

Orava Asuntorahasto Oyj

Puolivuosikatsaus 18.8.2016 klo 8.00

## ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2016

### 1.4.-30.6.2016

- Liikevaihto 2,9 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2015: 4,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto -0,4 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -0,04 euroa (0,19 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,1 % (90,9 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (3,7 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,2 miljoonaa euroa (2,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot toisella vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

### 1.1.-30.6.2016

- Liikevaihto 7,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2015: 9,3 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,4 miljoonaa euroa (4,1 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,18 euroa (0,54 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,0 % (90,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,7 miljoonaa euroa (4,5 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,54 euroa/osake (0,60 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 30.6.2016 oli 10,88 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,63 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 212,2 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

### Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahaston toisen vuosineljänneksen tulos jäi epätyytyttäväksi.

Asuntomarkkinoiden hitaasta vahvistumisesta huolimatta asuntojen hintakehitys oli toisella vuosineljänneksellä kaiken kaikkiaan vaisua; aiemmin asuntorahaston salkkuun hankittujen asuntojen arvonmuutokseksi muodostui huhtikuussa +0,4 %, toukokuussa -0,3 % ja kesäkuussa -0,6 % eli koko vuosineljänneksellä -0,5 %. Tämä vastaa noin miljoonan euron laskua vanhan salkun arvossa.

Kansainvälisessä vertailussa Suomen asuntohintojen viimeaikainen kehitys on ollut poikkeuksellisen heikkoa. Eurostatin uusimpien tilastojen mukaan viimeisten 12 kuukauden asuntohintojen muutos on ollut Suomea alempi vain kolmessa 30:stä EU- ja ETA-maasta. Asuntomarkkinoiden elpyminen on edennyt lähes kaikissa Euroopan maissa Suomea nopeammin.

Vaisun asuntojen hintakehityksen kompensoimista asuntohankintojen tukkualennuksen tulosvaikutuksella on hankaloittanut viime talven ja kevään aikana osakemarkkinoilla vallinnut epävarmuus, joka on näkynyt asuntorahaston osakkeen kurssikehityksessä ja heikentänyt mahdollisuuksia oman pääoman hankintaan. Asuntohankintojen määrä jäikin aiempia vuosineljänneksiä pienemmäksi; uusia huoneistoja hankittiin toisella vuosineljänneksellä 23 kappaletta 6,7 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Katsauskauden päättymisen jälkeen heinä-elokuussa kurssikehitys ja osakemarkkinat ovat kuitenkin vahvistuneet.

Vuokratuotto parani hieman edellisestä vuosineljänneksestä; niin taloudellinen käyttöaste, bruttovuokratuotto kuin nettovuokratuottokin nousivat. Huoneistomyyntien pirstyminen jatkui edelleen ja vuosineljänneksellä tehtiin jälleen uusi myyntiennätys; myyntejä kertyi 2,9 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon laskivat 3,0 prosentista 2,8 prosenttiin vuositason lukuna ilmaistuna.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan yli 8 400:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on hieman laskenut; keskimääräinen päivävaihto tammi-heinäkuussa oli 206 tuhatta euroa.

Yhtiö arvioi, että sillä on tänä vuonna kohtalaiset edellytykset päästä lähelle 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitettaan.”

## **Toimintaympäristö**

Suomen bruttokansantuotteen kasvun odotetaan asettuvan tänä vuonna välille +0,7 - +1,1 % ja ensi vuonna hieman korkeammalle +0,9 - +1,3 %:iin. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan kuluvana vuonna +0,7 - +1,2 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,3 - +0,8 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä vielä jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 7-8 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 huhti-kesäkuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 5,2 miljardilla eurolla eli 13 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli maaliskuun lopussa 93,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,7 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli kesäkuussa +5,8 % ja tammi-kesäkuussa +3,2 % vuodentakaisiin vastaaviin ajanjaksoihin verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski maaliskuun 106 päivästä kesäkuussa 104 päivään, kun se vuosi sitten kesäkuussa oli 111 päivää.

Asuntojen kysyntä näyttää voimistuneen jonkin verran toisen vuosineljänneksen aikana.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 267 kerrostaloasunnolle, joka oli 36 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 10 662 asunnolle eli 24 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +27 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli +8 % ja muutos vuodentakaiseen +28 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton elokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden toisella neljänneksellä +32, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +4 ja vuotta aiemmin +32. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +23, edellisellä neljänneksellä +41 ja vuotta aiemmin +27. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna pysyi vuoden ensimmäisen neljänneksen tasolla -5:ssä; vuosi sitten saldoluku oli +9.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on jatkanut kasvuaan toisen vuosineljänneksen aikana.

## Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi toisella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,2 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +1,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,6 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista 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 vuokrakehityksen pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

## **Vuokraustoiminta**

Toisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 90,1 %, joka oli edellistä vuosineljänneksestä (90,0%) korkeampi. Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 92,5 %. Toisen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 6,9 %.

Puolivuosikaudella taloudellinen käyttöaste oli 90,0 prosenttia (2015: 90,4 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 6,8 prosenttia (2015: 6,8 prosenttia).

	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,8	3,9
Taloudellinen käyttöaste, %	90,0	90,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	91,4	88,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,7	2,4

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 733 kappaletta (2015: 1 594 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 425 kappaletta (2015: 1 320) ja myytävänä 105 huoneistoa (2015: 108). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 98 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi toisella vuosineljänneksellä yhteensä 144 kappaletta (Q2 2015: 108).

## **Hankinnat**

Toisen vuosineljänneksen toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiö- laina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Huoneistoja (kappaletta)
30.6.2016	Huoneistoja 9 kohteesta	6,7	5,3	-	23
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>6,7</b>	<b>5,3</b>	<b>-</b>	<b>23</b>

Yhtiö hankki toisella vuosineljänneksellä Lemminkäinen Talo Oy:ltä ja Skanska Talonrakennus Oy:ltä 30.6.2016 sitovilla sopimuksilla seitsemästä kaupungista yhteensä 23 huoneistoa. Hankitut huoneistot

sijaitsevat 9 kiinteistössä Espoossa, Helsingissä, Vantaalla (2), Lahdessa, Turussa (2), Raisiossa ja Forssassa. Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia.

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

## Huoneistomyynti

Huoneistomyynti kasvoi toisella vuosineljänneksellä aiempia vuosineljänneksiä merkittävästi korkeammalle tasolle. Euromääräisesti mitattuna vuosineljännes oli kolmatta kertaa peräkkäin yhtiön historian paras. Yhtiö myi toisella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 26 kappaletta kuudestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 103 tuhatta euroa.

Puolivuosikaudella myytiin yhteensä 42 huoneistoa (2015: 16 huoneistoa) 4,8 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 1,5 miljoonaa euroa).

## Sijoituskiinteistöt 30.6.2016

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 212,2 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.6.2016 yhteensä 1 733 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 111 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

	30.6.2016	30.6.2015
Uudemmat kohteet (1990 - )	69 %	61 %
Vanhemmat kohteet (- 1989 )	31 %	39 %
Helsingin seutu	38 %	36,5 %
Suuret kaupungit	31 %	30,4 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	33,1 %

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 tulos

Konsernin liikevaihto toisella vuosineljänneksellä oli yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (Q2 2015: 4,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,1 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,5 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -0,2 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,2 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 2,3 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,3 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,5 miljoonaa euroa (Q2 2015: 1,3 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q2 2015: 0,4 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 0,6 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,4 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -917 tuhatta euroa (Q2 2015: -990 tuhatta euroa) ja verot 18 tuhatta euroa (Q2 2015: 20 tuhatta euroa).

Toisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui -0,4 miljoonaa euroa (Q2 2015: 1,4 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -28 tuhatta euroa (Q2 2015: 503 tuhatta euroa) ja laaja voitto -0,4 miljoonaa euroa (Q2 2015: 1,9 miljoonaa euroa).

## Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.6.2016 välisenä aikana yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (2015: 1,3 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.6.2016 yhteensä 116,3 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 755 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).

## Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö suuntasi itselleen 20.4.2016 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 rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä kesäkuun lopussa oli 9 406 619 osaketta, josta ulkona olevia osakkeita 8 689 250.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.4.-30.6.2016 välisenä aikana 7 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 2,5 miljoonalla eurolla. Vaihtovelkakirjoja vaihdettiin 2,1 miljoonan euron arvosta 580 942 yhtiön osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma oli 95,8 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 717 369 itselleen suuntaamaa omaa osaketta, mikä vastaa 7,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden kokonaismäärästä ja kokonaismäärästä. 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-heinäkuussa osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 206 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 8 400 osakkeenomistajaa heinäkuun 2016 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 3,2 % oli hallintarekisteröity.

### OMISTAJALUETTELO 28.7.2016, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy*	435 664	4,5
Yli-Torkko Erkki	199 862	2,1
Rakennusliike Leimarakentajat Oy	157 681	1,6
Sysmääläntien kiinteistöt Oy***	128 212	1,3
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Vähävara Oy	92 000	1,0
Godoinvest Oy**	79 360	0,8
Niemi Aaro	46 946	0,5
Ström Leif	46 661	0,5
Orava Rahastot Oyj****	45 639	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1 332 025</b>	<b>13,8</b>

\* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

\*\* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

\*\*\* Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö

\*\*\*\* Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö

## **Asuntorahaston hallinnointi**

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

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

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.6.2016 aikana olivat 618 tuhatta euroa (2015: 439 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaisista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.6.2015: 704 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 10 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97.

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 30.6.2016 mennessä annettu 301 134 osaketta, jolloin valtuutuksen nojalla voitaisiin vielä antaa 5 698 866 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 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 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 negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

## Oleelliset tapahtumat 1.1.-30.6.2016

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
- 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 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 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 päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella.

Yhtiökokous päätti myös, että kiinteistö-sijoitustoiminnan 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 Hertbergin. 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 kokonaisuudessaan nostettu.

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 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 9 406 619 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 hallinnointiyhtiö 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 ovat uusia ja vuokraamattomia.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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 kasvaa 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.

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7.-15.8. 1,8 miljoonalla eurolla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli elokuun puoliväliin mennessä siten 6,6 miljoonaa euroa.

## Osinko

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
30.6.2016 II osinko	0,27 euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>0,54 euroa</b>

## **Tulevaisuuden näkymät**

Orava Asuntorahasto arvioi, että tänä vuonna sillä on kohtalaiset edellytykset päästä lähelle 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitettaan.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi loppuvuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän likimain alkuvuoden tasolla. Kohteiden hankintojen euromääräisen tulosvaikutuksen odotetaan kuluvana vuonna jäävän viime vuotta alemmaksi. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon ei arvioida tapahtuvan olennaista muutosta alkuvuoteen nähden.

Helsingissä 17.8.2016

Orava Asuntorahasto Oyj  
Hallitus

### Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

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

### Liitteet:

Puolivuosisikatsaus 1.1.-30.6.2016

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt