

Orava Asuntorahasto Oyj

Pörssitiedote 22.9.2017 klo 18.25

Elite Varainhoito Oyj on täydentänyt tiedotettaan liittyen Orava Asuntorahasto Oyj:lle tekemäänsä ei-sitovaan indikatiiviseen tarjoukseen

EI JULKISTETTAVAKSI TAI LEVITETTÄVÄKSI YHDYSVALTOIHIN, KANADAAN, AUSTRALIAAN, HONGKONGIIN, ETELÄ-AFRIKKAAN, SINGAPOREEN, UUTEEN SEELANTIIN TAI JAPANIIN TAI MIHINKÄÄN MUUHUN VALTIOON, JOSSA LEVITTÄMINEN TAI JULKISTAMINEN OLISI LAINVASTAISTA.

Elite Varainhoito Oyj ("Elite") on täydentänyt tiedotettaan liittyen Orava Asuntorahasto Oyj:lle tekemäänsä ei-sitovaan indikatiiviseen tarjoukseen seuraavasti:

"Kuten Orava Asuntorahasto Oyj ("Orava Asuntorahasto") ja Elite Varainhoito Oyj ("Elite") tiedottivat 20.9.2017, Elite on jättänyt indikatiivisen ei-sitovan tarjouksen Orava Asuntorahaston muuttamisesta Eliten tytäryhtiön hallinnoimaksi erikoissijoitusrahastoksi ("ESR").

Sen lisäksi, mitä Eliten tekemän indikatiivisen tarjouksen pääkohdista tiedotettiin 20.9.2017, Elite täydentää indikatiivisen tarjouksensa pääkohtia seuraavasti:

- Jäljempänä tiedotteessa esitetään tietoa suunnitellusta erikoissijoitusrahastosta ("ESR"), jonka sääntöjä ei ole vielä vahvistettu Finanssivalvonnassa ja jotka voivat vielä muuttua, jos Finanssivalvonta vaatii niihin muutoksia tai lisäehtoja (Sijoitusrahastolaki 43 a §).*
- Elite veloittaisi rahaston merkintäpalkkiona 3 % apporttina siirrettävän omaisuuden nettoarvosta ("NAV"). Nettoarvon laskennassa varoista vähennettäisiin velat. Merkintäpalkkio voitaisiin maksaa joko kokonaan tai osittain rahaston osuuksina Elitelle, jolloin Elitestä tulisi kanssasijoittajana yksi rahaston merkittävistä osuudenomistajista.*
- Eliten ehdottama Orava Asuntorahaston omaisuuden NAV-laskenta eroaa Orava Asuntorahaston nykyisestä NAV-laskennasta seuraavasti: ESR:n kiinteistöomaisuuden arvo määräytyy aina ulkopuolisen KHK-arvion mukaan, ja poikkeuksellisesti rahaston sääntöjen mukaisesti ne voidaan arvostaa joko KHK-arvon tai hankinta-arvon alapuolelle, mutta ei koskaan yläpuolelle.*
- Orava Asuntorahaston purkautuessa sen osakkeenomistajista tulisi rahasto-osuuden omistajia. Osakkeenomistaja saisi Orava Asuntorahaston osakkeiden sijaan ESR:n rahasto-osuuksia. Elite veloittaisi rahaston jatkuvana hoitopalkkiona 0,9 % rahaston GAV:sta (Gross Asset Value) vuodessa. Rahaston GAV-arvolla tarkoitetaan rahaston kokonaisvaroja, josta ei ole vähennetty rahaston velkoja. Eliten indikatiiviseen tarjoukseen ei sisälly tuottosidonnaista palkkiota.*
- ESR:n osuudenomistaja voisi joko lunastaa rahasto-osuutensa tai pysyä rahaston osuudenomistajana, jolloin sijoittaja saisi tuottoa vuosittain vähintään 75 % rahaston kassavirtaperusteisesta tuloksesta sekä rahasto-osuuden mahdollisena arvonnousuna. Enintään 25 % rahaston kassavirtaperusteisesta tuloksesta voidaan jättää rahaston varoiksi, joilla voidaan rahoittaa esimerkiksi asuinkiinteistöjen peruskorjausinvestointeja.*
- Mahdollinen lunastus toteutettaisiin NAV-arvoon eli rahastoyhtiön vahvistamaan arvoon sijoitusrahastolain ja rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahaston nettovarallisuusarvolla tarkoitetaan rahaston varojen nettoarvoa.*
- Mikäli osuudenomistaja haluaisi antaa lunastustoimeksiannon, olisi siihen mahdollisuus lunastuspäivänä (ensimmäinen aikaisintaan toisella vuosipuoliskolla 2018 riippuen muun muassa Oravan purkautumisen ajankohdasta), jonka jälkeen varat maksettaisiin sijoittajalle ESR:n sääntöjen mukaisesti viipymättä*

rahaston arvon vahvistamisen jälkeen tai mikäli lunastushinnan maksaminen edellyttäisi rahaston omaisuuden myymistä, omaisuuden myynnin jälkeen rahaston säännöissä kuvattavalla tavalla.

- ESR:n arvo määriteltäisiin neljännesvuosittain ja lunastustoimeksiantoja voitaisiin antaa puolivuositain. Rahastoyhtiö maksaisi lunastushinnan viipymättä rahaston arvon vahvistamisen jälkeen tai mikäli lunastushinnan maksaminen edellyttäisi rahaston omaisuuden myymistä, omaisuuden myynnin jälkeen rahaston säännöissä kuvattavalla tavalla. Rahastoyhtiö voisi keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, mikäli osuudenomistajien edun kannalta painava syy sitä vaatisi. Tällainen syy voisi olla esimerkiksi markkinahäiriö.*
- Rahastolle maksettava lunastuspalkkio olisi 3 %, jolla suojeltaisiin rahastoon jääviä sijoittajia lunastuksen aiheuttamilta varainsiirtoveroilta ja myyntiin liittyviltä kuluilta. Lunastuspalkkiota ei siis maksettaisi Elitelle. Rahastolle maksettava lunastuspalkkio alenisi 0,75 %-yksikköä vuosittain sijoitusajasta riippuen.*
- Toteutuessaan Eliten ehdottaman järjestelyn lopputuloksena osakkeenomistajat saisivat arviolta noin 92 % yhtiön nykyisen asuntokannan nettoarvosta. Yhtiön omaisuuden luovutushinta riippuisi aikaisemmin esitetyn mukaisesti ulkopuolisten arviointien lopputuloksesta, eikä välttämättä olisi täsmälleen sama kuin Orava Asuntorahaston ilmoittama asuntokannan nettoarvo. Elite on arvioinut mahdollisen arvostuseron olevan kuitenkin vähäinen. Luku perustuisi laskelmaan, jossa omaisuuden nettoarvosta (NAV, 100 %) vähennetään 4 % varainsiirtoverona, 3 % ESR:n merkintäpalkkiona ja 1 % muita kuluja, joita Yhtiölle mahdollisesti aiheutuu järjestelyn seurauksena. Laskelmassa ei ole huomioitu ESR:lle sijoitusajasta riippuen mahdollisesti suoritettavaa lunastuspalkkiota 0-3 %. Laskelma on suuntaa antava.*
- Elite edellyttää, että se voisi toteuttaa tavanomaiset juridiset ja taloudelliset due diligence -tarkastukset Orava Asuntorahastossa. Lisäksi tarkastukseen voi kuulua Eliten haluamassa laajuudessa Orava Asuntorahaston omistamien asunto-osakeyhtiöiden vastaavat asiat, vuokrasopimusten sisältö sekä hoito- ja hallintokulujen koostumus.*
- Eliten arvion mukaan ehdotuksen mukainen järjestely olisi toteutettavissa noin 6 - 7 kuukauden kuluessa Orava Asuntorahaston ylimääräisestä yhtiökokouksesta, jossa päätettäisiin Yhtiön purkautumisesta. Toisin sanoen tuolloin Orava Asuntorahasto olisi purkautunut ja ESR:n osuudet on siirretty osakkeenomistajille. Järjestelyn toteuttaminen edellyttäisi 2/3 enemmistöä ylimääräisessä yhtiökokouksessa edustetuista ja annetuista äänistä. Mahdollisen Orava Asuntorahaston ylimääräisen yhtiökokouksen hyväksynnän jälkeen ESR voisi aloittaa toimintansa Finanssivalvonnan hyväksytyä ESR:n säännöt eli arviolta noin kahden kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta.*

Orava Asuntorahaston tiedotteen mukaan Orava Asuntorahaston hallituksen riippumattomat jäsenet selvittävät Eliten indikatiivisen tarjouksen edullisuutta ja toteutuskelpoisuutta yhdessä taloudellisen ja oikeudellisen neuvonantajan kanssa samalla kun riippumattomat hallituksen jäsenet jatkavat mahdollisten kilpailevien tarjousten ja muiden vaihtoehtojen kartoitusta sekä Orava Asuntorahaston itsenäisen toiminnan kehittämistä saavuttaakseen kaikkien osakkeenomistajien kannalta parhaan mahdollisen lopputuloksen. Elite tiedottaa mahdollisten jatkoneuvottelujen etenemisestä ja lopputuloksesta Eliten ja Orava Asuntorahaston välillä erikseen.”

Orava Asuntorahaston hallituksen riippumattomat jäsenet jatkavat Eliten ei-sitovan indikatiivisen tarjouksen edullisuuden ja toteutuskelpoisuuden selvittämistä yhdessä taloudellisen ja oikeudellisen neuvonantajan kanssa samalla kun riippumattomat hallituksen jäsenet jatkavat mahdollisten kilpailevien tarjousten ja muiden vaihtoehtojen kartoitusta sekä Orava Asuntorahaston itsenäisen toiminnan kehittämistä saavuttaakseen kaikkien osakkeenomistajien kannalta parhaan mahdollisen lopputuloksen.

Helsinki 22.9.2017

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Hallituksen varapuheenjohtaja Patrik Hertsberg, puh. 050 555 0185

Huomautus

Tämän tiedotteen sisältämiä tietoja ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita alueilla, joilla kyseisten arvopapereiden tarjoaminen, hankinta tai myynti olisi lainvastaista ennen niiden rekisteröintiä taikka rekisteröintivelvollisuutta koskevan poikkeuksen tai muun kyseisten alueiden arvopaperilakien mukaisen hyväksynnän saamista. Tämä tiedote ei ole tarjousasiakirja eikä sellaisenaan muodosta tarjousta tai kehotusta tehdä myyntitarjousta.

Tämän tiedotteen sisältöä ei saa julkistaa tai levittää suoraan tai välillisesti, kokonaan tai osittain Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Etelä-Afrikassa tai Yhdysvalloissa. Tämä tiedote ei ole tarjous arvopapereiden myymiseksi tai tarjouspyyntö ostaa arvopapereita Yhdysvalloissa, eikä arvopapereita saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa, ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti tai ellei rekisteröintivelvollisuudesta ole poikkeusta. Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö voi rajoittaa tämän tiedotteen levittämistä ja mahdollisten tarjottavien osakkeiden tarjoamista tai myymistä. Asianmukaisten tietojen hankkiminen sanotuista rajoituksista tai rajoitusten noudattaminen eivät ole yhtiön vastuulla. Yhtiöllä ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta näiden rajoitusten rikkomuksista.