

Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuositarkastus 19.5.2016 klo 8.00

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2016

1.1.-31.3.2016

- Liikevaihto 4,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2015: 4,6 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,8 miljoonaa euroa (2,3 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,23 euroa (0,41 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,0 % (89,8 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,6 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,9 miljoonaa euroa (2,4 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2016 oli 11,46 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,64 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 207,4 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosineljänneksen tulos muodostui kohtuulliseksi mutta jäi jonkin verran kymmenen prosentin oman pääoman tuottotavoitteen mukaisesta tavoitetuloksesta.

Suomen asuntomarkkinat ovat hitaasti piristyneet alkuvuoden aikana. Ensimmäisen kerran yli kahteen vuoteen asuntorahaston salkkuun aiemmin hankittujen huoneistojen arvo nousi vuosineljänneksen aikana; arvonmuutos jäi kuitenkin +0,4 %:iin. Huomionarvoista arvonmuutoksen kehityksessä vuosineljänneksen sisällä on se, että tammi-helmikuussa hinnat nousivat varsin ripeästi mutta maaliskuussa asuntorahaston vanhan salkun arvo laski 0,5 % eli noin miljoonalla eurolla. Taustalla on ennen kaikkea asuntojen yleinen hintakehitys; Tilastokeskuksen huhtikuussa julkaiseman kuukausi-indeksin mukaan koko maan vanhojen osakehuoneistojen hintakehitys maaliskuussa edelliskuukaudesta oli -0,4 %.

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä hankittiin yhteensä 49 huoneistoa 9,6 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi joulukuun lopun 195,9 miljoonasta eurosta maaliskuun lopun 207,4 miljoonaan euroon, kun se maaliskuun 2015 lopussa oli 152,1 miljoonaa euroa.

Vuodenvaihteessa pääosin tyhjinä hankittujen huoneistojen vuokraaminen sujui ongelmitta mutta vaikutus vuokratuottoon oli hieman laskeva. Taloudellinen käyttöaste kuitenkin nousi jonkin verran edelliseen vuosineljänneksen verrattuna. Huoneistomyyntien piristyminen jatkui ja vuosineljänneksellä tehtiin uusi myyntiennätys 1,9 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon pysyivät edellisen vuosineljänneksen tasolla eli vuositasolle muunnettuna 3,0 prosentissa.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan yli 8 300:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on säilynyt hyvällä tasolla; keskimääräinen päivävaihto alkuvuonna 2016 oli yli 230 tuhatta euroa.

Yhtiökokous päätti 22.3.2016 vuoden 2016 osingoksi 1,08 euroa osakkeelta eli noin 9,3 prosenttia vuoden alun osakekohtaiselle nettovarallisuudelle. Osingon maksu on vuosineljänneksittäin 0,27 euroa osakkeelta.

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

Toimintaympäristö

Kansantalous

Bruttokansantuotteen kasvu jäi Suomessa Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan viime vuonna +0,5 %:iin ja sen odotetaan asettuvan tänä vuonna välille +0,5 - +1,0 %. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvu päättyi ennakkotietojen mukaan viime vuonna +1,4 %:iin, kun sen ennustetaan vuonna 2016 jäävän välille +0,4 - +1,0 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 5-6 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 14 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme edelleen asuntomarkkinoiden vahvistuvan vuoden 2016 kuluessa.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,7 miljardilla eurolla eli 3 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli maaliskuun lopussa 92,2 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,5 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski tammikuun 122 päivästä huhtikuussa 111 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 110 päivää.

Asuntojen kysynnän varovainen elpyminen näyttää jatkuneen alkuvuoden aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 853 asunnolle, joka oli 113 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 4 051 asunnolle eli 47 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +16 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksiin 3 kuukauden muutos helmikuussa oli -10 % ja muutos vuodentakaiseen +16 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä +4, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +2 ja vuotta aiemmin -12. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +41, edellisellä neljänneksellä -21 ja vuotta aiemmin +20. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski viime vuoden neljännen neljänneksen +10:stä -5:een; vuosi sitten saldoluku oli +24.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on kasvanut merkittävästi kuluneen talven ja kevään aikana.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,6 %. Asuntojen hintojen muutokseksi muodostui ensimmäisellä vuosineljänneksellä +0,8 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +0,6 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,2 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen

neliöhinnoista ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 15,1. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 42 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme edelleen 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

Ensimmäisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 90,0 %, joka oli edellistä vuosineljänneestä (89,7%) korkeampi. Ensimmäisen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 92,5 %. Katsauskauden bruttovuokratuotoksi saatiin 6,8 %.

	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.3.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,6	4,0
Taloudellinen käyttöaste, %	90,0	89,8
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,9	90,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	2,2

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 736 kappaletta (Q1 2015: 1 456 kappaletta) ja vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1 408 kappaletta (Q1 2015: 1 208) ja myytävänä oli 115 huoneistoa (Q1 2015: 105). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 102 kappaletta (Q1 2015: 78).

Hankinnat

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Huoneistoja (kappaletta)
30.3.2016	Huoneistoja 1 kohteesta Jyväskylästä	2,5	-	-	23
31.3.2016	Huoneistoja 14 kohteesta	7,1	4,9	-	26
YHTEENSÄ		9,6	4,9	-	49

Yhtiö hankki ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 49 huoneistoa. YIT Rakennus Oy:ltä hankittiin 31.3.2016 sitovalla sopimuksella yhdestätoista kaupungista yhteensä 26 huoneistoa. Hankitut huoneistot sijaitsevat 14 kiinteistössä Espoossa, Haminassa, Helsingissä, Hyvinkäällä (2), Jyväskylässä, Lahdessa, Riihimäellä (2), Savonlinnassa, Tuusulassa, Vaasassa ja Vantaalla (2). Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia. Royal House Oy:ltä hankittiin yhdestä kohteesta Jyväskylässä 23 huoneistoa. Hankintojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 9,6 miljoonaa euroa.

Huoneistomyynnit

Huoneistomyynti kasvoi ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuoden 2015 viimeisen vuosineljänneksen tapaan aiempia vuosineljänneksiä merkittävästi korkeammalle tasolle. Euromääräisesti mitattuna vuosineljännes on yhtiön historian paras. Yhtiö myi ensimmäisellä vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 16 kappaletta neljästätoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 61 tuhatta euroa.

Sijoituskiinteistöt 31.3.2016

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 207,4 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.3.2016 yhteensä 1 736 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 111 tuhatta m² (31.12.2015: 108 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 116 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat

	31.3.2016	31.3.2015
Uudemmat kohteet (1990 -)	67 %	60 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	33 %	40 %
Helsingin seutu	39 %	37 %
Suuret kaupungit	30 %	27 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	36 %

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2015 tilinpäätöksessä.

Konsernin tilikauden tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 4,8 miljoonaa euroa (Q1 2015: 4,6 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 2,9 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 1,9 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,4 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,3 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,0 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,6 miljoonaa euroa (Q1 2015: 1,0 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q1 2015: 0,3 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 2,5 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,6 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -629 tuhatta euroa (Q1 2015: -322 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 7 tuhatta euroa (Q1 2015: 26 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 1,9 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,3 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -53 tuhatta euroa (Q1 2015: -10 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 1,8 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,3 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.3.2016 välisenä aikana yhteensä 629 tuhatta euroa (Q1 2015: 322 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2016 yhteensä 108,0 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 715 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö suuntasi itselleen 22.2.2016 maksuttomassa osakeannissa 200 000 osaketta sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä huhtikuun lopussa oli 9 206 619 osaketta.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspuhjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.1.-31.3.2016 välisenä aikana 13 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla ja 2,8 miljoonaa euroa oli vaihdettu yhtiön 311 238 osakkeeksi sekä merkitty yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma oli 96,5 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 787 073 itselleen suuntaamaa osaketta. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukko-osassa kohdissa 5.3 ja 6.1.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset katsauskaudella olivat OREIT ja OREITN0116. Tammi-huhtikuussa osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 233 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 8 300 osakkeenomistajaa toukokuun 2016 alussa.

OMISTAJALUETTELO 4.5.2016, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy *	433 664	4,6
Royal House -konserni ***	300 000	3,2
Yli-Torkko Erkki	160 544	1,7
Godoinvest Oy **	129 360	1,4
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,1
Vähävara Oy	95 047	1,0
Rannikko Reino	52 000	0,6
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,5
Ström Leif	44 846	0,5
Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse SR	43 845	0,5
Yhteensä	1 404 945	14,9

* 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 käyvistä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta seitsemän 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.-31.3.2016 aikana olivat 299 tuhatta euroa (Q1 2015: 205 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (Q1 2015: 338 tuhatta euroa). Mahdollinen tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2016 päättyttyä toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden tai korjatun pörssikurssin perusteella maaliskuussa 2017.

Henkilöstö

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

Hallitus ja tilintarkastajat

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Patrik Hertsberg, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 6 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 prosenttia.

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

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on yhtiökokouksen 22.3.2016 myöntämä osakeantivaltuus 6 000 000 osaketta. Osakeantivaltuutta oli 31.3.2016 jäljellä 6 000 000 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 ja ne on esitetty liitteenä.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

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

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

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

Oleelliset tapahtumat 1.1.-31.3.2016

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.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 17.2.2016 suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.2.2016. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 206 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 23.2.2016 alkaen.

Yhtiö teki Nordea Suomi Oyj:n kanssa markkinatakaus sopimuksen 9.3.2016 Orava Asuntorahaston uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus OREITN0116) markkinatakauksesta. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään osakemäärän, jonka arvo vastaa 4.000 euroa. Sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 10.3.2016.

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1,08 euron osakekohtaisen osingon jakamisesta. Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 8.993.772,36 euroa. Vuosineljänneksittäin maksettava osinko on jokaisessa erässä enintään 0,27 euroa osakkeelle. Osinkojen maksupäivät ovat 4.4.2016, 30.6.2016, 30.9.2016 ja 30.12.2016. Hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä ja maksusta vuosineljänneksittäin edellä mainittujen rajoitusten puitteissa edellyttäen, että yhtiön maksukykyisyys ei osingonmaksun seurauksena vaarannu. Hallitus valtuutettiin päättämään osingonmaksun täsmäytyspäivät.

Yhtiökokous päätti 22.3.2016, että sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että aitakorko nostetaan 6 prosentista 7 prosenttiin. Aitakorko on tuotto, jonka ylittävästä tuotosta maksetaan tulossidonnaista palkkiota hallinnointiyhtiölle. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallinnointipalkkion määräytymisen osalta. Muutettu 11 §:n kolmannen kappaleen ensimmäinen virke kuuluu seuraavasti: Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Rahasto maksaa Orava Rahastot Oyj:lle kaksikymmentä prosenttia (20%) Rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin (7 %) aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella.

Yhtiökokous päätti 22.3.2016, että kiinteistösjoitustoiminnan sääntöjen muuttamista koskevaan 14 §:n toiseen kappaleeseen tehdään kiinteistörahastolain muutoksen johdosta korjaus, jonka mukaan sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla tieto rahaston tiedonantovelvollisuutta ja rahastoa koskevien tietojen julkistamista koskevan 10 §:n mukaisesti. Lisäksi päätettiin, että 14 §:n toisesta kappaleesta poistetaan tarpeettomana virke, joka viittaa listautumista edeltävään aikaan. Muutettu 14 §:n toinen kappale kuuluu seuraavasti: Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla tieto Rahaston tiedonantovelvollisuutta ja Rahastoa koskevien tietojen julkistamista koskevan 10 §:n mukaisesti.

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti ja se kumoaa edellisen 19.3.2015 annetun valtuutuksen.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Jouni Torasvirran ja varapuheenjohtajaksi Patrik Hertsbergin. Yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen mukaisesti hallitus päätti, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus FI4000068614) 4.4.2016 maksettava osinko on 0,27 euroa, osingon irtoamispäivä on 23.3.2016 ja täsmäytyspäivä on 24.3.2016. Osingon kokonaismääräksi muodostui 2 248 443,09 euroa.

Orava Asuntorahasto Oyj hankki 30.3.2016 23 asuinhuoneistoa ja teki 31.3.2016 sitovan kauppasopimuksen 26 asuinhuoneiston hankinnasta yhteensä 9,6 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 31 % sijaitsee Helsingin seudulla, 50 % Jyväskylässä ja Lahdessa, ja loput 19 % keskisuurissa kaupungeissa. Uusia vuokraamattomia huoneistoja kokonaisuuteen sisältyi 26 kappaletta velattomalta kauppahinnaltaan 7,1 miljoonaa euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö teki 18.4.2016 Collector Bank AB:n kanssa 10 miljoonan euron lainasopimuksen sekä hankintojen että vanhojen lainojen uudelleen rahoittamiseksi. Lainasta on huhtikuun loppuun mennessä nostettu 6,4 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 20.4.2016 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.4.2016. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspuhjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 406 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 26.4.2016 alkaen.

Osinko

Vuosi 2016

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti, että vuoden 2015 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2016 vuosineljänneksittäin enintään 0,27 euroa eli yhteensä vuonna 2016 enintään 1,08 euroa osakkeelta.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000068614
4.4.2016 I osinko	0,27 euroa
Yhteensä	0,27 euroa

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Helsingissä 18.5.2016

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.-31.3.2016

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt