

- Realia Management Oy on auditoinut syyskuussa 2013 Orava Asuntorahaston kehittämän ja käyttämän automatisoidun arvonmääritysmallin sekä siihen liittyvät prosessit, lähtöaineistot, työmenetelmät ja raportoinnin.
- Mallin soveltuvuuden edellytys kiinteistömarkkinoiden normaali tila ja toiminta. Normaali markkinatilanne määritellään tässä tapauksessa pääosin tavanomaisella ennustettavuudella. Mikäli markkinahavainnot eivät ole tyypillisiä joko määrältään tai laadultaan, tai tilanne katsotaan muuten hyvin epävakaa, ei ennustaminen ole mahdollista tavanomaisella tarkkuudella.
- Auditointi perustuu arvonmääritysmallin testaukseen ja verifioimiseen, arviointimallin muodostamisprosessin tarkasteluun ja toimintamenetelmien seuraamiseen yksityiskohtaisesti. Johtopäätökset perustuvat edellä mainitun lisäksi Oravan toimittamiin ja muista lähteistä saatuihin lähtötietoihin ja näiden tietojen keskinäiseen vertailuun.
- Auditoinnissa on tunnistettu mahdollisia ongelmanlähteitä. Tunnistettuja ongelmalähteitä sekä näiden mahdollisia vaikutuksia ei ole käsitelty tässä yhteenvedossa.
- Realian vastuu rajoittuu annettuun lausuntoon suoritettusta auditoinnista. Lopullinen vastuu arvonmääritysmallin toimivuudesta on Orava Rahastolla.
- Tämä lausuma on yhteenveto syyskuussa 2013 suoritettusta auditoinnista. Auditoinnin tarkka merkitys ja sisältö löytyy täysimittaisesta auditointiraportista.

- Auditointi käsittää lähtötietojen keräämisen, tietojen esikäsittelyn, mallintamisen, mallin jälkikäsittelyn ja tulosten raportoinnin.
- Olemme todenneet käytetyn lähtötiedon olevan riittävä laadultaan ja kattavuudeltaan mallien muodostukseen (päiväyksellä 30.6.2013). Mikäli toimintamallit ja lähtötietojen laatu pysyvät yhtäläisinä, on meillä syytä uskoa että arvonmääritysmallit tulevat antamaan myös jatkossa objektiivisen ja tasapuolisen estimaatin markkina-arvosta.
- Olemme todenneet automaattisen arvonmääritysmallin muodostamisessa käytetyt prosessit, menetelmät ja menettelytavat olevan riittävällä tasolla objektiivisen markkina-arvon määrittämiseksi tavanomaisen arviointitarkkuuden puitteissa.

Auditoinnin suorittajat ovat riippumattomina toimijoina vahvistaneet käytetyn materiaalin, materiaalin käsittelyn ja tulosten raportoinnin laadun, objektiivisuuden ja tasapuolisuuden.

Auditoinnin suorittajat ovat todenneet, että arvonmääritysprosessi ja mallit noudattavat hyvää toimintatapaa, ovat objektiivisia ja tasapuolisia sekä tarkkuudeltaan riittäviä rahaston omaisuuden markkina-arvon määrittämisessä.

Auditoinnin ovat suorittaneet Helsingissä, 16.9.2013,

Jamie Donovan
Analyytikko
Tkk

Seppo Koponen
Johtaja
DI, MRICS, KHK, LKV,
AKA-yleisauktorisoitu