

Orava Asuntorahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote 18.2.2016 klo 8.00

## ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2015

1.10.-31.12.2015

- Liikevaihto 4,5 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2014: 2,8 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,3 miljoonaa euroa (1,7 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,16 euroa (0,35 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 89,7 % (88,4 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,6 %)
- Nettovuokratuotto 3,7 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,8 miljoonaa euroa (0,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

1.1.-31.12.2015

- Liikevaihto 17,5 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2014: 15,3 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 7,4 miljoonaa euroa (8,2 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,96 euroa (1,83 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,4 % (89,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,7 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 7,4 miljoonaa euroa (8,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot vuonna 2015 yhteensä 1,20 euroa/osake (1,12 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.12.2015 oli 11,64 euroa, kun se vuoden 2015 alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 195,9 miljoonaan euroon (31.12.2014: 130,6 miljoonaa euroa). Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle vuonna 2016 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,27 euroa osakkeelle eli yhteensä 1,08 euroa osakkeelle.

### Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston neljännen vuosineljänneksen ja koko vuoden 2015 tulos jäivät jonkin verran kymmenen prosentin oman pääoman tuottotavoitteen mukaisesta tavoitetuloksesta.

Asuntojen hintakehitys Suomessa neljännellä vuosineljänneksellä ja koko vuonna 2015 oli heikkoa. Asuntorahaston koko vuosineljänneksen omistamien huoneistojen arvonmuutos neljännellä vuosineljänneksellä jäi -0,9 prosenttiin, kun se ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli -0,7 prosenttia, toisella 0 prosenttia ja kolmannella vuosineljänneksellä -0,5 prosenttia. Markkinatilanne kuitenkin mahdollisti uusien asuntojen edullisen hankinnan ja hankintojen tukkualennukset kompensoivat vanhan salkun arvonlaskua. Neljännellä vuosineljänneksellä sovittiin 81 huoneiston hankinnasta yhteensä 16,4 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi syyskuun lopun 178,9 miljoonasta eurosta joulukuun lopun 195,9 miljoonaan euroon, kun se joulukuun 2014 lopussa oli 130,6 miljoonaa euroa.

Vuokraustoiminnassa ei neljännellä vuosineljänneksellä tapahtunut olennaisia muutoksia edelliseen neljännekseen nähden. Koko vuoden 2015 bruttovuokratuotoksi muodostui 6,8 prosenttia, nettovuokratuotoksi 3,8 prosenttia ja taloudelliseksi käyttöasteeksi 90,4 prosenttia.

Huoneistomyyntien osalta tilanne hieman parani loppuvuotta kohti. Asuntoja myytiin neljännellä vuosineljänneksellä 1,4 miljoonalla eurolla ja vuoden 2015 asunto- ja tonttimyynnit päättyivät yhteensä 6,1 miljoonaan euroon. Euromääräiseltä asuntomyynniltäan neljäs vuosineljännes oli asuntorahaston historian paras.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat neljännellä vuosineljänneksellä vuositasolle muunnettuna 3,0 prosenttia ja koko vuonna 2,9 prosenttia. Neljänne vuosineljänneksen ennakoitu nousu kolmanteen nähden johtuu lähinnä kausivaihtelusta. Vuositasolla lievää suhdeluvun nousua selittää asuinkerrostalojen ylläpidon kustannusindeksin muutaman prosentin nousu samaan aikaan, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja päättyi vuodenvaihteessa yli 7 500:aan, kun se edellisen vuoden lopussa oli noin 5 500. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä kasvoi niin ikään; keskimääräinen päivävaihto vuonna 2015 oli 270 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 254 tuhatta euroa).

Osinkoa osakkeenomistajille on maksettu yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisinä arkipäivinä yhteensä 1,20 euroa osakkeelta.

Yhtiö arvioi, että sillä on vuonna 2016 kohtalaisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteen.

## **Toimintaympäristö**

### Kansantalous

Bruttokansantuotteen kasvun ennakoidaan Suomessa viime vuonna jääneen -0,1-+0,3 %:iin ja asettuvan tänä vuonna välille 0,6-1,1 %. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan päättyneen viime vuonna 0,5-1,1 %:iin ja sen ennustetaan vuonna 2016 pysyvän likimain samalla tasolla 0,2-1,0 %:issa. Euroalueen markkinakorot ovat yhä jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4-5 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme asuntomarkkinoiden vahvistuvan vuoden 2016 kuluessa.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat loka-joulukuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,3 miljardilla eurolla eli 11 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 92,0 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,8 %.

Vanhon asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi hieman lokakuun 117 päivästä tammikuussa 122 päivään, kun se vuosi sitten tammikuussa oli 127 päivää.

Asuntojen kysynnässä näyttäisi tapahtuneen hienoista elpymistä loppuvuoden aikana.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin marraskuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 462 asunnolle, joka oli 6 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-marraskuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 18 994 asunnolle eli 11 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +8 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos marraskuussa oli +5 % ja muutos vuodentakaiseen +3 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton helmikuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluku oli vuoden neljännellä neljänneksellä +2, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +17 ja vuotta aiemmin -12. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli -2, edellisellä neljänneksellä +21 ja vuotta aiemmin -10. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski vuoden kolmannen neljänneksen +20:stä +10:een; vuosi sitten saldoluku oli +30.

Asuntomarkkinoiden tarjonnassa on edelleen nähtävissä kohentumisen merkkejä.

#### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,7 %. Asuntojen hintojen muutos neljännellä vuosineljänneksellä oli +0,2 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,2 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,8 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; neljännän vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 15,2. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 42 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

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

#### **Vuokraustoiminta**

Neljännän vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 89,7 %. Käyttöasteen pieneen alentumiseen edelliseen vuosineljännekseen (90,6 %) verrattuna vaikuttavat kolmannen vuosineljänneksen lopussa hankitut vuokraamattomat huoneistot. Neljännän vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 92,2 %.

Tilikauden aikana pystyttiin taloudellista käyttöastetta hieman nostamaan. Taloudellinen käyttöaste vuoden 2015 lopussa oli 90,4 % kun se vuotta aiemmin oli 89,4 %.

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,7
Nettovuokratuotto, %	3,8	4,0
Taloudellinen käyttöaste, %	90,4	89,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,4	88,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	2,1

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 702 kappaletta (2014: 1 318 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1 323 kappaletta (2014: 1 017) ja myytävänä oli 124 huoneistoa (2014: 62). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia neljännellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 108 kappaletta (2014: 55) ja koko tilikaudella 443 (2014: 237).

#### **Hankinnat**

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiö- laina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Huoneistoja (kappaletta)
Tammi-syyskuu	5 kohdetta ja	48,2	30,3	801	346

	huoneistoja 25 kohteesta				
30.12.2015	Kohde Keravalta ja huoneistoja 16 kohteesta	16,4	9,8	-	81
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>64,6</b>	<b>40,1</b>	<b>801</b>	<b>427</b>

Yhtiö hankki 30.12.2015 sitovilla sopimuksilla 81 huoneistoa. Skanska Talonrakennus Oy:ltä ja Sipoonranta Oy:ltä hankittiin yhteensä viidestä kohteesta 23 huoneistoa. YIT Rakennus Oy:ltä hankittiin yhdestätoista kohteesta yhteensä 30 huoneistoa. Hankitut huoneistot sijaitsevat yhteensä 16 kiinteistössä Espoossa, Hyvinkäällä, Kauniaisissa, Sipoossa, Tuusulassa, Vantaalla, Lahdessa, Oulussa, Haminassa, Heinolassa, Naantalissa, Paimiossa, Porvoossa, Riihimäellä (2) ja Savonlinnassa. Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia. Lisäksi hankittiin VVO:lta 26 huoneiston kohde Keravalta. Hankintojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 16,4 miljoonaa euroa.

## Huoneistomyynnit

Huoneistomyynti vilkastui merkittävästi neljännellä vuosineljänneksellä verrattuna edeltäviin vuosineljänneksiin sekä vuoden 2014 viimeiseen vuosineljännekseen. Yhtiö myi neljännellä vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 18 kappaletta kolmestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,4 miljoonaa euroa. Euromääräisesti mitattuna vuosineljännes on yhtiön historian paras. Myynnin välityspalkkiot olivat 63 tuhatta euroa.

Yhtiö myi tilikaudella asuinhuoneistoja yhteensä 43 kappaletta 21 eri asunto-osakeyhtiöstä. Tilikauden kokonaisynti 3,6 miljoonaa euroa ylittää viimevuoden myynnin (1.1.-31.12.2014: 2,9 miljoonaa euroa). Huoneistomyynnin välityspalkkiot yhteensä olivat 151 tuhatta euroa.

Huoneistomyyntiä täydennettiin tilikauden aikana 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 vuonna 2015 olivat 6,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2014: 5,7 miljoonaa euroa).

## Sijoituskiinteistöt 31.12.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 195,9 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,6 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2015 yhteensä 1 702 huoneistoa (31.12.2014: 1 318), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 108 tuhatta m<sup>2</sup> (31.12.2014: 82 tuhatta m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 108 eri asunto-osakeyhtiössä, joista seitsemässätoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

### Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat

	31.12.2015	31.12.2014
Uudemmat kohteet (1990 -> )	65 %	58 %
Vanhemmat kohteet (- 1989 )	35 %	42 %
Helsingin seutu	40 %	43 %
Suuret kaupungit	29 %	23 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	34 %

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 tilikauden tulos**

Konsernin liikevaihto tilikaudella oli yhteensä 17,5 miljoonaa euroa (2014: 15,3 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 10,0 miljoonaa euroa (2014: 6,5 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 7,4 miljoonaa euroa (2014: 8,8 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 7,8 miljoonaa euroa (2014: 5,4 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 5,1 miljoonaa euroa (2014: 2,8 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (2014: 0,8 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 9,7 miljoonaa euroa (2014: 9,9 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,6 miljoonaa euroa (2014: -1,4 miljoonaa euroa) ja katsauskauden verot olivat 161 tuhatta euroa (2014: 94 tuhatta euroa).

Tilikauden voitoksi muodostui 6,9 miljoonaa euroa (2014: 8,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 490 tuhatta euroa (2014: -270 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 7,4 miljoonaa euroa (2014: 8,2 miljoonaa euroa). Rahoituskuluja lisäsi 0,5 miljoonalla eurolla joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittynyt korkosuojausposition sulkeminen 1.4.2015, joka vastaavasti näkyi samansuuruisena laajan tuloksen erien kasvuna.

## **Rahoitus**

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.12.2015 välisenä aikana yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (2014: 1,4 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan 1.4. 2015. 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 31.12.2015 yhteensä 95,8 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,5 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 660 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 päällyställe (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.

Yhtiö toteutti toisella vuosineljänneksellä yhteensä 1 119 668 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päällyställe (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. Aneissa merkityistä osakkeista 419 383 osaketta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 69 717 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisalle (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 toteutti neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 1 045 000 osakkeen suunnatun annin sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisalle (kaupankäyntitunnus OREIT). Osakeannissa merkittiin 150 000 antiosaketta kokeneiden sijoittajien toimesta ja 895 000 antiosaketta yhtiön toimesta. Osakkeista tehtiin listalleottoesite, joka julkistettiin 21.12.2015.

Joulukuun 30. päivänä maksetun osingon täsmäytyspäivän 18.12.2015 jälkeen yhtiön kaikki osakkeet yhdistettiin (ISIN-tunnus FI4000068614) ja kaikilla osakkeilla oli yhtäläiset osinko-oikeudet. Kaupankäynti Helsingin Pörssissä kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 päättyi 18.12.2014. Yhtiön osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä vuoden 2015 lopussa oli 9 006 619 osaketta.

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.-31.12.2015 välisenä aikana 41 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 15,3 miljoonalla eurolla, joista 14,8 miljoonaa euroa oli vaihdettu yhtiön 1 340 673 osakkeeksi ja merkitty yhtiön omaan pääomaan. Näiden lisäksi yhtiön oma pääoma on tilikaudella kasvanut suunnatuissa aneissa 11,0 miljoonalla eurolla. Yhtiön oma pääoma on 94,3 miljoonaa (31.12.2014: 69,9 miljoonaa). Tilikauden lopussa yhtiön hallussa oli 898 311 itselleen suuntaamaa osaketta. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukko-osassa.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset tilikaudella olivat OREIT ja OREITN0115. Tilikaudella osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 270 tuhatta euroa ja ja viiden viimeisen päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta 9,37 euroa.

Yhtiöllä oli yli 7 500 osakkeenomistajaa joulukuun lopussa.

#### OMISTAJALUETTELO 31.12.2015, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni ***	488 421	5,4
Maakunnan Asunnot Oy *	433 664	4,8
Godoinvest Oy **	204 360	2,3
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,5
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,1
Vähävara Oy	92 000	1,0
Rannikko Reino	91 000	1,0
Osuusasunnot Oy	76 000	0,8
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,5
Ström Leif	45 240	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1 711 529</b>	<b>19,0</b>

\* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisö

\*\* 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 käyvää arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aitakoron ylittävistä 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.-31.12.2015 aikana olivat 967 tuhatta euroa (2014: 614 tuhatta euroa).

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella ei tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ole kirjattu (2014: 1,6 miljoonaa euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 790 tuhatta euroa sisältäen arvonalisäveron.

## **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 26 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 31.12.2015 jäljellä 3 503 426 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**

Ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on luettavissa yhtiön kotisivuilta [www.oravaasuntorahasto.fi](http://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.-31.12.2015

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 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 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 omistusohjelman 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 aneissa 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 osavuositarkastus 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.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 18.11.2015 sopimuksen oman pääoman hankkimisesta Carnegie Investment Bank AB:n ("Carnegie") kanssa. Sopimuksen perusteella yhtiö pyrkii laskemaan liikkeeseen enintään 4 miljoonaa osaketta, joka vastaa korkeintaan 50 prosentin lisäystä Orava Asuntorahaston nykyiseen osakemäärään. Orava Asuntorahaston yhtiökokous 19.3.2015 antoi hallitukselle valtuudet enintään 6 miljoonan osakkeen suunnattuihin anteihin. Osakeantivaltuutusta on jäljellä noin 4,5 miljoonaa osaketta. Sopimuksen perusteella Carnegie pyrkii parhaan kykynsä ja Orava Asuntorahaston ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä myymään yhtiön liikkeeseen laskemia osakkeita vallitsevaan markkinahintaan. Sopimuksen tarkoituksena on hankkia Orava Asuntorahastolle uutta omaa pääomaa yhtiön toiminnan laajentamiseksi strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti sekä laajentaa omistajakuntaa ja lisätä kansainvälisten institutionaalisten sijoittajien tietoisuutta Orava Asuntorahastosta.

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

Yhtiö julkisti 14.12.2015 aikomuksensa tarjota yhtiön osakkeita rajatulle joukolla institutionaalisia sijoittajia ja yhtiölle itselleen. Orava Asuntorahasto Oyj tarjoaisi enintään 4 000 000 yhtiön uutta osaketta merkittäväksi maksua vastaan Carnegie Investment Bank AB:n osoittamille, järjestettävään tarjousmenettelyyn osallistuville rajoitetulle määrälle institutionaalisia esitedirektiivin tarkoittamia kokoneita sijoittajia Euroopan Talousalueella ja mikäli antiosakkeet eivät tulisi kokonaisuudessaan merkityiksi instituutiosijoittajien toimesta, maksutta yhtiön itsensä merkittäväksi. Antiosakkeiden merkintähinta määräytyy lopullisesti Instituutiosijoittajien tarjousmenettelyssä antamien merkintätarjousten perusteella. Yhtiö ja Carnegie Investment Bank AB asettivat antiosakkeiden alustavaksi hintaväliksi 9,70–10,50 euroa antiosakkeelta. Tarjousmenettely alkoi 14.12.2015 klo 9:30 Suomen aikaa ja päättyi viimeistään 17.12.2015 kello 18:30 Suomen aikaa. Antiosakkeet eivät oikeuttaisi

yhtiön vuoden 2015 aikana jakamaan osinkoon. Carnegie Investment Bank AB toimi osakeannin järjestäjänä. Yhtiön oikeudellisena neuvonantajana osakeannissa toimi Asianajotoimisto Bird & Bird Oy.

Yhtiö tiedotti 16.12.2015, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus FI4000068614) 30.12.2015 maksettava osinko on 0,30 euroa. Osingon irtoamispäivä oli 17.12.2015 ja täsmäytyspäivä oli 18.12.2015. Osingon kokonaismääräksi muodostui 2 149 664,10 euroa.

Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 osakeannista, jossa yhtiö tarjoaa enintään 500 000 Antiosaketta yhtiön 14.12.2015 ilmoittaman mukaisesti järjestettyyn tarjousmenettelyyn osallistuneille kokeneille sijoittajille ja enintään 1 000 000 antiosaketta yhtiölle itselleen siten, että yhtiö voi osakeannissa merkitä kuitenkin enintään 10 % osakeannin jälkeisestä yhtiön osakkeiden lukumäärästä yhdessä yhtiön jo omistamien yhtiön osakkeiden kanssa. Yhtiön hallitus hyväksyi osakeannin ehdot. Tarjousmenettelyn perusteella antiosakkeiden merkintähinta kokeneille sijoittajille asetettiin 9,70 euroon antiosakkeelta. Antiosakkeet, jotka yhtiö itse ehtojen mukaan merkitsee, ovat maksuttomia. Osakeannin enimmäismäärä on ennen palkkioita ja kuluja 4 850 000 euroa. Antiosakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Antiosakkeet eivät oikeuta yhtiön vuoden 2015 aikana jakamaan osinkoon. Osakeannin merkintäaika alkaa 18.12.2015 klo 8:00 Suomen aikaa ja päättyy klo 12:00 Suomen aikaa. Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 28.12.2015 yhdessä yhtiön muiden osakkeiden kanssa. Yhtiön hallitus päätti osakeannista yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 19.3.2015 sille antaman valtuutuksen perusteella. Carnegie Investment Bank AB toimi Osakeannin järjestäjänä. Yhtiön oikeudellisena neuvonantajana Osakeannissa toimi Asianajotoimisto Bird & Bird Oy.

Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 osakeannissa tehtyjen merkintöjen hyväksymisestä. Osakeannissa merkittiin 150 000 antiosaketta kokeneiden sijoittajien toimesta ja 895 000 antiosaketta yhtiön toimesta. Näin ollen yhtiö keräsi osakeannilla noin 1 455 000 euroa uutta omaa pääomaa ennen palkkioita ja kuluja. Antiosakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Antiosakkeet eivät oikeuta yhtiön vuoden 2015 aikana jakamaan osinkoon.

Yhtiön osakkeiden OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja OREITN0115 (ISIN-tunnus FI4000148036) välillä olleen osinko-oikeuseron poistuttua 17.12.2015 yhtiön osakkeilla on samat ja yhtäläiset oikeudet mukaan luettuna vuonna 2016 ja siitä eteenpäin maksettavat osingot. Kaupankäyntitunnus OREITN0115 poistettiin pörssin päälistalta perjantaina 18.12.2015 kaupankäynnin päättyttyä, jolloin tapahtuu myös osakkeiden yhdistely OREIT-osakkeiden kanssa.

Finanssivalvonta hyväksyi Orava Asuntorahasto Oyj:n listalleottoesitteen 21.12.2015. Orava Asuntorahasto Oyj tiedotti 18.12.2015 suunnatusta osakeannista, jossa rajattu joukko kokeneita sijoittajia ja yhtiö merkitsivät yhteensä 1 045 000 Yhtiön uutta osaketta. Kokeneet sijoittajat merkitsivät antiosakkeita noin 1,5 miljoonalla eurolla. Yhtiön merkitsemät antiosakkeet olivat maksuttomia. Finanssivalvonta on hyväksynyt listalleottoesitteen Osakeannissa merkittyjen Antiosakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin Pörssi). Antiosakkeiden tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden lukumäärä kasvaa 1 045 000 osakkeella 7 961 619 osakkeesta 9 006 619 osakkeeseen.

Osakeannissa merkityt 1 045 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 23.12.2015. Osakeannin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9 006 619 osaketta. Yhtiö jätti Nasdaq Helsinki Oy:lle (Helsingin Pörssi) yllämainittuja 1 045 000 osaketta koskevan osakkeiden lisäerän listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 28.12.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9 006 619 osaketta.

Orava Asuntorahasto hankki 30.12.2015 tehdyillä sitovilla kauppasopimuksilla 81 asuinhuoneistoa yhteensä 16,4 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 62 % on Helsingin seudulla, 22 % isoissa kaupungeissa ja 16 % keskisuurissa kaupungeissa. Huoneistoista rakennusliikkeiltä hankitut 53 huoneistoa olivat vuokraamattomia.

## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vahvisti 11.1.2016 yhtiön päivitetyn strategian vuodeksi 2016. Strategiset taloudelliset tavoitteet pysyivät muuttumattomina: osakkeen kokonaistuottotavoite on vähintään 10 % p.a., osinkotuottotavoite 7-10 % p.a. osakkeen nettovarallisuudelle ja luototusaste noin 50 %.

Taloudellisten tavoitteiden ohessa strategisiksi päätavoitteiksi vahvistettiin:

- oman pääoman kasvattaminen vähintään 110 miljoonaan euroon vuonna 2016 ja keskipitkällä aikavälillä ylläpitää vähintään noin 20 % vuotuista kasvua
- vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan monipuolistaminen edelleen
- taloudellisen käyttöasteen nostaminen yli 95 %:n
- kiinteistöjen hoitokulujen saaminen 5 % ja korjauskulujen 10 % alle tilastollisen benchmarkin ja
- huoneistomyynnit 5-10 % avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta.

Salkunhoidon alue- ja ikä jakaumatavoitteet päivitettiin. Päivitetyn aluejakaumatavoitteen mukaan huoneistojen markkina-arvosta 53 % sijaitsee Helsingin seudulla, 22 % suurissa kaupungeissa ja 25 % keskisuurissa kaupungeissa plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä. Kohteiden ikäjakaumatavoite säilyi ennallaan eli 1990-luvulla ja sen jälkeen valmistuneiden kohteiden paino on 51 % ja ennen vuotta 1990 valmistuneiden kohteiden paino 49 % plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä sijoitussalkun markkina-arvosta laskettuna.

Yhtiön hallitus ja hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj sopivat tulossidonnaisen hallinnointipalkkion muutoksesta 17.2.2016. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion aitakorko nostettiin 6 prosentista 7 prosenttiin. Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle vastaavan muutoksen vahvistamista yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan sääntöihin.

## Osinko

### Vuosi 2015

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.

#### **Tilikaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:**

	FI4000068614
31.3.2015 I osinko	0,30 euroa
30.6.2015 II osinko	0,30 euroa
30.9.2015 III osinko	0,30 euroa
30.12.2015 IV osinko	0,30 euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>1,20 euroa</b>

### Vuosi 2016

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2015 tuloksesta jaetaan osinkoa yhteensä 1,08 euroa osakkeelta ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määristä.

## Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntorahasto arvioi, että vuonna 2016 sillä on kohtalaisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kääntyvän hieman positiiviseksi kuluvana vuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän likimain viime vuoden tasolla. Kohteiden hankintojen euromääräisen tulosvaikutuksen ei odoteta merkittävästi poikkeavan vuoden 2015 suuruusluokasta. Myöskään hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon ei arvioida tapahtuvan olennaista muutosta edellisvuoteen nähden.

Helsingissä 18.2.2016

Orava Asuntorahasto Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

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

Liitteet: