

Liikkeeseenlaskijan ja arvopaperin perustiedot

Tämä asiakirja sisältää perustiedot liikkeeseenlaskijasta ja arvopaperista. Tämä perustietoasiakirja ei ole markkinoitaiaineistoa, vaan liikkeeseenlaskijan on annettava tiedot lain nojalla. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittajana voit tehdä perusteltuja sijoituspäätöksiä ja ymmärrät riskit, joita sijoitukseen liittyy.

Liikkeellelaskijan nimi:

Asuntosäästö Asua Oy (“Asuntosäästö”)
Y-tunnus: 2597003-8, rekisteröity: 30.04.2014, Suomi
Osoite: Ahvenkatu 9, 70820 Kuopio

Tarjottava arvopaperi:

Asuntosäästö Oy:n C-osakesarjaan kuuluvat osakkeet (“Osakkeet”). Yhtiön osakkeet eivät ole kaupankäynnin kohteena millään säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla.

Kerättävien varojen määrä ja käyttötarkoitus:

Yhtiö tarjoaa osakeannissaan enintään 2.250.000 uutta yhtiön C-sarjan osaketta (“Osakkeet”) merkittäväksi yhtiön nykyisille osakkeenomistajalle, yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa (“Osakeanti”). Tarjottavien osakkeiden alustava merkintähinta on 1,00 euroa Osakkeelta. Yhtiö pyrkii keräämään enintään 2.250.000 euron bruttovarat.

Osakeannista saadut varat käytetään ensisijaisesti Asuntosäästö Oy:n kasvuun tähtäävän strategian toteuttamiseen. Varoja voidaan käyttää muun muassa Asuntosäästö Oy:n liiketoiminnan orgaanisen kasvun edistämiseen ja yhtiön yritystoiminnan yleisiin edellytyksiin. Pääpaino varojen käytössä on Asuntosäästö Oy:n asuntokannan laajentaminen.

Liikkeellelaskun järjestäjä:

Asuntosäästö Oy tarjoaa yhtiön Osakkeita merkittäväksi yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa (“Osakeanti”).

Osakeannin järjestämisessä ei käytetä erillistä ulkoista oikeudellista tai rahoituksellista neuvonantajaa

Riskit:

Keskeiset riskit, jotka voivat toteutuessaan vaikuttaa Asuntosäästö Oy:n toimintaan tai Osakkeen arvoon

- Yhtiön asuntoportfolion arvossa voi tapahtua makrotaloudellisen ympäristön muutoksien vuoksi negatiivista arvonkehitystä.
- Asuntojen kysynnän muutokset voivat aiheuttaa riskejä asuntojen hankinnassa ja myynnissä. Tämä voi vaikuttaa asuntoportfolion likviditeettiin.
- Asuntojen ja kiinteistöjen negatiivinen arvonkehitys.
- Markkinoiden likviditeetin muutoksilla voi olla myös huomattava vaikutus kiinteistösijoitusyhtiön keskimääräiseen tuottoon.
- Arvoon vaikuttaa myös vuokratuottojen kehitys ja vuokrausaste.
- Yleinen korkotaso ja kiinteistöjen ylläpidon kustannus sekä omistetuissa kohteissa tehtyjen remonttien kustannus.

- Heikko taloussuhdanne ja negatiivinen yhteiskunnallinen ja poliittinen kehitys voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan.
- Yhtiö saattaa epäonnistua strategiansa toteuttamisessa sekä asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttamisessa.
- Voitte menettää sijoittamanne pääoman joko osittain tai kokonaan.
- Yhtiö ei välttämättä jaa tai kykene jakamaan osinkoa tulevaisuudessa.
- Ette ehkä pysty myymään Yhtiön osaketta haluamananne ajanhetkenä tai ollenkaan. Yhtiön Osakkeilla ei ole likvidiä markkinaa.
- Johdannaisten käyttö voi lisätä kiinteistösijoitusyhtiön vastapuoliriskiä ja operatiivista riskiä. Johdannaisten käyttö suojaustarkoitukseen voi vähentää kiinteistösijoitusyhtiön riskiä ja tuotto-odotusta.
- Kiinteistösijoitusyhtiön sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei ehkä tapahdu odotetussa ajassa.

Tiedot liikkeellelaskijasta:

Oikeudellinen luonne: Yhtiön toiminimi on Asuntosäästö Asua Oy. Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu yksityinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Tampere ja joka on merkitty kaupparekisteriin 30.4.2014 Y-tunnuksella 2597003-8. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on 1.1.-31.12. Yhtiön päätoimipaikan osoite on Ahvenkatu 9, 70820 Kuopio. Yhtiön perustamisosakesarjan (A-osakesarjan) osakkeet omistaa kiinteistösijoitusyhtiön hallitus ja ylin johto.

Hallitus ja toimitusjohtaja:

| Nimi: | Asema: | Päätehtävä yhtiön ulkopuolella: |
|------------------|-------------------------------|--|
| Jani Valtonen | Hallituksen puheenjohtaja | Ekonomi |
| Mikael Collan | Hallituksen varapuheenjohtaja | Kauppatieteiden tohtori |
| Janne Weander | Hallituksen jäsen | Ekonomi |
| Turo Numminen | Hallituksen jäsen | Ekonomi |
| Joni Lähteenmäki | Toimitusjohtaja | Asiakkuuspäällikkö |

Yhtiöjärjestyksen mukainen toimiala:

Yhtiön toimiala on yhtiöjärjestyksen 3§ mukainen yksityinen sijoitustoiminta ja siihen liittyvät palvelut.

Paikat, jossa voi tutustua perustietoasiakirjassa mainittuihin asiakirjoihin:

Tässä perustietoasiakirjassa mainittujen asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän perustietoasiakirjan voimassaoloaikana Yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.asuntosaaosto.fi.

Merkittävimmät viimeaikaiset tapahtumat:

Yhtiö on laajentanut asuntokantaansa syksyn 2018 aikana. Hallitus on päättänyt C-osakesarjan osakeannin järjestämisestä perustuen yhtiökokouksen antamaan valtuutukseen ja antipäätökseen.

Liiketoiminnan kuvaus:

Yhtiön tarkoitus on tuottaa sijoittajilleen osinkotuottoa jalostamalla sijoituskohteina olevia kiinteistöjä tai maa-alueita ja saamalla niistä vuokratuloa. Tätä tavoitetta varten Yhtiö ostaa, myy, kehittää, parantaa ja vuokraa kiinteistöjä ja asuntoja tai maa-alueita.

Lisätiedot kerättävien varojen käytöstä:

Osakeannista saadut varat käytetään ensisijaisesti Yhtiön liiketoiminnallisen strategian toteuttamiseen. Strategian pääpaino keskittyy Yhtiön asuntoportfolion laajentamiseen ja kehittämiseen.

Taloudellisen tilanteen kuvaus viimeksi päättyneeltä tilikaudelta:

Perustietoasiakirjan laadintahetkellä yhtiön sijoitetun pääoman tuotto on suorien kulujen jälkeen 8,39 % vuodessa ja varoja yhtiöillä on 865.000€. Laadintahetkellä yhtiön sijoitustoimintaan käyttämä vieraan pääoman aste on 55.8 %. Yhtiön maksuvalmius on erittäin hyvä. Vuoden 2018 talousarvion mukaisesti yhtiö on tilittänyt osinkoa tuotto-odotuksen mukaisesti viimeksi päättyneet tilikauden aikana tulleesta liikevoiton voitosta. Yhtiön tilinpäätös 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta julkaistaan tämän perustietoasiakirjan liitteenä. Yhtiökokous hyväksyy tilinpäätöksen kevään 2019 yhtiökokouksessa.

Yhtiön maksuvalmiuden ja rahoituksen riittävyyden varmistamiseksi Yhtiön hallitus on käynnistänyt tämän perustietoasiakirjan mukaisen osakeannin.

Tiedot arvopaperista ja tarjoamisesta**Arvopaperiin liittyvät keskeiset oikeudet, velvollisuudet ja rajoitukset:**

Sijoittajalla on merkinnän yhteydessä velvollisuus ilmoittaa Yhtiölle nimensä, henkilötunnuksensa, Y-tunnuksensa tai vastaavan virallisen tunnuksensa, postiosoitteensa sekä kotipaikkatietonsa. Yhtiöllä on oikeus pyytää sijoittajalta (luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö) kaikkia välttämättömiä henkilöllisyyden todistamiseen tarvittavia asiakirjoja. C-osakkeet ovat äänivallaltaan yhdenvertaisia A-osakkeisiin nähden. C-osake tuottaa osakeyhtiölain mukaisen äänioikeuden yhtiökokouksessa.

Sijoittaja on vastuussa yhteystietojensa sekä osingonmaksua ja osakkeiden lunastamista varten ilmoitetun pankkitilin tietojen oikeellisuudesta. Sijoitus ei ole talletussuojan piirissä. Sijoitus ei ole pääomaturvattu. Yhtiön hallitus päättää suunnattuun osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä.

Kiinteistösijoitusyhtiön sijoittajat liittyvät Yhtiön C-osakkeen omistajiksi vähintään 500 euron sijoituksilla. Yhtiö käyttää sijoitustoiminnassaan vierasta pääomaa, kuitenkin enintään 70%, sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääomasta.

Tarjottavien arvopaperien kokonaismäärä:

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 27.12.2018 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään Osakeannista. Valtuutuksen perusteella Yhtiön hallitus päätti 27.12.2018 laskea suunnattuna osakeantina liikkeelle enintään 45.000 uutta C-sarjan Osaketta merkittäväksi yhtiön nykyisille osakkeenomistajille, yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Varsinainen yhtiökokous täydensi päätöstä 28.6.2021 nostamalla osakkeiden kokonaismäärän 2.250.000 kappaleeseen nimellisarvon ollessa 1 euroa / osake.

Sijoituksen kulut ja liitännäismaksut

| Sijoittamiseen liittyvät välittömät ja välilliset kertamaksut | |
|---|----------------------------------|
| Osakkeiden merkintäpalkkio | 0 % |
| Osakkeiden lunastuskustannukset | Yhtiö vastaa varainsiirtoverosta |

Sijoitustoiminnan suorat kulut katetaan osakeyhtiölain mukaisesti.

Merkintä- ja maksuehdot:

Uusien C-osakkeiden merkintähinta on 1,00 euroa / osake. Merkintähinta perustuu osakkeenomistajien määrittämään osakkeen käypään arvoon. Merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinta voidaan myös kirjata hallituksen erillisellä päätöksellä osakepääomaksi joko kokonaan tai osittain.

Osakkeiden merkintä suoritetaan maksamalla merkintähinta yhtiön ilmoittamalle pankkitilille merkintäaikana 1.1.2019 – 31.12.2022 internetissä osoitteessa www.asuntosäästö.fi. Merkintä katsotaan maksetuksi kun merkintähinta on kokonaisuudessaan siirtynyt Yhtiön verkkomaksutarjoajalle.

Yhtiön hallitus hyväksyy näiden suunnatun osakeannin ehtojen mukaisesti tehdyt merkinnät, jotka ovat tehty osakemerkintään soveltuvien lakien ja määräysten mukaisesti. Osakkeiden merkintä tulee yhtiötä sitovaksi yhtiön hallituksen hyväksytyä merkinnän. Hallituksella on täysi vapaus hylätä tehty osakemerkintä tai peruuttaa suunnattu osakeanti.

Ylimerkintätilanteessa hallitus voi myös keskeyttää osakkeiden merkinnän tai muuttaa merkittävien osakkeiden määrää. Sijoittajalla on myös oikeus vaatia yhtiötä lunastamaan osake takaisin merkintähinnalla, edellyttäen että lunastaminen ei vaaranna yhtiön liiketoimintaa.

Yleinen merkintä-aika:

Annin yleinen merkintäaika alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2022. Hallituksella on oikeus jatkaa merkintä-aikaa enintään 2 kuukaudella, jona aikana osakkeiden hinta on maksettava viiden vuorokauden kuluessa osakkeiden merkinnästä.

Merkintöjen hyväksyminen ja toimittaminen sijoittajille:

Yhtiön hallitus päättää merkintöjen lopullisesta hyväksymisestä ja osakkeiden allokoinnista merkintäajien välillä. Yhtiön hallitus voi hyväksyä merkintöjä jo merkintäajan kuluessa. Yhtiön hallituksella on oikeus päättää menettelystä yli- tai ali-merkintätilanteissa. Merkinnät voidaan hyväksyä kokonaan tai osittain tai ne voidaan myös hylätä. Yhtiön hallitus voi perustellusta syystä päättää merkintäajan lyhentämisestä, esimerkiksi jos osakkeiden enimmäismäärä tulee merkityksi ennen merkintäajan päättymistä tai merkintäajan pidentämisestä.

Osakkeet tuottavat oikeuden osinkoon ja muut osakkeenomistajan oikeudet Osakkeiden kaupparekisteriin merkitsemistä lukien. Hallitus voi ilmoittaa Osakkeet rekisteröitäväksi kaupparekisteriin yhdessä tai useammassa erässä.

Osakkeita merkinneet merkitään Yhtiön osake- ja osakasluetteloon osakkeiden merkitsemisen maksamisen jälkeen. Erillisiä osakekirjoja tai todistuksia osakkeista ei anneta.

Osinko ja osingon maksaminen:

Hyväksytyjen osakemerkintöjen osinko-oikeus alkaa merkintää seuraavan täyden kvartaalin ensimmäisestä päivästä (merkintäpäivä), jotka ovat kalenterivuositain 1.1, 1.4, 1.7 tai 1.10. C-osakkeella on etuoikeus osakkeen merkintähinnasta laskettavaan kiinteään osinkoon. Edellisen kvartaalin kiinteä osinko maksetaan aina kvartaalia seuraavana merkintäpäivänä tai tätä seuraavana pankkipäivänä.

Muut tarjouksen erityiset ehdot:

Sijoittajalla on merkinnän yhteydessä velvollisuus ilmoittaa Yhtiölle nimensä, henkilötunnuksensa, Y-tunnuksensa tai vastaavan virallisen tunnuksensa, postiosoitteensa sekä kotipaikkatietonsa. Yhtiöllä on oikeus pyytää sijoittajalta (luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö) kaikkia välttämättömiä henkilöllisyyden todistamiseen tarvittavia asiakirjoja. C-osake tuottaa osakeyhtiölain mukaisen äänioikeuden yhtiökokouksessa.

Sijoittaja on vastuussa yhteystietojensa sekä osingonmaksua ja osakkeiden lunastamista varten ilmoitetun pankkitilin tietojen oikeellisuudesta. Sijoitus ei ole talletussuojan piirissä. Sijoitus ei ole pääomaturvattu. Yhtiön hallitus päättää suunnattuun osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä.

Lähdeveron periminen:

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien suomalaiselta listaamattomalta yhtiöltä saamista osingoista toimitetaan ennakonpidätys. Osinkoa jakava yhtiö toimittaa ennakonpidätyksen osingon maksamisen yhteydessä. Suomalaisen listaamattoman yhtiön maksamasta osingosta ennakonpidätys on 7,5 prosenttia 150.000 euroon saakka ja sen ylittävästä osasta 28 prosenttia. Muiden Suomessa yleisesti verovelvollisten suomalaiselta listaamattomalta yhtiöltä saamista osingoista ei toimiteta ennakonpidätystä.

Suomessa rajoitetusti verovelvollisten suomalaiselta listaamattomalta yhtiöltä saamista osingoista peritään pääsääntöisesti lähdevero, jonka osinkoa jakava yhtiö pidättää osingon maksamisen yhteydessä lain edellyttämällä tavalla. Lähdeveron määrä on 20 prosenttia, kun osingonsaaja on Suomessa rajoitetusti verovelvollinen yhteisö, ja 30 prosenttia kaikille muille rajoitetusti verovelvollisille osingonsaajille, jollei toisin ole säädetty.

Lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan tietyille EU:n jäsenvaltioissa sijaitseville ja siellä tuloverovelvollisille yhteisöille. Lisäksi tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot voivat olla joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle

Muut tiedot:

Perustietoasiakirjassa esitetyt tiedot ovat ajantasaisia sen julkaisuhetkellä ja niitä pidetään ajantasaisina tarjouksen voimassaoloajan. Perustietoasiakirja on julkaistu 1.3.2019 sekä päivitetty 12.3.2019 ja 25.8.2021. Perustietoasiakirja on voimassa 31.12.2022 asti, ellei tarjouta jatketa.

Lisätietoa Yhtiöstä on Yhtiön internet-sivulla www.asuntosaaosto.fi. Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla sivustolla esitetyt tiedot eivät ole osa perustietoasiakirjaa eikä sijoitusta harkitsevien tule perustaa päätöstään osakkeisiin sijoittamisesta tällaisiin tietoihin.

Nähtävillä pidettävät asiakirjat:

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä Perustietoasiakirjan voimassaoloaikana Yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.asuntosaaosto.fi

- Yhtiöjärjestys ja osakeannin ehdot
- Yhtiön tilinpäätös 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta, yhtiökokous hyväksyy tilinpäätöksen kevään 2019 yhtiökokouksessa
- Perustietoasiakirja

Lisätietoja on saatavissa asiakaspalvelusta ja yhtiön verkkosivuilta suomeksi ja asiakaspalvelusta suomeksi ja englanniksi:

www.asuntosaaosto.fi

asiakaspalvelu@asuntosaaosto.fi