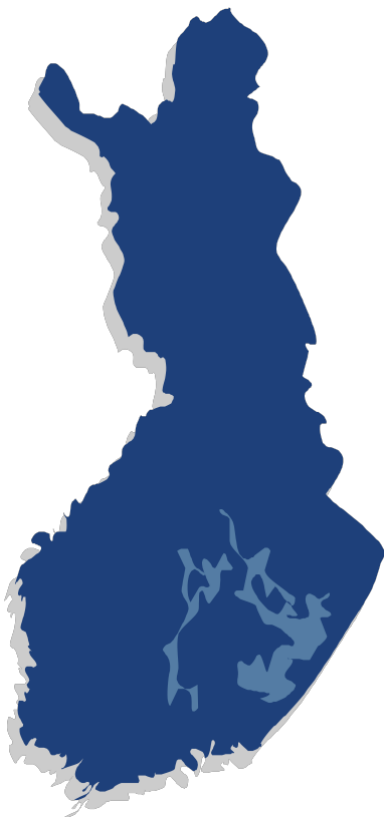
15 § Sovellettava laki

Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

REALIA
MANAGEMENT



An International
Associate of



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Arviointien yhteenveto

Aarnintie 7, 95420 Tornio
Aarnintie 13, 95420 Tornio
Aulangontie 39, 13220 Hämeenlinna
Kirkkoniityntie 28, 04130 Sipoo
Kylmäojantie 15, 01390 Vantaa
Lavatie 6, 49410 Hamina
Lähdehaankuja 2, 08700 Lohja
Palosenkatu 7, 04230 Kerava
Pihtikatu 5, 15500 Lahti
Poikkikatu 4, 15140 Lahti

Puurata 15-17, 01900 Nurmijärvi
Rasinrinne 13, 01360 Vantaa
Ristinkedonkatu 33, 24240 Salo
Venevalkamantie 3, 02700 Kauniainen
Vuoksenkatu 4, 15100 Lahti
Vuorenrinne 19, 48350 Kotka
Hoitajantie 4, 40100 Jyväskylä

20.9.2013

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 arvopaperimarkkina lain 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 määritellä kohteen markkina-arvo, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arviot perustuvat arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteita ja niiden ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Kaikissa kohteissa, joista on tehty arviokirja, on tehty katselmus paikan päällä. Muista kohteista on tehty vain arvolaskelma, joko katselmuksella tai desktop-työnä.
- Kohteiden vastuulliset arvioijat on listattu 3. sivun taulukkoon.
- Lisäksi 3. sivun taulukkoon on listattu kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina-arvot.
- Vakuutamme, että Realia Management Oy on määrittänyt 3. sivulla listatut kohdekohtaiset huoneistojen summa-arvot sekä markkina- arvot.

Helsingissä 20.9.2013

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

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
Aarnintie 7, Tornio	1 100 900	900 000	30.6.2013	Jukka Uusitalo	Ei
Aarnintie 13, Tornio	2 755 900	2 100 000	30.6.2013	Jukka Uusitalo	Ei
Aulangontie 39, Hämeen-	1 397 975	1 100 000	30.6.2013	Henri Timperi	Ei
Kirkkonieyntyntie 28, Sipoo	2 087 635	1 700 000	30.6.2013	Henri Timperi	Kyllä
Kylmäojantie 15, Vantaa	1 437 250	1 300 000	30.6.2013	Henri Timperi	Kyllä
Lähdehaankuja 2, Lohja	3 813 688	3 050 000	25.3.2013	Antti Huotari	Kyllä
Lavatie 6, Hamina	1 415 975	1 100 000	30.6.2013	Henri Timperi	Ei
Pihlkatu 5, Lahti	1 869 000	1 800 000	30.6.2013	Juha Kirvesmies	Ei
Poikkikatu 4, Lahti	2 753 975	2 300 000	30.6.2013	Juha Kirvesmies	Ei
Puurata 15-17, Nurmijärvi	3 556 800	2 900 000	30.6.2013	Henri Timperi	Kyllä
Rasinrinne 13, Vantaa	4 085 325	3 300 000	30.6.2013	Jenni Komppa-	Kyllä
Venevalkamantie 3,	2 811 050	2 700 000	30.6.2013	Jenni Komppa-	Kyllä
Vuorenrinne 19, Kotka	2 636 175	1 900 000	30.6.2013	Juha Kirvesmies	Kyllä
Hoitajantie 4, Jyväskylä	1 695 100	1 650 000	30.6.2013	Tuomo Salo	Ei
Vuoksenkatu 4, Lahti	805 950	600 000	30.6.2013	Juha Kirvesmies	Kyllä
Ristinkedonkatu 33, Salo	3 910 900	2 500 000	22.8.2013	Jenni Komppa-	Kyllä
YHTEENSÄ (30.6.2013)	38 133 598	30 900 000			
Palosenkatu 7, Kerava	5 798 800	5 800 000	30.7.2013	Tuomo Salo	Kyllä
YHTEENSÄ (30.8.2013)	43 932 398	36 700 000			

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. Näitä muiden tahojen omistamia huoneistoja tai niiden arvoa ei ole huomioitu arvonnäilytyksessä.

LIITE C – ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on suomeksi Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj, ruotsiksi Orava Bostadsfastighetsfond Abp ja englanniksi Orava Residential Real Estate Investment Trust plc.

2 § Kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuun sekä näiden edellyttämää varainhallintaa.

4 § Arvo-osuusjärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

5 § Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan kutsusta. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja sitä vaatii.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksin. Jos äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Mikäli äänet menevät tasan puheenjohtajaa valittaessa, ratkaistaan valinta kuitenkin arvalla.

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

6 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

7 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

Hallitus voi antaa nimetyille henkilöille oikeuden edustaa yhtiötä kullekin erikseen yhdessä hallituksen jäsenen kanssa tai kaksi yhdessä.

8 § Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi, ja tehtävä päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä ajankohtana.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka sisältää konsernitilinpäätöksen, ja toimintakertomus;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä;
7. hallituksen jäsenten palkkioista;
8. tilintarkastajan palkkiosta; sekä

valittava:

9. hallituksen jäsenet, ja
10. tilintarkastaja.

11 § Yhtiökokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on asetettava saataville yhtiön internet-sivuilla aikaisintaan kolme kuukautta ja vähintään 21 päivää ennen yhtiökokousta. Yhtiökokouskutsu on aina asetettava saataville vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölaissa tarkoitettua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää.

12 § Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen

Osakkeenomistajien on saatukseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta.

13 § Apporttiomaisuus

Yhtiön osake voidaan merkitä oikeuksin tai velvollisuuksin panna yhtiöön osaketta vastaan muuta omaisuutta kuin rahaa (*apporttiomaisuus*). Apporttiomaisuutena voidaan yhtiöön panna vain kiinteistösjoitustoiminnan säännöissä määrättyä sellaista omaisuutta, johon yhtiön omaisuus voidaan sijoittaa veronhuojennuslain (299/2009) sallimissa rajoissa.

YHTIÖ

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Kanavaranta 7 C
00160 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy
Eteläesplanadi 14
00130 Helsinki

TILINTARKASTAJA

PricewaterhouseCoopers Oy
Itämerentori 2
00180 Helsinki