

Orava Asuntorahasto Oyj

OSAVUOSIKATSAUS 13.5.2015 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTON TULOS TAMMI-MAALISKUULTA 2015

1.1.-31.3.2015

- Liikevaihto 4,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2014: 4,2 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 2,3 miljoonaa euroa (2,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,41 euroa (0,57 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 89,8 % (82,1 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,4 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (3,3 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 2,4 miljoonaa euroa (3,0 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus oli 12,01 euroa (oikaistu), kun se vuoden alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 152,1 miljoonaan euroon (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa).

Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosineljänneksen tulos muodostui tavoitteen mukaiseksi.

Suomen asuntomarkkinoiden tila on jatkunut heikkona alkuvuoden ajan ja asuntorahaston koko vuosineljänneksen omistamien huoneistojen käypä arvo laski katsauskaudella 0,7 %. Heikkoa arvonkehitystä kyettiin kuitenkin kompensoimaan onnistuneiden asuntohankintojen tukkualennuksista syntyneillä tuotoilla. Katsauskaudella sovittiin 162 huoneiston hankinnasta yhdestätoista eri kohteesta yhteensä 20,7 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi vuoden 2014 lopun 130,7 miljoonasta eurosta maaliskuun lopun 152,1 miljoonaan euroon.

Orava Asuntorahasto laski välittömästi katsauskauden päättymisen jälkeen liikkeeseen 20 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainamarkkinoille mukaantulo mahdollistaa asuntorahastolle jatkossa monipuolisen vieraan pääoman hankinnan ja osaltaan edesauttaa rahaston strategisen kasvutavoitteen saavuttamista.

Salkun vuokratuotto pysyi samalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Taloudellista käyttöastetta saatiin hieman nostettua vaikka puolet katsauskaudella hankituista huoneistoista oli ostohetkellä vuokraamattomia.

Asuntomarkkinoiden vaikea tilanne on heijastunut huoneistomyynteihin, joiden määrä jäi katsauskaudella alhaiseksi.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat vuositasolle muunnettuna 2,7 % eli 0,2 %-yksikköä koko viime vuoden lukemaa korkeammat. Ero selittyi kokonaisuudessaan kausivaihtelulla.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä kasvoi tammikuun lopun noin 5 800:sta huhtikuun lopun noin 6 500:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-huhtikuussa on ollut yli 330 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 280 tuhatta euroa).

Yhtiökokous päätti 19.3.2015 vuosineljänneksittäin maksettavaksi osingoksi 0,30 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan tänäkin vuonna aina vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä. Yhteensä kulvana

vuonna osinkoa maksetaan 1,20 euroa osakkeelta eli noin 10 prosenttia vuoden 2015 alun osakekohtaiselle nettovarallisuudelle.

Yhtiö arvioi edelleen, että tänä vuonna sillä on kohtuullisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.”

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen muutos jäi ennakkotietojen mukaan viime vuonna -0,1 %:iin ja sen ennustetaan kuluvana vuonna asettuvan välille +0,1 % - +0,9 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen muutokseksi saatiin päättyneelle vuodelle ennakkotietojen mukaan -0,2 % ja vuoden 2015 kasvuksi ennustetaan 0,0 % - +0,7 %. Euroalueen markkinakorot ovat edelleen jatkaneet alentumistaan ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien noin 5 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.

Asuntomarkkinoiden arvioidaan alkavan hitaasti vahvistua yleisen taloudellisen toimeliaisuuden piristymisen seurauksena vuonna 2015.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,7 mrd. eurolla eli 14 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli maaliskuun lopussa 89,9 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski joulukuun 135 päivästä huhtikuussa 110 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 96 päivää.

Asuntojen kysyntä on keväällä hieman piristynyt lähinnä normaalin kausivaihtelun seurauksena.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Rakennusteollisuus RT:n maaliskuun suhdannekatsauksen mukaan vapaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten ennakoidaan jäävän tänä vuonna 10 500 asuntoon eli 7 % viime vuotta alemmaksi. Kokonaisuudessaan rakentamisen määrän ennustetaan supistuvan 0,5 % viimevuotisesta.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluku oli vuoden ensimmäisellä neljänneksellä -12, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli sama -12 ja vuotta aiemmin -17. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +20, edellisellä neljänneksellä -10 ja vuotta aiemmin +18. Mymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski viime vuoden viimeisen neljänneksen +30:stä +24:ään; vuosi sitten saldoluku oli -13.

Tarjonta asuntomarkkinoilla on jatkunut edelleen alhaisella tasolla vaikka joitain merkkejä mahdollisesta käännteestä onkin nähtävissä.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,8 %. Asuntojen hintojen muutos ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli -1,1 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen neliöhintoista ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,4. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

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

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet nousivat hieman katsauskaudella vuodenvaihteeseen verrattuna. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan vuoden 2014 aikana hankittujen tyhjien huoneistojen osalta. Jatkossa käyttöasteen nostoa hidastaa osaltaan katsauskauden lopussa tehdyt vuokraamattomien huoneistojen hankinnat sekä edelleen heikkona jatkunut vuokramarkkina Salossa.

	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.3.2014
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,4
Nettovuokratuotto, %	4,0	3,3
Taloudellinen käyttöaste, %	89,8	82,1
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,8	82,3
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	1,9

Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 94,1 prosenttia.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1456 kappaletta (Q1 2014: 860 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1 208 kappaletta (Q1 2014: 720) ja myytävänä oli 105 huoneistoa (Q1 2014: 29). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 97 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 78 kappaletta (Q1 2014: 43).

Hankinnat

Katsauskaudella toteutetut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
9.2.2015	Huoneistoja 2 kohteesta (Mikkeli ja Pori)	4,6	3,7	0	22
31.3.2015	Huoneistoja useammasta kohteesta (Tampere, Turku, Oulu Rovaniemi, Vaasa, Kokkola ja Savonlinna)	11,7	9,1	0	53
31.3.2015	2 kohdetta (Kaarina, Raisio)	4,4	1,6	244	87
YHTEENSÄ		20,7	14,4	244	162

Yhtiö hankki 9.2.2015 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa toteutetulla kaupalla 22 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,6 milj. euroa. Huoneistot sijaitsevat yhteensä 2 kiinteistössä Mikkelissä (12 huoneistoa) ja Porissa (10).

Yhtiö hankki 31.3.2015 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 140 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 16,1 milj. euroa. Osuusasunnot Oy:ltä ostettiin 36 huoneiston asuinkiinteistö Kaarinan Hoviherrankatu 3:sta ja 51 huoneiston asuinkiinteistö Raision Kunnaankatu 7:stä. Kauppa rahoitettiin osin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi 244 193 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 128 461 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015

maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä. Lisäksi Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtiin sitova sopimus 53 huoneiston kaupasta, jotka sijaitsevat yhteensä 9 kiinteistössä Tampereella (11 huoneistoa), Turussa (5), Oulussa (7), Vaasassa (5), Rovaniemellä (13), Kokkolassa (3) ja Savonlinnassa (9). Sopimuksen mukainen kauppa saatettiin loppuun 28.4.2015.

Huoneistomyynnit

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 9 kappaletta kahdeksasta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,8 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 31 tuhatta euroa. Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistomyynti kasvoi vuoden 2014 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna vaikkakaan ei sijoitus- ja myyntisalkun koon kasvun mukaisesti.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja myydään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta noin 10 prosenttia vuosittain siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen.

Sijoituskiinteistöt 31.3.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 152,1 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.3.2015 yhteensä 1478 huoneistoa (31.12.2014: 1318), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 91,8 tuhatta m² (31.12.2014: 82,2 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 76 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat

	31.3.2015	31.3.2014
Uudemmat kohteet (1990 ->)	60 %	56 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	40 %	44 %
Helsingin seutu	37 %	46 %
Suuret kaupungit	27 %	18 %
Muu Suomi	36 %	36 %

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2014 tilinpäätöksessä.

Konsernin katsauskauden tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 4,6 miljoonaa euroa (Q1 2014: 4,2 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 2,2 miljoonaa euroa (Q1 2014: 1,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 2,4 miljoonaa euroa (Q1 2014: 3,0 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkiolla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,0 miljoonaa euroa (Q1 2014: 1,4 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,0 miljoonaa euroa (Q1 2014: 0,6 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Liikevoitto oli 2,6 miljoonaa euroa (Q1 2014: 2,9 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -322 tuhatta euroa (Q1 2014: -372 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 26 tuhatta euroa (Q1 2014: 16 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 2,3 miljoonaa euroa (Q1 2014: 2,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -10 tuhatta euroa (Q1 2014: -64 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 2,3 miljoonaa euroa (Q1 2014: 2,4 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.3.2015 välisenä aikana yhteensä 322 tuhatta euroa (Q1 2014: 372 tuhatta euroa) ja emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 115 tuhatta euroa (Q1 2014: 58 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2015 yhteensä 74,3 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,0 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 532 tuhatta euroa (31.12.2014: 478 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö toteutti ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 444 193 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi itselleen 9.2.2015 maksuttomassa osakeannissa 200 000 osaketta. Tämän lisäksi hankintaan liittyneessä suunnatussa annissa 31.3.2015 Osuusasunnot Oy merkitsi 244 193 osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä. Anneissa merkityistä osakkeista 328 461 osaketta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset ovat OREIT ja OREITN0115. Katsauskaudella osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli yli 330 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli noin 6500 osakkeenomistajaa huhtikuun lopussa.

OMISTAJALUETTELO 30.4.2015, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni***	547 925	8,1
Godoinvest Oy**	229 360	3,4
Osuusasunnot Oy	227 830	3,4
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	176 450	2,6
Yli-Torkko Erkki	100 000	1,5
Livränteansttaltlen Hereditas	81 000	1,2
Pakarinen Janne	78 083	1,2
Maakunnan Asunnot Oy*	69 422	1,0
Alte Invest Oy	45 698	0,7
Orava Rahastot Oyj****	45 639	0,7
Yhteensä	1 601 407	23,7

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisöjä

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö

*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

**** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvaltayhteisö

Asuntorahaston hallinnointi

Orava Asuntorahasto perustettiin Orava Rahastot Oyj:n aloitteesta. Orava Rahastot vastaa asuntorahaston toiminnan ja hallinnon järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä. Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä.

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuntorahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aikakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen

hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.3.2015 aikana olivat 205 tuhatta euroa (Q1 2014: 133 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella on tulossidonnaista hallinnointipalkkiota kirjattu 337 tuhatta euroa (Q1 2014: 434 tuhatta euroa). Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2015 päättyttyä toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden tai korjatun pörssikurssin perusteella maaliskuussa 2016.

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta 105 tuhatta euroa sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 123 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

Henkilöstö

Orava Asuntorahaston henkilöstö on osa hallinnointiyhtiön liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Asuntorahaston operatiivisen toiminnan henkilöstökuluista.

Hallitus ja tilintarkastajat

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta, Timo Valjakka, Mikko Larvala ja Patrik Hertsberg (19.3.2015 alkaen) sekä Peter Ahlström (19.3.2015 asti). Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä seitsemän kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 98 prosenttia.

Orava Asuntorahaston tilintarkastaja on KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio laskun mukaan.

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on yhtiökokouksen 19.3.2015 myöntämä osakeantivaltuus 6 000 000 osaketta. Osakeantivaltuutta on 31.3.2015 jäljellä 5 755 807 osaketta.

Johto

Orava Asuntorahaston toimitusjohtana toimii Pekka Peiponen. Orava Asuntorahaston johto on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Rahaston operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista.

Sääntely

Ajantaisaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on luettavissa Yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen hankintoihin, asuntojen arvonmuutokseen ja korjausmenoihin.

Yhtiöllä voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia kohteita, jotka täyttävät yhtiön tavoitteet. Lisäksi yhtiön voi olla vaikea turvata investointien vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi vaikutusta vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuteen.

Oleelliset tapahtumat 1.1.-31.3.2015

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 5.1.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspuhjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 5 706 123 osaketta.

Orava Asuntorahasto Oyj jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47 800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Osakkeet ovat osa 5.1.2015 kaupparekisteriin rekisteröityä 500 000 osaketta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus on FI4000068614. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5.253.923 osaketta.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyi yhteensä 1 056 122 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 28.11.2014 tiedottamaan Osuusasunnot Oy:lle (235 922 osaketta) ja 31.12.2014 tiedottamaan Royal House Oy:lle (368 000 osaketta) suuntaamiin anteihin sekä yhtiön itselleen (500 000 osaketta, joista 47 800 osaketta on listattu 20.1.2015) suuntaamaan ja 5.1.2015 tiedottamaan maksuttomaan antiin. Maksullisissa suunnatuissa anneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Osuusasunnot Oy:n merkintähinta oli 11,33 euroa osakkeelta ja Royal House Oy:n merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n Royal House Oy:lle 31.12.2014 kiinteistöankinnan yhteydessä suuntaamat 368 000 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa 9.2.2015 suuntaamat 200 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 12.2.2015. Itselleen suuntaamia uusia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspuhjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Antien jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta.

Helsingin Pörssi hyväksyi Orava Asuntorahaston yllämainittuja 568 000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 13.2.2015 alkaen. Royal House Oy:lle suunnattujen 368 000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614. Yhtiön itselleen suuntaamien 200 000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREITN0115 ja ISIN-tunnus on FI4000148036. Kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 olevat osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Näiden listausten jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015. Yhtiökokous päätti yhtiön toiminimen muuttamisesta muotoon Orava Asuntorahasto Oyj (aiemmin Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj). Tähän liittyvä yhtiöjärjestyksen 1 § muutos merkittiin kaupparekisteriin 31.3.2015.

Yhtiökokous päätti, että sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että hallinnointipalkkion laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia, jos se on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallinnointipalkkion määräytymisen osalta. Sääntöjen 11 § kolmannen kappaleen lauseeseen ”Listautumisen jälkeen osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia.” perään lisättiin lause ”, jos osakkeen pörssikurssi on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus.”

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön uutta osaketta (joista enintään 1 500 000 osaketta tuottavat oikeuden osinkoon 1.4.2015 alkaen ja 4 500 000 osaketta eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2015 aikana).

Yhtiö hankki 31.3.2015 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 140 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 16,1 milj. euroa. Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtiin sitova sopimus 53 huoneiston kaupasta, jotka sijaitsevat yhteensä 9 kiinteistössä Tampereella (11 huoneistoa), Turussa (5), Oulussa (7), Vaasassa (5), Rovaniemellä (13), Kokkolassa (3) ja Savonlinnassa (9). Lisäksi Osuusasunnot Oy:ltä ostettiin 36 huoneiston asuinkiinteistö Kaarinan Hoviherrankatu 3:sta ja 51 huoneiston asuinkiinteistö Raision Kunnaankatu 7:stä. Kauppa rahoitettiin osin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi 244 193 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 128 461 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. Yhtiö tiedotti 26.03.2015 päätöksestään laskea liikkeeseen 20 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun pääjärjestäjänä toimi Danske Bank Oyj ja järjestelyn oikeudellisena neuvonantajana toimi Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy.

Orava Asuntorahasto Oyj:n Osuusasunnot Oy:lle 31.3.2015 hankinnan yhteydessä suuntaamat 244 193 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 17.4.2015. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 754 238 osaketta. Osuusasunnot Oy:lle suunnatuista osakkeista 115 732 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 128 461 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 244 193 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 21.4.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 754 238 osaketta.

Maaliskuussa 2015 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sovittu 53 asuinhuoneiston kauppa saatettiin loppuun 28.4.2015.

Osinko

Yhtiökokous 19.3.2015 päätti, että vuoden 2014 tuloksesta jeataan osinkoa vuonna 2015 vuosineljänneksittäin 0,30 euroa eli yhteensä vuonna 2015 enintään 1,20 euroa osakkeelta. (100 % osinko-oikeus). Osingon maksu on vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000068614
	(100 %)
31.3.2015 I osinko	0,30 €
Yhteensä	0,30 €

Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntorahasto arvioi, että vuonna 2015 sillä on kohtuullisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

Nykyisen sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nolaa. Vuokratuoton arvioidaan hieman nousevan, kun taloudellista käyttöastetta uskotaan pystyttävän nostamaan viime vuoteen ja ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan pysyvän suuruusluokaltaan viime vuoden tasolla. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee niin ikään likimain edellisvuoden tasolla.

Helsingissä 12.5.2015

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

Talous- ja hallintojohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liitteet:

Osavuosisikatsaus 1.1.-31.1.2015

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt