

VAIHTO- TARJOUKSEN TARKOITUS

Tällä markkinointikirjeellä haluamme kertoa Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeenomistajille Investors House Oyj:n tekemän osakevaihtotarjouksen tavoitteista. Tarkat tiedot vaihtotarjouksesta ja siihen liittyvistä riskeistä löytyvät 18.9.2017 lukien varsinaisesta Tarjousasiakirjasta osoitteesta www.investorshouse.fi.

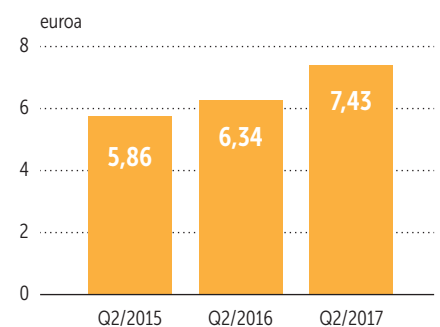
Investors House lyhyesti

Investors House Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka liikevaihto syntyy asuntojen ja toimitilojen vuokrauksesta sekä palveluista. Yhtiön osake noteerataan Helsingin pörssin päälistalla. Yhtiö listautui Helsingin pörssiin jo vuonna 1989 nimellä Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj. Liiketoiminta suunnattiin uudelleen vuoden 2015 alussa.

- Yhtiö omistaa sijoituskohteensa suoraan ilman välikäsiä.
- Kolme tulolähdettä (asuntojen vuokraus, toimitilojen vuokraus ja kiinteistöjen hallinnointipalvelut) tasapainottavat yhtiön ansaintaa ja hajauttavat riskejä.
- Yhtiön johdolla ja hallituksella on merkittävä omistus yhtiössä, mikä varmistaa, että pääomistajien ja piensijoittajien intressit ovat yhtenevät.
- Operatiivisesta tuloksesta on jaettu 50-90 % osinkoina.

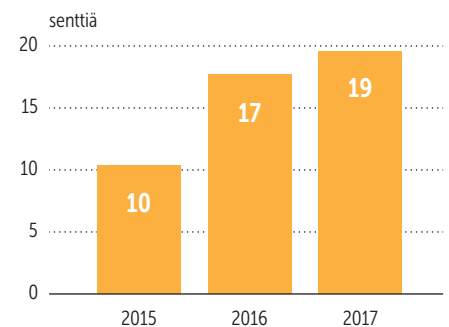
Varallisuus on kasvanut

Osakekohtainen nettovarallisuus



Osinko on vahvistunut

Maksetut osingot, senttiä/osake



Tarjoamme Orava Asuntorahaston omistajille osakevaihtoa

Vaihtotarjouksessa Investors House Oyj tarjoaa osakevastikkeena kaksi (2) uutta Yhtiön osaketta ("Osakevastike") jokaista Orava Asuntorahasto Oyj:n kolmea (3) osaketta tai kolmea (3) osakkeeseen oikeuttavaa erityistä oikeutta kohden ja lisäksi käteisvastikkeena 0,21 euroa ("Käteisvastike") jokaista Orava Asuntorahasto Oyj:n osaketta tai osakkeeseen oikeuttavaa erityistä oikeutta kohden. Mikäli Vaihtotarjouksen hyväksyvällä Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeenomistajalla olisi kolmella jaoton määrä Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeita tai osakkeeseen oikeuttavia erityisiä oikeuksia, eikä kyseinen osakkeenomistaja siten voisi edellä mainitun Tarjousvastik-

keen puitteissa vaihtaa näitä jaottomia osakkeita, suorittaa Investors House Oyj näistä jaottomista osakkeista tai osakkeeseen oikeuttavista erityisistä oikeuksista edellä mainitun Tarjousvastikkeen sijaan rahana 5,13 euroa jokaista Orava Asuntorahasto Oyj:n osaketta tai osakkeeseen oikeuttavaa erityistä oikeutta kohden ("Jaottomien Osakkeiden Tarjousvastike"), enintään kuitenkin kahden (2) osakkeen tai osakkeeseen oikeuttavan erityisen oikeuden osalta kutakin Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeenomistajaa kohti.

(Katso tarkemmin Tarjousasiakirja.)

Miksi teemme vaihtotarjouksen?

Investors House Oyj:n suurimmat omistajat ovat omistajina myös Orava Asuntorahasto Oyj:ssä. Siksi he kantavat huolta siitä, että Orava Asuntorahasto Oyj:n monipuolainen liiketoimintamalli palvelee huonosti osakkaiden etuja. Tämä näkyy muun muassa omistaja-arvon negatiivisena kehityksenä.

Asian korjaaminen edellyttää liiketoimintamallin reipasta

uudistamista. Se tapahtuu mielestämme parhaiten muuttamalla Orava Asuntorahasto Oyj:n liiketoimintamalli Investors Housen liiketoimintamallin kaltaiseksi. Siksi vaihtotarjouksen on sitoutunut hyväksymään Orava Asuntorahasto Oyj:n kuusi omistajaa, joilla on yhteensä 10,4 prosenttia osakkeista. Näiden kuuden omistajan joukossa on Orava Asuntorahasto Oyj:n kaksi suurinta omistajaa.

Mitä uutta Investors House haluaa tuoda Orava Asuntorahastoon?

Kasvu	<ul style="list-style-type: none">• Investors Housen tuloksellisen kasvun kolme tulonlähdetä (asunnot, toimitilat ja kiinteistöjen hallinnointipalvelut)
Tehokas liiketoimintamalli	<ul style="list-style-type: none">• Tuottoa ilman välikäsiä• Hallinnointi- ja rahoituskustannusten leikkaamisessa iso potentiaali
Läpinäkyvyys	<ul style="list-style-type: none">• Osinkopolitiikan perustaksi kassavirrallinen tulos arvomuutosten sijaan• Raportointi vertailukelpoiseksi
Kiinnostavampi osake	<ul style="list-style-type: none">• Osakkeen likviditeetti kasvaa• Yhtiön koko ja kiinnostavuus kasvavat

- Haluamme kehittää Orava Asuntorahasto Oyj:n liiketoimintamallia periaatteilla, jotka ovat tähän mennessä tuottaneet tuloksellista kasvua Investors House Oyj:lle.
- Haluamme kasvattaa ja monipuolistaa Orava Asuntorahaston liiketoimintaa niin, että sen tulovirta ja riskit hajautuvat.
- Haluamme tuoda Orava Asuntorahastoon sijoittajaystävälliseen liiketoimintamalliin, jossa tuotot tulevat osakkeenomistajille eikä välikäsille.
- Haluamme tehostaa Orava Asuntorahaston toimintaa vähintään 1,5 miljoonalla eurolla luopumalla erillisestä hallinnointiyhtiöstä ja etsimällä nykyistä edullisempia rahoitusmahdollisuuksia.
- Haluamme ottaa Orava Asuntorahaston osinkopolitiikan perustaksi kassavirrallisen tuloksen, kuten Investors Housessa on tähänkin asti ollut. Sellaisessa mallissa laskennalliset arvomuutokset eivät vaikuta osinkoon.
- Haluamme uudistaa Orava Asuntorahaston raportoinnin niin, että sijoittajien mahdollisuus vertailla toimialan yrityksiä paranee.
- Haluamme kasvattaa Investors Housen omistajakuntaa ja osakkeiden määrää, jotta osakkeen likviditeetti kasvaisi.
- Haluamme kasvattaa Orava Asuntorahastoa ja Investors Housea, jotta niiden kiinnostavuus sijoittajan silmissä kasvaisi.

SIJOITTAJA- YSTÄVÄLLINEN LIIKETOIMINTAMALLI ON TUONUT TULOSTA

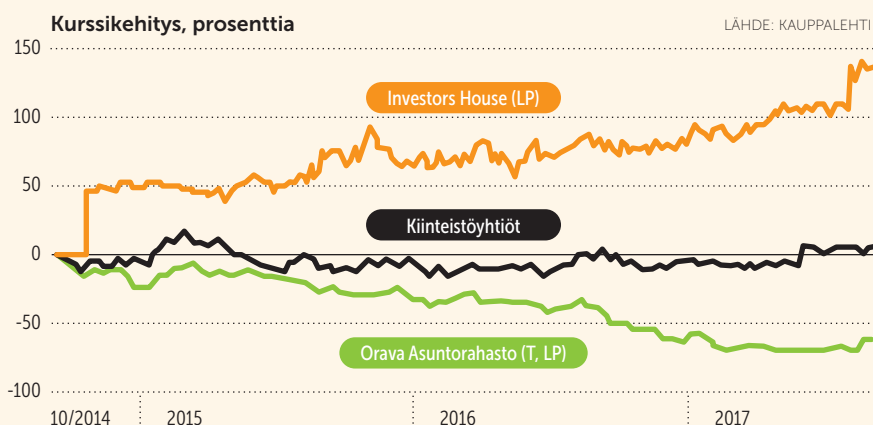
Investors Housen liiketoimintamalli on sijoittajaystävällinen siksi, että yhtiö omistaa kohteensa suoraan. Tuottoja ei mene hallinnointiyhtiölle eikä ulkopuolisille kiinteistö-managereille, vaan Investors House hoitaa hallinnoinnin ja manageroinnin itse.

Sijoittajaystävällisyys on näkynyt muun muassa:

- Osinko on ollut kolme vuotta vahvassa nousussa
- Yhtiö pyrkii jakamaan osinkona 50-90% kassavirallisesta tuloksesta
- Toimivalla johdolla on merkittävä osakeomistus ja yhteinen intressi muiden osakkeenomistajien kanssa
- Osakkeen arvo on kehittynyt toimialaa paremmin 3 vuoden tarkastelussa

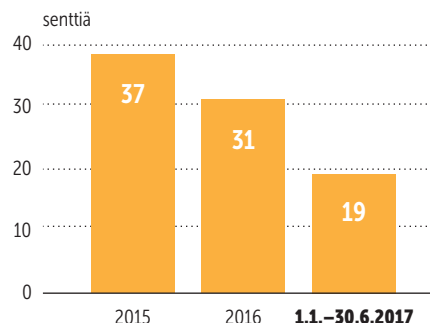
Yhtiörakenteen ja liiketoimintamallin erojen ansiosta Investors Housen kassavirallista tulosta kuvaava operatiivinen tulos/osake on ollut selvästi Orava Asuntorahastoa parempi ajanjaksolla 1.1.2015–30.6.2017. (Yhtiö ei ole pystynyt varmistumaan siitä, että operatiivista tulosta / osake (EPRA) koskeva tunnusluku olisi laskettu samalla tavalla molemmissa yhtiöissä.) Samoin sijoittajalle keskeinen oman pääoman tuotto on ollut Investors Housella huomattavasti Orava Asuntorahastoa korkeampi samalla tarkastelujaksolla. Juuri oman pääoman tuotto on yksi keskeinen omistaja-arvon kehittymistä kuvaava mittari. (Yhtiö ei ole pystynyt varmistumaan siitä, että oman pääoman tuotto-%:ia koskeva tunnusluku olisi laskettu samalla tavalla molemmissa yhtiöissä.)

Koska Investors Housen tulos ja oman pääoman tuotto ovat olleet vahvoja, olemme pystyneet maksamaan omistajillemme hyvää osinkoa ja luomaan omaisuuden arvonkasvua vuosina 2015–2017.



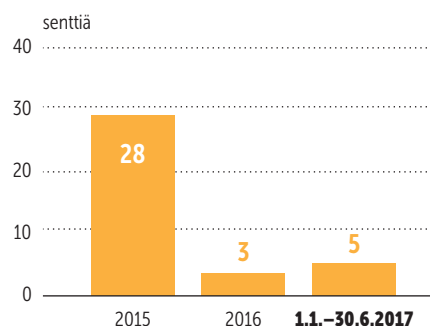
Investors House

Operatiivinen tulos/osake (EPRA)



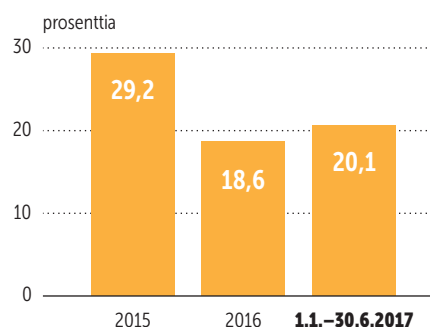
Orava Asuntorahasto

Operatiivinen tulos/osake (EPRA)



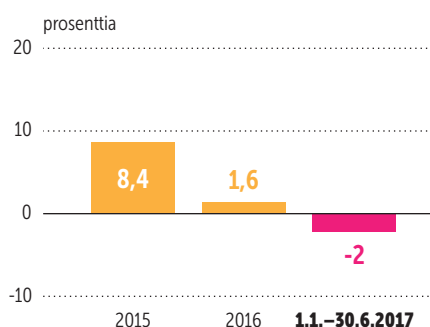
Investors House

Oman pääoman tuotto



Orava Asuntorahasto

Oman pääoman tuotto



Sekä Orava Asuntorahaston että Investors Housen tunnusluvut yllä on laskettu yhtiöiden ilmoituksen mukaan EPRA:n määrittämällä tavalla. Silti on olemassa mahdollisuus, että laskentaperiaatteita olisi tulkittu eri tavoin.

Tavoitteena nettovarallisuuden kasvattaminen

Vaihtotarjouksen yksi tavoite on Investors Housen osakekohtaisen nettovarallisuuden lisääminen. Nettovarallisuuden vahvistumisen tuomaa potentiaalia säilyisi Orava Asuntorahaston omistajilla, jotka hyväksyvät vaihtotarjouksen.

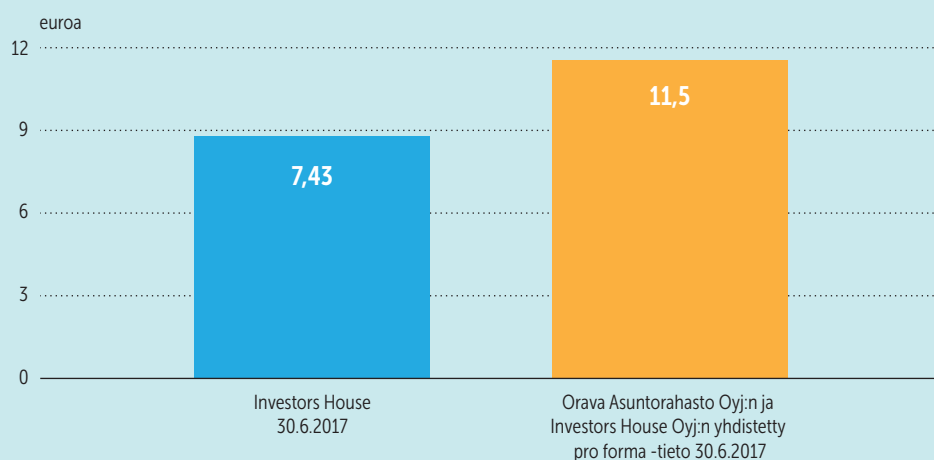
Alla esitetty osakekohtaista nettovarallisuutta koskeva tilintarkastamaton pro forma -tieto on esitetty yksinomaan havainnollistamistarkoituksessa. Luonteensa vuoksi pro forma -tieto osoittaa ainoastaan, mikä olisi ollut hypoteettinen vaikutus, jos vaihtotarjous olisi kokonaan toteutettu eli Orava Asuntorahasto Oyj:n koko osakekanta olisi

hankittu 30.6.2017. Siten se ei kuvaa, millainen Investors Housen todellinen asema tai liiketoiminnan tulos olisi ollut hankinnan jälkeen, eikä tiedon tarkoituksena ole ennakoita, millainen Investors Housen taloudellinen asema tai liiketoiminnan tulos on tulevaisuudessa.

Pro Forma- laskelma perustuu yhtiöiden tilintarkastamattomiin osavuositarkastuksiin 1.1.2017–30.6.2017. Tilintarkastamaton pro forma- laskelma on kokonaisuudessaan esitetty Tarjousasiakirjassa ja sitä tulee lukea yhdessä Investors House Oyj:n ja Orava Asuntorahaston Oyj:n osavuositarkastusten ja tilinpäätösten kanssa.

Investors Housen osakekohtainen nettovarallisuus, pro forma -laskelma 30.6.2017 tilanteesta

Nettovarallisuus / osake (EPRA)



Vaihtotarjouksen riskit

Investors Houseen sijoittamisen ja Vaihtotarjouksen hyväksymiseen liittyy useita riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Vaihtotarjousta harkitsevan on syytä tutustua Tarjousasiakirjassa esitettyihin riskikuvauksiin. Eräänä riskinä on muun muassa, että Investors House Oyj:n tekemän vaihtotarjouksen perusteena olevat tavoitteet eivät välttämättä toteudu sellaisenaan. Tähän voi olla syynä esimerkiksi se, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeenomistajat tarttuvat tarjoukseen vähäisessä määrin, jolloin Investors Housen esittämiä saneeraus- ja kehitystoimia ei välttämättä kyetä tarvittavan päätösvallan puuttumisen vuoksi toteuttamaan.

Saneeraustoimenpiteiden toimeenpanoon riittävän omistusosuuden määrää ei voida ennakoita tarkasti. Investors House voisi ryhtyä saneeraustoimenpiteisiin ainakin siinä tapauksessa, että se saavuttaisi yli 50 prosentin omistusosuuden Orava Asuntorahastossa. Samalla on kuitenkin huomioi-

tava, että päätöksenteko joissakin yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvissa asioissa edellyttäisi, että yli 2/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja äänistä kannattaisi päätöstä.

Investors House on identifioinut, että hallinnointiyhtiöstä luopuminen sekä Orava Asuntorahaston haltuunotto ja integrointi Investors Houseen ovat laajoja ja ajallisesti pitkiä toimia, joiden aikana voi realisoitua erilaisia riskejä. Tällaisena riskinä nähdään esimerkiksi omaisuuden arviointitavan muutos, mikä saattaa vaikuttaa negatiivisesti Orava Asuntorahaston osakkeen arvoon. Riskinä nähdään myös esimerkiksi toiminnan uudelleen järjestämiseen liittyvä toimiluvan tarve.

Lisäksi, mikäli Vaihtotarjous toteutuu suunnitellulla tavalla, Verohuojennuslain edellytykset eivät täyty Orava Asuntorahastossa, mikä voi johtaa myös Orava Asuntorahaston verokehittelyn muuttumiseen.

Erot osakekaupan ja vaihtotarjouksen välillä

Seuraavassa taulukossa esitetään se, mikä ero on myydä Orava Asuntorahaston osake pörssissä verrattuna siihen, että Orava Asuntorahaston osakkeenomistaja hyväksyisi Vaihtotarjouksen.

Osakekauppa

- Rahat myyjille heti, tulovirta loppuu
- Omistaja luopuu
- Mahdollisuus tuottoon ja kasvuun uusille omistajille
- Kurssiriski poistuu

Vaihtotarjous

- Osinkovirta jatkuu
- Omistus säilyy ja monipuolistuu
- Mahdollisuus tuottoon ja kasvuun vanhoilla omistajilla
- Kurssiriski säilyy

Yhteenveto

Investors House on tehnyt Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkaille vaihtotarjouksen, koska haluamme kehittää Orava Asuntorahaston toimintaa voimakkaasti.

Investors Housen omistajaystävällinen liiketoimintamalli perustuu suoraan omistukseen ilman välikäsiä. Toimivan johdon mittava osakeomistus varmistaa, että johdon intressit ovat yhtenevät muiden osakkaiden kanssa.

Siksi Investors Housen kaikki päätökset tähtäävät osakkeen arvon nousuun. Viime vuoden tulokset kertovat, että olemme siinä myös onnistuneet. Paras todistus

on näkynyt osakemarkkinoilla.

Siksi toivomme kaikkien Orava Asuntorahasto omistajien hyväksyvän tekemämme vaihtotarjouksen. Jos vaihtotarjous toteutuu täysimääräisesti, tulee enemmistö Investors Housen omistuksesta Orava Asuntorahaston nykyisille omistajille.

Olemme tehneet Orava Asuntorahaston omistajille nimenomaisesti vaihtotarjouksen, koska haluamme nykyisten omistajien pysyvän mukana kehityksessä. Osakekaupalla näin ei kävisi.

Vaihtotarjouksen hyväksyminen

Useimmat tilinhoitajat lähettävät ilmoituksen vaihtotarjouksesta, mukaan lukien siihen liittyvät menettelyohjeet ja hyväksymislomakkeen, asiakkailleen, jotka on merkitty osakkeenomistajiksi Euroclear Finland Oyj:n ylläpitämään Orava Asuntorahasto Oyj:n osakasluetteloon.

Osakkeenomistajat, jotka eivät saa tällaista ilmoitusta tilinhoita-

jaltansa tai omaisuudenhoitajaltansa, voivat ottaa yhteyttä mihin tahansa Nordean konttoriin Suomessa, mistä tällaiset osakkeenomistajat saavat kaikki tarvittavat tiedot ja voivat antaa hyväksyntänsä.

Otathan huomioon, että vaihtotarjouksen hyväksyntä tulee tehdä erikseen jokaisen arvo-osuustilin osalta.

Tässä markkinointimateriaalissa esitetty ei ole eikä sitä tule pitää Investors House Oyj:n lupauksena osakkeen, sen arvon tai Investors House Oyj:n tulevaisuuden kehityksestä. Tässä markkinointimateriaalissa esitetty ei myöskään anna täydellistä kuvaa vaihtotarjouksesta, sen ehdoista tai siihen ja Investors House Oyj:hin ja sen osakkeisiin liittyvistä riskeistä. Investors House Oyj on 18.9.2017 julkaissut arvopaperimarkkinalain 11 luvun 11 §:ssä tarkoitetun tarjousasiakirjan, joka on saatavilla sähköisesti Investors House Oyj:n verkkosivuilla osoitteessa www.investorshouse.fi sekä paperilla yhtiön konttorissa, Mannerheimintie 168 B, Helsinki, ja Nordean konttoreissa. Vaihtotarjouksen hyväksymistä harkitsevan Orava Asuntorahaston osakkeenomistajan tulisi huolellisesti perehtyä tarjousasiakirjaan ja siinä viitattuihin asiakirjoihin kokonaisuudessaan.

Tärkeä tiedotus

Tätä markkinointikirjettä ei saa julkaista tai muutoin levittää, kokonaan tai osittain, henkilöille, jotka oleskelevat tai asuvat Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa, tai muutoin näissä maissa, tai missään muussa maassa, missä se on soveltuvien lakien tai määräysten mukaan kiellettyä. Tarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti missään sellaisessa maassa, missä joko tarjous tai siihen osallistuminen on soveltuvan lain mukaan kiellettyä tai missä tarjousasiakirja-, rekisteröinti- tai muut vaatimukset soveltuisivat Suomen lainsäädännön mukaisten toimenpiteiden lisäksi. Erityisesti vaihtotarjousta ei tehdä, suoraan tai välillisesti, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Etelä-Afrikassa tai Yhdysvalloissa. Vaihtotarjousta ei voida hyväksyä Australiasta, Kanadasta, Hongkongista, Japanista, Uudesta-Seelannista, Etelä-Afrikasta tai Yhdysvalloista. Investors Housen osakkeita ei ole eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen ("Arvopaperilaki"), tai minkään Yhdysvaltain osavaltion tai muun alueen soveltuvien arvopaperilakien mukaisesti. Investors Housen osakkeita ei saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa, paitsi Arvopaperilain rekisteröintivaatimuksista säädetyn poikkeuksen nojalla tai transaktiolla, johon Arvopaperilain rekisteröintivaatimukset eivät sovellu.

Investors House

www.investorshouse.fi

Lisätietoja:

Mikko Myllys

050 408 2314

mikko.myllys@investorshouse.fi