

Orava Asuntorahasto Oyj

OSAVUOSIKATSAUS 13.8.2015 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTON TULOS TAMMI-KESÄKUULTA 2015

1.4.-30.6.2015

- Liikevaihto 4,7 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2014: 4,1 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (2,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,19 euroa (0,58 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 90,9 % (92,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,7 % (4,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 2,2 miljoonaa euroa (2,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

1.1.-30.6.2015

- Liikevaihto 9,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2014: 8,4 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 4,1 miljoonaa euroa (4,8 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,54 euroa (1,15 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 90,4 % (87,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,6 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (4,2 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 4,5 miljoonaa euroa (5,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,60 euroa/osake (0,56 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,98 euroa (oikaistu), kun se vuoden alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 166,2 miljoonaan euroon (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa).

Toimitusjohtajan kommentti

”Orava Asuntorahaston toisen vuosineljänneksen tulos muodostui lähes tavoitteen mukaiseksi.

Suomen asuntomarkkinoiden tila ei ole juuri kohentunut ja asuntorahaston koko vuosineljänneksen omistamien huoneistojen käypä arvo pysyikin ennallaan. Asuntohankintojen tukkualennuksista syntyneet tuotot auttoivat jälleen tuloksen kerryttämisessä. Toisella vuosineljänneksellä sovittiin 142 huoneiston hankinnasta kolmesta eri kohteesta yhteensä 17,1 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi maaliskuun lopun 152,1 miljoonasta eurosta kesäkuun lopun 166,2 miljoonaan euroon.

Toisella vuosineljänneksellä aloitettiin asuntorahaston ensimmäisen kokonaisen uudiskohteen rakennustyöt. Hämeenlinnaan ensi vuonna valmistuvaan rivitalokohteeseen tulee 52 huoneistoa.

Salkun bruttovuokratuotto pysyi ennallaan. Taloudellista käyttöastetta saatiin ennakoidusti hieman nostettua takaisin yli 90 prosenttiin.

Huoneistomyyntien osalta tilanne ei ole helpottunut; vaikealla markkinalla huoneistoja myytiin suurinpiirtein ensimmäisen vuosineljänneksen tahtia.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat vuositasolle muunnettuna 3,1 prosenttia eli 0,3 prosenttiyksikköä ensimmäistä vuosineljännestä korkeammat. Nousua selittävät satunnaiset erät, ensimmäistä vuosineljänneistä suurempi korjausrakentaminen sekä lämmityskulujen jaksottuminen osin toiselle vuosineljännekselle.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä kasvoi huhtikuun lopun noin 6 500:sta heinäkuun alun yli 6 800:aan. Asuntorahastolla on omistajia yhteensä 22 eri maasta. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-kesäkuussa on ollut 306 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 289 tuhatta euroa).

Osinkoa osakkeenomistajille on maksettu yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti maaliskuun ja kesäkuun viimeisinä arkipäivinä yhteensä 0,60 euroa osakkeelta. Seuravat osingonmaksut tapahtuvat syys- ja joulukuun lopussa.

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

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kuluvan vuoden muutoksen arvioidaan jäävän 0,0-0,7 %:iin ja sen ennustetaan ensi vuonna asettuvan välille 1,0-1,6 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen muutokseksi tänä vuonna odotetaan 0,2-0,8 % ja vuoden 2016 kasvuksi ennustetaan 0,3-1,2 %. Euroalueen markkinakorot ovat hyvin alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4-5 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 talouskehityksen piristymisen seurauksena ensi talvesta alkaen.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat huhti-kesäkuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,5 miljardilla eurolla eli 9 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 90,7 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,0 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski aavistuksen huhtikuun 110 päivästä heinäkuussa 109 päivään, kun se vuosi sitten heinäkuussa oli 104 päivää.

Asuntojen kysyntä on loppukeväällä jatkunut hieman viime talvea pirteämpänä lähinnä kausivaihtelun seurauksena.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 551 asunnolle, joka oli 17 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 7 559 asunnolle eli 14 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli 0 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli -9 % ja muutos vuodentakaiseen -13 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton elokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluku oli vuoden toisella neljänneksellä +32, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli -12 ja vuotta aiemmin +15. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +27, edellisellä neljänneksellä +20 ja vuotta aiemmin +2. Myyntöttömien asuinhuoneistojen määrä

normaaliin verrattuna laski vuoden ensimmäisen neljänneksen +24:stä +9:ään; vuosi sitten saldoluku oli +29.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on tuoreimpien tilastojen valossa jatkanut supistumistaan, jos kohta rakentajien odotukset ovat kääntyneet positiivisemmiksi.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,8 %. Asuntojen hintojen muutos toisella vuosineljänneksellä oli -0,9 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,3. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

Odotamme edelleen 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 toisella vuosineljänneksellä sekä vuodenvaihteeseen että viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan vuoden 2014 ja alkuvuoden 2015 aikana hankittujen tyhjiä huoneistojen osalta. Toisen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 90,9 %. Jatkossa käyttöasteen nostoa hidastaa osaltaan vuokraamattomien huoneistojen hankinnat sekä edelleen paikoittain heikkona jatkunut vuokramarkkina.

	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,6
Nettovuokratuotto, %	3,9	4,2
Taloudellinen käyttöaste, %	90,4	87,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	88,8	86,2
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,4	1,9

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

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1593 kappaletta (2014: 1002 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1320 kappaletta (2014: 979) ja myytävänä oli 108 huoneistoa (2014: 48). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 108 kappaletta (2014: 56).

Hankinnat

Toisen vuosineljänneksen hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Laina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
29.5.2015	Kohde Hämeenlinnasta (rakennuskohde)	5,9	4,0	50	52
29.6.2015	Huoneistoja 1 kohteesta (Vantaa)	4,2	-	369	46

30.6.2015	Huoneistoja 2 kohteesta (Lahti)	7,1	4,0	138	44
YHTEENSÄ		17,1	8,0	547	142

Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. Yhtiö rahoittaa rakennushankkeen Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnatuilla osakeanneilla sekä perustetulle yhtiölle hankituilla yhtiölainoilla. Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnattujen osakeantien yhteisarvo rakennusaikana on noin 1,8 miljoonaa euroa. Sopimuksen tekohetkellä Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 50 450 osaketta 0,6 miljoonalla eurolla. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä. Loppuosa suunnatuista aneista merkitään kohteen valmistuttua.

Yhtiö hankki 29.6.2015 tehdyllä kaupalla 46 huoneistoa Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4:stä 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Maakunnan Asunnot Oy merkitsi 369 218 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 192 889 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö hankki 30.6.2015 sitovalla sopimuksella yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kauppaa rahoitetaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 138 163 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 71 684 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Huoneistomyynnit

Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistomyynti jäi ensimmäisen vuosineljänneksen myynnin tasolle. Yhtiö myi toisella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 7 kappaletta kuudesta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,7 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 28 tuhatta euroa. Ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisynti 1,5 miljoonaa euroa ylittää viimevuoden ensimmäisen vuosipuoliskon myynnin (1.1.-30.6.2014: 1,2 miljoonaa euroa).

Sijoituskiinteistöt 30.6.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 166,2 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.6.2015 yhteensä 1613 huoneistoa (31.12.2014: 1318), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 99,0 tuhatta m² (31.12.2014: 82,2 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 80 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kahdeksassatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat

	30.6.2015	30.6.2014
Uudemmat kohteet (1990 ->)	61 %	55 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	39 %	45 %
Helsingin seutu	36,5 %	43 %
Suuret kaupungit	30,4 %	19 %
Muu Suomi	33,1 %	38 %

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 toisen vuosineljänneksen tulos

Konsernin liikevaihto toisella vuosineljänneksellä oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa (2014: 4,1 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 2,5 miljoonaa euroa (2014: 1,6 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 2,2 miljoonaa euroa (2014: 2,6 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,3 miljoonaa euroa (2014: 1,3 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,3 miljoonaa euroa (2014: 0,4 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 2,4 miljoonaa euroa (2014: 2,9 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,9 miljoonaa euroa (2014: -354 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 20 tuhatta euroa (2014: 6 tuhatta euroa).

Toisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 1,4 miljoonaa euroa (2014: 2,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 503 tuhatta euroa (2014: -140 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (2014: 2,4 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.6.2015 välisenä aikana yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (2014: 726 tuhatta euroa) ja emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 17,4 miljoonaa euroa (2014: 330 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat oli kokonaisuudessaan korkosuojaattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.6.2015 yhteensä 79,6 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,0 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 585 tuhatta euroa (31.12.2014: 478 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö toteutti toisella vuosineljänneksellä yhteensä 1 119 668 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi itselleen maksuttomissa osakeanneissa 4.6.2015 200 000 osaketta ja 17.6.2015 500 000 osaketta. Näiden lisäksi hankintaan liittyneissä suunnatuissa aneissa 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n merkitsemät 50 450 osaketta ja 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:n merkitsemät 369 218 osaketta kirjattiin kaupparekisteriin 3.7.2015 mennessä. Anneissa merkityistä osakkeista 419 383 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 noin 306 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 6800 osakkeenomistajaa elokuun alussa.

OMISTAJALUETTELO 5.8.2015, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni***	497 925	6,4
Maakunnan Asunnot Oy*	436 640	5,6
Godoinvest Oy**	229 360	2,9
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,7

Osuusasunnot Oy	124 704	1,6
Rannikko Reino	90 000	1,2
Vähävara Oy	55 000	0,7
Orava Rahastot Oyj****	45 639	0,6
Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse	43 845	0,6
Talvio Pirkko	38 100	0,5
Yhteensä	1 696 418	21,7

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisöjä

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö

**** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö

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.-30.6.2015 aikana olivat 439 tuhatta euroa (2014: 273 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella on tulossidonnaisista hallinnointipalkkiota kirjattu 704 tuhatta euroa (2014: 934 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 sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 383 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 kaksitoista kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97 prosenttia.

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

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on yhtiökokouksen 19.3.2015 myöntämä osakeantivaltuutus 6 000 000 osaketta. Osakeantivaltuutusta on 30.6.2015 jäljellä 4 190 191 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.-30.6.2015

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 aneissa 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 OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. Yhtiö tiedotti 26.03.2015 päätöksensä laskea liikkeeseen 20 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina. Laina eräännyy 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.

Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. Yhtiö rahoittaa rakennushankkeen Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnatuilla osakeanneilla sekä perustetulle yhtiölle hankituilla yhtiölainoilla. Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnattujen osakeantien yhteisarvo rakennusaikana on noin 1,8 miljoonaa euroa. Sopimuksen tekohetkellä Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 50 450 osaketta 0,6 miljoonalla eurolla. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä. Loppuosa suunnatuista aneista merkitään kohteen valmistuttua.

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen 4.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 200 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 9.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 954 238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 150 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 50 000 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 edellä mainittuja 200 000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 10.6.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 954 238 osaketta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen 17.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 500 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 23.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 454 238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 350 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 150 000 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.

Yhtiön toukokuussa 2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suuntaamat 50 450 osaketta sekä 1.3.2015 - 31.5.2015 solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten perusteella yhtiön luovuttamat 377 502 osaketta merkittiin 23.6.2015 yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus on 4,3 miljoonaa euroa, minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkittiin 0,8 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma oli 67 057 020,00 euroa.

Yhtiö hankki 29.6.2015 tehdyllä kaupalla 46 huoneistoa Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4:stä 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Maakunnan Asunnot Oy merkitsi 369 218 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 192 889 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö hankki 30.6.2015 sitovalla sopimuksella yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kauppaa rahoitetaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 138 163 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 71 684 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Finanssivalvonta hyväksyi 30.6.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy yhteensä 937.664 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 29.6.2015 tiedottamaan Maakunnan Asunnot Oy:lle (369 218 osaketta), 30.6.2015 tiedottamaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle (68 446 osaketta) suunnattuihin anteihin sekä 23.6.2015 tiedottamaan yhtiölle itselleen suunnattuun maksuttomaan antiin (500 000 osaketta). Maakunnan Asunnot Oy:lle ja Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatuissa anneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli 29.6.2015 edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Osakkeiden merkintähinnat olivat 11,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 10,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREITN0115).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö jätti 1.7.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Maakunnan Asunnot Oy:lle 29.6.2015 suunnatussa annissa merkittyjen osakkeiden ja 23.6.2015 tiedotettujen yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden eli yhteensä 869 218 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 6.7.2015. Osakkeista 526 329 haettiin

pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja 342 889 kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 (ISIN-tunnus FI4000148036).

Finanssivalvonta hyväksyi 2.7.2015 yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitteessä on ilmoitettu, että 937 664 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalle arviolta 3.7.2015. Suomen Vuokratodit Oy:n merkitsemät 68 446 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi myöhemmin.

Yhtiön 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:lle suuntaamat 369 128 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 3.7.2015. Osakepääoman korotus on 3,7 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 823 456 osaketta ja yhtiön osakepääoma on 70 749 200,00 euroa.

Orava Asuntorahasto suuntasi uuden osakeannin Suomen Vuokratodit Oy:lle 31.7.2015. Suomen Vuokratodit Oy on sitoutunut merkitsemään 69 717 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 35 926 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on 31.7.2015 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä. Suunnattu anti liittyy 30.6.2015 tiedotettuun sitovaan sopimukseen, jolla Orava Asuntorahasto hankki yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiön tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy on nimittänyt KHT Tuomas Honkamäen yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi 11.8.2015 alkaen.

Osinko

Yhtiökokous 19.3.2015 päätti, että vuoden 2014 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2015 vuosineljänneksittäin 0,30 euroa eli yhteensä vuonna 2015 enintään 1,20 euroa osakkeelta. Osingon maksu on vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000068614
	(100 %)
31.3.2015 I osinko	0,30 €
30.6.2015 II osinko	0,30 €
Yhteensä	0,60 €

Tulevaisuuden näkymät

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

Sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nolaa. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän ennallaan tai hieman nousevan, kun taloudellista käyttöastetta uskotaan pystyttävän vielä hieman nostamaan alkuvuoteen verrattuna. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan pysyvän suuruusluokaltaan alkuvuoden tasolla. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee niin ikään likimain alkuvuoden tasolla tai hieman sitä alempana.

Helsingissä 12.8.2015

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.-30.6.2015

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt