

Orava Asuntorahasto Oyj

OSAVUOSIKATSAUS 12.11.2015 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTON TULOS TAMMI-SYYSKUULTA 2015

1.7.-30.9.2015

- Liikevaihto 3,8 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2014: 4,4 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 2,0 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,25 euroa (0,41 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 91,1 % (89,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,2 miljoonaa euroa (2,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

1.1.-30.9.2015

- Liikevaihto 13,1 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2014: 12,8 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 6,1 miljoonaa euroa (6,7 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,81 euroa (1,55 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,6 % (88,2 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,7 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (4,1 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 5,8 miljoonaa euroa (8,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,90 euroa/osake (0,84 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,88 euroa (oikaistu), kun se vuoden alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 178,9 miljoonaan euroon (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa).

Toimitusjohtajan kommentti

”Orava Asuntorahaston kolmannen vuosineljänneksen tulos muodostui lähes tavoitteen mukaiseksi.

Asuntomarkkinoiden tila Suomessa jatkui vaimeana ja kokonaisuudessaan vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvo asuntorahaston salkussa kääntyi kolmannella vuosineljänneksellä 0,8 %:n laskuun toisen vuosineljänneksen nollakasvusta. Markkinatilanne kuitenkin mahdollisti uusien asuntojen edullisen hankinnan ja hankintojen tukkualennukset jälleen kompensoivat vanhan salkun arvonalaskua. Kolmannella vuosineljänneksellä sovittiin 42 huoneiston hankinnasta kolmestatoista eri kohteesta yhteensä 10,3 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi kesäkuun lopun 166,2 miljoonasta eurosta syyskuun lopun 178,9 miljoonaan euroon. Tulosta paransi myös kahdella ensimmäisellä vuosineljänneksellä kuluksi ennakoidusti kirjatun tulospalkkioerän peruuttaminen, sillä asuntorahaston syyskuun lopun osakekurssin tasolla tulospalkkiota ei kuluvalta vuodelta syntyisi maksettavaksi.

Kolmannella vuosineljänneksellä salkun bruttovuokratuotto laski toiseen vuosineljännekseen verrattuna prosenttien kymmenyksen 6,7 %:iin, nettovuokratuotto nousi 4,0 %:iin ja taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan 91,1 %:iin.

Huoneistomyyntien tilanne on jatkunut vaisuna, minkä seurauksena huoneistomyynnejä täydennettiin myymällä viiden asuntorahaston omistaman asunto-osakeyhtiön tontit. Myynnit sijoitussalkusta ovat kuluvana vuonna olleet yhteensä 4,8 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat vuositasolle muunnettuna 2,7 prosenttia.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä kasvoi elokuun alun noin 6 800:sta lokakuun lopun yli 7 200:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-syyskuussa on ollut 285 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 251 tuhatta euroa).

Osinkoa osakkeenomistajille on maksettu yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti maaliskuis-, kesä- ja syyskuun viimeisinä arkipäivinä yhteensä 0,90 euroa osakkeelta. Seurava osingonmaksu tapahtuu joulukuun lopussa.

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

Toimintaympäristö

Kansantalous

Bruttokansantuotteen kasvun ennakoidaan Suomessa tänä vuonna jäävän -0,2-+0,3 %:iin ja asettuvan ensi vuonna välille 0,7-1,2 %. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan olevan kuluvana vuonna 0,3-0,8 % ja vuonna 2016 likimain samalla tasolla eli välillä 0,3-0,9 %. Euroalueen markkinakorot ovat poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan myös 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.

Arvioimme yhä asuntomarkkinoiden alkavan hitaasti vahvistua ensi talvesta alkaen.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,0 miljardilla eurolla eli 5 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 91,4 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,2 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi hieman kesäkuun 111 päivästä syyskuussa 117 päivään, kun se vuosi sitten syyskuussa oli 112 päivää.

Asuntojen kysynnässä ei ole tapahtunut olennaista muutosta kolmannella vuosineljänneksellä.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 213 asunnolle, joka oli 76 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 13 053 asunnolle eli 7 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +12 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +32 % ja muutos vuodentakaiseen -6 %.

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

Asuntomarkkinoiden tarjonta on alkanut osoittaa viime aikoina kohentumisen merkkejä.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,9 %. Asuntojen hintojen muutos kolmannella vuosineljänneksellä oli -0,5 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli 0,0 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vuositasolle muunnettuna vastaavan noin 1,2 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen neliöhintoista ja vuokrasta laskettuna suhde oli 15,3. 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 hieman kiihtyvän, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet nousivat kolmannella vuosineljänneksellä sekä ensimmäiseen vuosipuoliskoon että viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan vuoden 2014 ja alkuvuoden 2015 aikana hankittujen tyhjiin huoneistojen osalta. Kolmannen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 91,1 %. Jatkossa käyttöasteen nostoa hidastaa osaltaan vuokraamattomien huoneistojen hankinnat sekä edelleen paikoittain heikkona jatkunut vuokramarkkina.

	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,7
Nettovuokratuotto, %	4,0	4,1
Taloudellinen käyttöaste, %	90,6	88,2
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,3	88,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,8	2,2

Kolmannen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 91,4 prosenttia.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 639 kappaletta (2014: 1 081 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1 294 kappaletta (2014: 963) ja myytävänä oli 117 huoneistoa (2014: 43). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 149 kappaletta (2014: 70).

Hankinnat

Kolmannen vuosineljänneksen hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Laina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
30.9.2015	Huoneistoja 13 kohteesta (Helsinki, Espoo, Hyvinkää, Turku, Raisio, Oulu, Kuopio, Rovaniemi, Vaasa)	10,3	7,9	-	42
YHTEENSÄ		10,3	7,9	-	42

Yhtiö hankki 30.9.2015 sitovalla sopimuksella 42 huoneistoa YIT Rakennus Oy:ltä yhteensä 10,3 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Huoneistot sijaitsevat yhteensä 13 kiinteistössä Helsingissä (3), Espoossa (2), Hyvinkäällä, Turussa, Raisiossa, Oulussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Vaasassa (2). Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia.

Huoneistomyynnit

Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistomyynti ei aivan yltänyt alkuvuoden myynnin tasolle. Yhtiö myi kolmannella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 9 kappaletta kahdeksasta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,7 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 29 tuhatta euroa. Alkuvuoden kokonaismyynti 2,2 miljoonaa euroa ylittää viimevuoden vastaavan ajanjakson myynnin (1.1.-30.9.2014: 2,0 miljoonaa euroa).

Huoneistomyyntiä täydennettiin myymällä viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa (2), Kaarinassa ja Riihimäellä. Tonteilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt tekivät vuokrasopimukset uuden omistajan kanssa. Sijoitussalkun myynnit yhteensä katsauskauden lopussa olivat 4,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2014: 5,5 miljoonaa euroa).

Sijoituskiinteistöt 30.9.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 178,9 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2015 yhteensä 1 639 huoneistoa (31.12.2014: 1318), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 102 tuhatta m² (31.12.2014: 82,2 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 93 eri asunto-osakeyhtiössä, joista seitsemässätoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat

	30.9.2015	30.9.2014
Uudemmat kohteet (1990 ->)	64 %	61 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	36 %	39 %
Helsingin seutu	37 %	43 %
Suuret kaupungit	31 %	24 %
Keskisuuret kaupungit	32 %	33 %

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 kolmannen vuosineljänneksen tulos

Konsernin liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (2014: 4,4 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 2,6 miljoonaa euroa (2014: 1,8 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 1,2 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 1,1 miljoonaa euroa (2014: 1,9 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,3 miljoonaa euroa (2014: 0,7 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 2,6 miljoonaa euroa (2014: 2,5 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,7 miljoonaa euroa (2014: -475 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat -24 tuhatta euroa (2014: 6 tuhatta euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 2,0 miljoonaa euroa (2014: 2,0 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 0 tuhatta euroa (2014: -77 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 2,0 miljoonaa euroa (2014: 1,9 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2015 välisenä aikana yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (2014: 1,2 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Samassa yhteydessä emoyhtiö maksoi Danske Bankista otetut 16,9 miljoonan euron vaihtuvakorkoiset lainat pois ja teki Danske Bankin kanssa 15 miljoonan euron limiittisopimuksen.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2015 yhteensä 84,7 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,0 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 591 tuhatta euroa (31.12.2014: 478 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 69 717 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päällyställe (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi 31.7.2015 Suomen Vuokrakodit Oy:lle 30.6.2015 tiedotettuun hankintaan liittyen 69 717 osaketta, joista 35 926 osakkeetta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.1.-30.9.2015 välisenä aikana 29 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 12,5 miljoonalla eurolla, joista 12,0 miljoonaa euroa oli vaihdettu yhtiön 1 061 618 osakkeeksi ja merkitty yhtiön omaan pääomaan. Näiden lisäksi yhtiön oma pääoma on katsauskaudella kasvanut suunnattuissa aneissa 9,5 miljoonalla eurolla. Yhtiön oma pääoma on 91,2 miljoonaa (31.12.2014: 69,9 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 282 366 itselleen suuntaamaa osaketta. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukko-osassa.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset ovat OREIT ja OREITN0115. Katsauskaudella osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 285 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 7 200 osakkeenomistajaa lokakuun lopussa.

OMISTAJALUETTELO 30.10.2015, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni***	489 701	6,2
Maakunnan Asunnot Oy*	436 640	5,5
Godoinvest Oy**	229 360	2,9
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,7
Osuusasunnot Oy	103 769	1,3
Vähävara Oy	92 000	1,2
Rannikko Reino	91 500	1,1
Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto	58 644	0,7
Orava Rahastot Oyj****	45 639	0,6
Ström Leif	45 100	0,6
Yhteensä	1 727 558	21,7

- * Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö
- ** 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 ylittävistä tuotoista. 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.-30.9.2015 aikana olivat 694 tuhatta euroa (2014: 427 tuhatta euroa).

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella ei tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ole kirjattu (2014: 1,6 miljoonaa euroa). Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2015 päättyneenä 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 519 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 kuusitoista kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 96 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 30.9.2015 jäljellä 4 548 426 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.-30.9.2015

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 omistusohjelman 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 omistusohjelman 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 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.

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 omistusohjelman 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).

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 Vuokrakodit 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 Vuokrakodit Oy:lle 31.7.2015. Suomen Vuokrakodit 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.

Finanssivalvonta hyväksyi 24.8.2015 yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitettä täydennettiin Suomen Vuokrakodit Oy:n kanssa tehdyn transaktion muuttuneilla tiedoilla ja listalleottoesitteeseen sisällytettiin viittaamalla yhtiön osavuosisikatsaus 1.1.-30.6.2015.

Orava Asuntorahasto Oyj:n Suomen Vuokrakodit Oy:lle 29.6.2015 ja 31.7.2015 suuntaamissa aneissa merkityt 138 163 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 24.8.2015. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 961 619 osaketta. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 138 163 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 26.8.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 961 619 osaketta.

Orava Asuntorahasto hankki 30.9.2015 tehdyllä sitovalla kauppasopimuksella 42 huoneistoa YIT Rakennus Oy:ltä 10,3 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Hyvinkäällä, Turussa, Raisiossa, Oulussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Huoneistot ovat vuokraamattomia.

Orava Asuntorahaston omistamat asunto-osakeyhtiöt ovat 30.9.2015 tehdyillä ehdollisilla sopimuksilla myyneet viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa, Kaarinassa ja Riihimäellä. Kauppojen toteuttaminen edellyttää panttausjärjestelyjen loppuunsaattamista.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston omistamien asunto-osakeyhtiöiden 30.9.2015 sopimat tonttikaupat saatettiin loppuun marraskuussa panttausjärjestelyjen jälkeen.

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 €
30.9.2015 III osinko	0,30 €
Yhteensä	0,90 €

Tulevaisuuden näkymät

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

Sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nollaa. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla, kun otetaan huomioon syksyllä vuokraamattomina hankittujen huoneistojen vaikutus käyttöasteeseen. Kohteiden hankintojen tulosvaikutusta pyritään neljännellä vuosineljänneksellä kasvattamaan kolmanteen vuosineljännekseen verrattuna. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee likimain alkuvuoden tasolla.

Helsingissä 11.11.2015

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

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

Liitteet:

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2015

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt