

Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuositarkastus 17.11.2016 klo 8.00

## ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2016

1.7.-30.9.2016

- Liikevaihto 3,5 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2015: 3,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 0,5 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,06 euroa (0,25 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 92,0 % (91,1 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,7 %)
- Nettovuokratuotto 4,2 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 0,3 miljoonaa euroa (1,1 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

1.1.-30.9.2016

- Liikevaihto 11,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2015: 13,1 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (6,1 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,23 euroa (0,81 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,7 % (90,6 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 2,0 miljoonaa euroa (5,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,81 euroa/osake (0,90 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n oikaistu osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus 30.9.2016 oli 10,49 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,63 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 210,7 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

### Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston kolmannen vuosineljänneksen tulos parani edellisestä vuosineljänneksestä mutta jäi tavoitteesta.

Suomen asuntomarkkinoiden hidas vahvistuminen jatkui kolmannella vuosineljänneksellä ja asuntorahaston salkun arvonmuutos kääntyi hieman positiiviseksi; käypien arvojen muutokseksi saatiin +0,5 % edellisestä vuosineljänneksestä.

Kolmannella vuosineljänneksellä ei tehty asuntohankintoja vaan pelkästään toteutettiin kesäkuun lopussa sovitut hankinnat, minkä lisäksi Hämeenlinnan Tervapadankadun uudisrakennuskohde valmistui. Hankinnoista pidättäytyminen selittyy sillä, että nykyisellä osakkeen arvostustasolla, saavutettavissa olevilla tukkualennuksilla ja toteutettavissa olevalla vivutuksella oman pääoman kerääminen ja hankintojen toteuttaminen ei olisi johtanut osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvuun.

Toisen vuosineljänneksen hidastuneen asuntojen hankintatahdin seurauksena taloudellinen käyttöaste kohosi kolmannella vuosineljänneksellä 90,1 prosentista 92,0 prosenttiin; yli 6 kuukautta omistettujen huoneistojen taloudellinen käyttöaste nousi 94,9 prosenttiin. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon laskivat 2,4 prosenttiin ja suurelta osin tästä johtuen nettovuokratuotto nousi edellisen vuosineljänneksen 4,0 prosentista 4,2 prosenttiin. Keskeisenä syynä hoito- ja korjauskulujen suhteellisen osuuden laskuun on kausivaihtelu.

Huoneistomyyntien määrä kolmannella vuosineljänneksellä pysyi edellisen vuosineljänneksen ennätystasolla 2,9 miljoonassa eurossa. Tänä vuonna myytyjen asuntojen velattomien kauppahintojen kokonaissumma marraskuun puoliväliin mennessä kohosi 9,6 miljoonaan euroon.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä on hieman laskenut noin 8 100:aan. Osakkaat edustavat yhteensä 28 eri kansalaisuutta. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on puolestaan hieman noussut; keskimääräinen päivävaihto tammi-syyskuussa oli 235 tuhatta euroa.

Yhtiö arvioi, että sillä on kohtuullista vähäisemmät edellytykset päästä tänä vuonna lähelle 10 prosentin oman pääoman tuottotavoitettaan.”

## **Toimintaympäristö**

### Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun odotetaan asettuvan tänä vuonna välille +0,9 - +1,2 % ja pysyvän ensi vuonna samassa +0,9 - +1,2 %:n haarukassa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan tulevina vuosina +1,0 - +1,6 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,5 - +1,1 %. Euroalueen lyhyet markkinakorot ovat yhä hieman jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan edelleen pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 7-8 vuoden ajan. Pitkät markkinakorot puolestaan ovat loka-marraskuussa nousseet muutamalla prosentilla kymmenyksellä.

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 jatkavan hidasta vahvistumistaan.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,4 miljardilla eurolla eli 10 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 93,6 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,5 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppajen määrän muutos oli tammi-syyskuussa yli +2 % ja uusien asuntojen kauppamäärän muutos yli +26 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin uuden laskentatavan mukaan nousi kesäkuun 67 päivästä lokakuussa 83 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 81 päivää.

Asuntojen kysyntä näyttää hieman voimistuneen kolmannen vuosineljänneksen aikana.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 3 272 kerrostaloasunnolle, joka oli 4 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 25 622 asunnolle eli 21 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +18 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksiin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +29 % ja muutos vuodentakaiseen +17 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton marraskuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluksi saatiin vuoden kolmannen neljänneksellä +13, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +32 ja vuotta aiemmin +17. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli 0, edellisellä neljänneksellä +23 ja vuotta aiemmin +21. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski vuoden toisen neljänneksen -5:stä kolmannen neljänneksen -33:een; vuosi sitten saldoluku oli +20.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on jatkanut kasvuaan kolmannen vuosineljänneksen aikana; joitain merkkejä tarjonnan kasvun hidastumisesta on kuitenkin nähtävissä.

#### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi kolmannella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,4 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +0,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,6 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhintoista ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 15,1. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 42 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

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

### **Vuokraustoiminta**

Kolmannen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 92,0 %, joka oli edellistä vuosineljännestä (90,1%) korkeampi. Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 94,9 %. Kolmannen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 6,9 %.

Koko katsauskaudella taloudellinen käyttöaste oli 90,7 prosenttia (2015: 90,6 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 6,9 prosenttia (2015: 6,8 prosenttia).

	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,9	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,9	4,0
Taloudellinen käyttöaste, %	90,7	90,6
Toiminnallinen käyttöaste, %	91,5	90,3
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,9	2,8

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1712 kappaletta (2015: 1 639 kappaletta), vuokrasopimuksia 1484 kappaletta (2015: 1 294) ja myytävänä 129 huoneistoa. Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 98 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi toisella vuosineljänneksellä yhteensä 149 kappaletta (Q3 2015: 149).

### **Hankinnat**

Kolmannella vuosineljänneksellä ei sovittu uusien huoneistojen hankinnasta. Heinäkuussa valmistui vuoden 2015 kesällä aloitettu rakennushanke Hämeenlinnassa. Kohteessa on 52 huoneistoa. Tämän lisäksi saatettiin loppuun kesäkuun lopussa hankittujen 23 huoneiston kaupat.

Koko katsauskaudella hankittiin yhteensä 72 huoneistoa (2015: 304 huoneistoa) 16,3 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 37,8 miljoonaa euroa).

### **Huoneistomyynti**

Huoneistomyynti pysyi kolmannella vuosineljänneksellä edellisen vuosineljänneksen ennätysellisellä tasolla. Yhtiö myi kolmannella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 21 kappaletta kuudestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 90 tuhatta euroa.

Koko katsauskaudella myytiin yhteensä 63 huoneistoa (2015: 25 huoneistoa sekä 5 tonttia) 7,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 4,8 miljoonaa euroa).

### **Sijoituskiinteistöt 30.9.2016**

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 210,7 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2016 yhteensä 1 712 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 110 tuhatta m<sup>2</sup> (31.12.2015: 108 tuhatta m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 124 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

#### **Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat**

	30.9.2016	30.9.2015
Uudemmat kohteet (1990 - )	69 %	64 %
Vanhemmat kohteet (- 1989 )	31 %	36 %
Helsingin seutu	38 %	37 %
Suuret kaupungit	31 %	31 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	32 %

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 kolmannen vuosineljänneksen tulos**

Konsernin liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 3,5 miljoonaa euroa (Q3 2015: 3,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,2 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,6 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 0,3 miljoonaa euroa (Q3 2015: 1,1 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,2 miljoonaa euroa (Q3 2015: 1,1 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,4 miljoonaa euroa (Q3 2015: 1,3 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q3 2015: 0,0 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 1,3 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,6 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,8 miljoonaa euroa (Q3 2015: -0,7 miljoonaa euroa) ja verot 62 tuhatta euroa (Q3 2015: -24 tuhatta euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 0,5 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,0 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 3 tuhatta euroa (Q3 2015: 0 tuhatta euroa) ja laaja voitto 0,5 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,0 miljoonaa euroa).

### **Rahoitus**

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2016 välisenä aikana yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (2015: 2,0 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2016 yhteensä 113,6 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 728 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta kääntyi positiiviseksi kolmannella vuosineljänneksellä. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 1.7.2016-30.9.2016 yhteensä 112 tuhatta euroa (Q3 2015: 222 tuhatta euroa). Koko katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2016 yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli -261 tuhatta euroa (2015: -1 516 tuhatta euroa).

Koko katsauskauden 1.1-30.9.2016 liiketoiminnan rahavirrassa on maksetuissa koroissa 1.4.2016 maksettu joukkovelkakirjalainan koko vuoden korko 850 tuhatta euroa. Vuoden 2015 ensimmäisen vuosipuoliskon liiketoiminnan rahavirran kuluja rasittaa joukkovelkakirjalainan ja luottolimiittisopimuksen järjestelypalkkiot sekä johdannaissuojauksen purkaminen, yhteensä 1 379 tuhatta euroa.

Yhtiön johto seuraa kuukausittain sijoituskiinteistöjen myynnin edistymistä osana liiketoiminnan rahavirtaa. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty sijoituskiinteistöjen velattomat myyntihinnat, oli 1.7.2016-30.9.2016 yhteensä 2 689 tuhatta euroa (2015: 928 tuhatta euroa). Koko katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2016 yhtiön vaihtoehtoinen liiketoiminnan rahavirta oli 6 617 tuhatta euroa (2015: 683 tuhatta euroa). Rahavarojen määrät ovat olleet riittävät.

	1.7.-30.9. 2016	1.7.-30.9. 2015	1.1.-30.9. 2016	1.1.-30.9. 2015
Liiketoiminnan rahavirrat lisättyinä myyntituloilla				
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 074	745	2 355	1 227
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot velattomin hinnoin	2 577	706	6 878	2 198
Maksetut verot sekä korot ja muut rahoituskulut netto	-962	-523	-2 616	-2 743
Liiketoiminnan rahavirrat	2 689	928	6 617	683
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 453	2 409	2 790	1 990
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 863	3 085	2 863	3 085

Yhtiön strategisena tavoitteena on noin 50 %:n luototusaste, mistä seuraa, että myytyihin huoneistoihin kohdistuneet yhtiölainaosuudet ja muut lainojen takaisinmaksut on tarkoitus jälleenerahoittaa uutta lainaa nostamalla.

	1.7.-30.9. 2016	1.7.-30.9. 2015	1.1.-30.9. 2016	1.1.-30.9. 2015
Investointien rahavirrat				
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 382	-5 167	-13 745	-9 778
Investointien rahavirrat	-2 382	-5 167	-13 745	-9 778
Rahoituksen rahavirrat sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet				
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	711	0	1 192
Lainojen nostot ja lisäykset	2 261	3 613	24 495	23 613
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	2 189	5 000	7 000	13 000
Lainojen takaisinmaksut sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet	-4 131	-2 373	-17 615	-22 048
Maksetut osingot	-2 215	-2 036	-6 678	-5 568
Rahoituksen rahavirrat	-1 896	4 915	7 202	10 190

## Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä syyskuun lopussa oli 9 657 567 osaketta, josta ulkona olevia osakkeita 9 144 844.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.7.-30.9.2016 välisenä aikana 8 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla. Vaihtovelkakirjoja vaihdettiin 2,2 miljoonan euron arvosta 297 913 yhtiön osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma oli 97,2 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 512 723 itselleen suuntaamaa omaa osaketta, mikä vastaa 5,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden kokonaismäärästä ja kokonaisäänimäärästä. 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-syyskuussa osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 235 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 8 100 osakkeenomistajaa syyskuun 2016 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 3,3 % oli hallintarekisteröity.

### OMISTAJALUETTELO 30.9.2016, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy*	435 664	4,5
Yli-Torkko Erkki	199 862	2,1
Vähävara Oy	104 000	1,1
Rakennusliike Leimarakentajat Oy	101 271	1,0
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Rannikko Reino	99 000	1,0
Orava Rahastot Oyj***	84 991	0,9
Godoinvest Oy**	79 360	0,8
OP-Henkivakuutus Oy	64 743	0,7
Niemi Aaro	50 800	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1 319 691</b>	<b>13,7</b>

\* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisö

\*\* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö

\*\*\* Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvaltayhteisö

## Asuntorahaston hallinnointi

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

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuntorahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin aikakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.9.2016 aikana olivat 944 tuhatta euroa (2015: 694 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.9.2015: 0 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 puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 15 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 98 %.

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

## Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutuksen nojalla oli 30.9.2016 mennessä annettu 756 728 osaketta, jolloin valtuutuksen nojalla voitaisiin vielä antaa 5 243 272 osaketta.

## Johto

Orava Asuntorahaston toimitusjohtajana 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 ovat 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 arvomuutokseen 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 negatiivinen vaikutus vuokrausteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

## Oleelliset tapahtumat 1.1.-30.9.2016

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 strategiseksi 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
- huoneistomyyntien nostaminen 5-10 %:iin avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta.

Salkunhoidon alue- ja ikäjakaumatavoitteet 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 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.2.2016. 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 9 206 619 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 markkinatakaussopimuksen 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.

Lisäksi 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 ylittävistä 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 ylittävistä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävien osakkeiden lukumäärän perusteella.



Yhtiökokous päätti myös, että kiinteistösijoitustoiminnan 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.

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai 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.

Yhtiö teki 18.4.2016 Collector Bank AB:n kanssa 10 miljoonan euron lainasopimuksen sekä hankintojen että vanhojen lainojen uudelleen rahoittamiseksi. Laina on viisivuotinen ja kokonaisuudessaan nostettu. Collector Bank AB on ruotsalainen muun muassa yritysten kiinteistörahoitukseen erikoistunut luottolaitos.

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.

Finanssivalvonta myönsi 27.5.2016 Orava Asuntorahasto Oyj:n hallintoyhtiö Orava Rahastot Oyj:lle vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan. Laki vaihtoehtorahaston hoitajista edellyttää vaihtoehtorahastolta, kuten Orava Asuntorahasto, säilytysyhteisöä. Svenska Handelsbanken AB (julk.), Suomen sivukonttoritoiminta toimii Orava Asuntorahasto Oyj:n säilytysyhteisönä. Säilytysyhteisösopimus allekirjoitettiin 20.5.2016.

Orava Asuntorahasto hankki 30.6.2016 tehdyillä sitovilla kauppasopimuksilla rakennusliikkeiltä 23 asuinhuoneistoa yhteensä 6,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 36 % sijaitsee Helsingin seudulla, 55 % suurissa kaupungeissa, ja loput 9 % keskisuurissa kaupungeissa. Hankitut huoneistot olivat uusia ja vuokraamattomia.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa suunnatussa osakeannissa yhtiölle itselleen 5.7.2016 yhtiö merkitsi yhteensä 930 000 yhtiön uutta osaketta (ISIN-koodi FI4000197942, kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet yhtiön voitonjakoon yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että osakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2016 aikana jaettavaan osinkoon. Finanssivalvonta hyväksyi 6.7.2016 listalleottoesitteen osakeannissa merkittyjen osakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Yhtiön hallitus päätti 5.7.2016 myös mitätöidä 679 052

yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta, jotka oikeuttavat osinkoon vuonna 2016 (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT). Osakeannissa merkittyjen osakkeiden ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden lukumäärä kasvoi 250 948 osakkeella 9 406 619 osakkeesta 9 657 567 osakkeeseen.

Osakeannissa merkityt sekä mitätöidyt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin sekä kirjattiin Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 8.7.2016. Annissa merkityt osakkeet listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 11.7.2016 alkaen.

Orava Asuntorahasto Oyj sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 huoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Huoneistot valmistuivat heinäkuun 2016 alussa ja hankinnan loppuerän 1,17 miljoonaa euroa maksu toteutettiin suunnatulla osakeannilla 19.7.2016. Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 157 681 yhtiön uutta osaketta (OREITN0116). Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10.-15.11.2016 2,0 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli marraskuun puoliväliin mennessä siten 9,6 miljoonaa euroa.

## Osinko

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

### Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000068614
4.4.2016 I osinko	0,27 euroa
30.6.2016 II osinko	0,27 euroa
30.9.2016 III osinko	0,27 euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>0,81 euroa</b>

## Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntorahasto arvioi, että sillä on kohtuullista vähäisemmät edellytykset päästä tänä vuonna lähelle 10 prosentin oman pääoman tuottotavoitettaan.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi loppuvuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan hieman nousevan alkuvuoden tasostaan. Merkittäviä kohdehankintoja ei odoteta tehtävän neljännellä vuosineljänneksellä ja hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon arvioidaan hieman nousevan loppuvuotta kohti.

Helsingissä 16.11.2016

Orava Asuntorahasto Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

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

Liitteet:

Osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2016

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt