

Orava Asuntorahaston tulos tammi-syyskuulta 2014

1.7.-30.9.2014

- Liikevaihto 4,4 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2013: 2,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (2,1 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,41 euroa (1,43 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 89,7 %
- Bruttovuokratuotto 7,0 %
- Nettovuokratuotto 4,0 %
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 2,6 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,28 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

1.1.-30.9.2014

- Liikevaihto 12,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2013: 4,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 6,7 miljoonaa euroa (2,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 1,55 euroa (1,97 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 88,2 % (95,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (8,1 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (4,7 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 8,2 miljoonaa euroa (2,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,84 euroa/osake (0,81 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n ("Orava Asuntorahasto") osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi 12,50 euroon (+8,3 %), kun se vuoden alussa oli 11,54 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 121,6 miljoonaan euroon (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa).

Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahasto saavutti katsauskaudella tavoitteen mukaisen tuloksen. Kolmannella vuosineljänneksellä päätettiin hankinnoista, jotka nostivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon yli 120 miljoonan euron.

Asuntojen hintakehitys on vuonna 2014 pysynyt vaatimattomana heikon yleisen taloustilanteen pitkittymisen myötä. Vallinnut markkinatilanne on toisaalta tarjonnut tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä hyviä hankintoja. Kolmannella vuosineljänneksellä toteutettiin 54 huoneiston hankinta sekä tehtiin sopimus 59 huoneiston hankinnasta yhteensä seitsemästä eri kohteesta 15,0 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi syyskuun lopussa 121,6 miljoonaan euroon.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tavoitteita heikommin edennyt huoneistomyynti piristyi kolmannella vuosineljänneksellä ja erityisesti katsauskauden päättymisen jälkeen lokakuussa, minkä lisäksi asuntojen myyntiä täydennettiin tonttien myynneillä. Vuoden alusta lokakuun loppuun myynnit sijoitussalkusta ovat olleet yhteensä 5,5 miljoonaa euroa.

Kolmannella vuosineljänneksellä taloudellinen vuokrausaste laski 89,7 %:iin edellisen neljänneksen 92,7 %:sta. Lasku johtuu ennen kaikkea kesäkuussa valmistuneiden ja heinäkuussa tyhjinä hankittujen uusien huoneistojen vaikutuksesta.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut nousivat kolmannella vuosineljänneksellä edelliseen neljännekseen verrattuna lähinnä kausivaihtelun vaikutuksesta.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja oli lokakuussa noin 5 200. Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-syyskuussa 2014 on ollut noin 251 000 euroa. Elo- ja syyskuussa yhtiö laski suunnatuissa aneissa liikkeelle 274 806 uutta osaketta. Uusille osakkeille ei makseta osinkoa vuonna 2014.

Yhtiö arvioi, että koko vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja ylittää 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.”

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan kuluvaan vuonna asetuvan välille -0,4% - 0,0% ja olevan ensi vuonna noin +0,6% - +1,2%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan tälle vuodelle noin -0,3% - +0,3% ja vuodelle 2015 +0,2% - +1,0%. Euroalueen markkinakorot ovat jatkaneet alentumistaan ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 5-6 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen taluskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Asuntomarkkinoiden vahvistuminen yleisen taloudellisen toimeliaisuuden piristymisen seurauksena näyttää lykkääntyvän ja jäävän jonkin verran aiemmin ennakoitua heikommaksi vuonna 2015.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,8 mrd. eurolla eli 3% vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 89,4 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7%.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski kesäkuun 119 päivästä syyskuussa 112 päivään, kun se vuosi sitten syyskuussa oli 122 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkunut vaihtelevana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 162 asunnolle, joka oli 13% enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 12 136 kappaletta eli 25% enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +15%.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +18% ja muutos vuodentakaiseen -11%.

Tarjonta asuntomarkkinoilla on edelleen alhaisella tasolla vaikka joitain merkkejä mahdollisesta piristymisestä onkin nähtävissä.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2014 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,3%. Asuntojen hintojen muutos kolmannella vuosineljänneksellä oli -1,0% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen neliöhintoista ja toisen neljänneksen vuokrasta laskettuna suhde oli 15,8. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

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

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet olivat katsauskaudella edellisvuotta alhaisemmalla tasolla. Tähän ovat ensisijassa vaikuttaneet vuoden 2013 lopussa ja sen jälkeen tehdyt hankinnat, joissa vuokraamattomina hankittujen huoneistojen osuus on ollut vertailujaksoa suurempi. Lisäksi pitkittynyt heikko yleinen taloustilanne on osaltaan jonkin verran vaikeuttanut vuokrausta. Kaikki kolmannella vuosineljänneksellä hankitut uudet asunnot sijaitsevat Helsingin, Tampereen ja Turun keskustaajama-alueilla.

Kolmannen vuosineljänneksen taloudellinen vuokrausaste oli 89,7 %, kun se koko katsauskaudella tammi-syyskuussa oli 88,2 %.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 081 kappaletta (2013: 660 kappaletta) ja huoneistoja yhteensä 1 103. Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 963 kappaletta ja myytävänä oli 43 huoneistoa (2013: 32). Luvut eivät sisällä lokakuussa vuokrattavaksi tulleita 59 uutta asuinhuoneistoa.

	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Bruttovuokratuotto, %	6,7	8,1
Nettovuokratuotto, %	4,1	4,7
Taloudellinen käyttöaste, %	88,2	95,0
Toiminnallinen käyttöaste, %	88,8	93,9
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	2,2

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta määräaikaisesti voimassa olevia sopimuksia oli 24 kappaletta. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 172 kappaletta (2013: 83).

Hankinnat

Kolmannella vuosineljänneksellä toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiö-laina (milj. €)	Osakkeita (kappaletta)	Asuntoja (kappaletta)
30.9.2014	Huoneistoja 6 kohteesta (Espoo, Kirkkonummi, Järvenpää, Tampere, Lempäälä ja Raisio)	13,5	10,9	-	59
30.9.2014	Kohde Kotkasta	1,5	-	114 806	54
YHTEENSÄ		15,0	10,9	114 806	113

Kolmannella vuosineljänneksellä yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella 59 huoneistoa Skanskalta 13,5 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Sopimuksen mukaisesti tehty kauppa maksettiin 29.10.2014. Hankitut huoneistot olivat uusia ja sijaitsevat Espoossa (4), Kirkkonummella (14), Järvenpäässä (8), Tampereella (3), Lempäälässä (17) ja Raisiossa (13). Huoneistot hankittiin vuokraamattomina.

Lisäksi yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä kaupalla 54 huoneistoa Kotkasta yhteensä 1,45 milj. euron velattomalla kauppahinnalla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä. Kauppa rahoitettiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla annilla, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 12,63 euroa, joka perustuu merkintäajan alkua edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettuun keskihintaan. Uudet osakkeet eivät oikeuta vuonna 2014 maksettaviin osinkoihin.

Huoneistomyynnit

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 21 kappaletta yhdeksästä eri asunto-osaakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,0 miljoonaa euroa. Huoneistomyyntien kokonaismäärä on haastavassa markkinatilanteessa jäänyt jälkeen tavoitellusta. Myynnin välityspalkkiot olivat 93 tuhatta euroa.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 10 prosenttia vuosittain siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen.

Sijoituskiinteistöt 30.9.2014

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 121,6 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2014 yhteensä 1 162 huoneistoa (31.12.2013: 791), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 72 726 m² (31.12.2013: 50 129 m²). Huoneistot sijaitsivat 60 eri asunto-osaakeyhtiössä, joista viidessätoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat (€, käyvin arvoin)

	30.9.2014	30.9.2013
Uudemmat kohteet (1990 -)	61 %	23 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	39 %	77 %
Helsingin seutu	43 %	34 %
Suuret kaupungit	24 %	17 %
Muu Suomi	33 %	48 %

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 2013 tilinpäätöksessä.

Konsernin katsauskauden tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 12,8 miljoonaa euroa (2013: 4,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 4,5 miljoonaa euroa (2013: 2,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 8,2 miljoonaa euroa (2013: 2,6 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 4,6 miljoonaa euroa (2013: 1,5 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,8 miljoonaa euroa (2013: 0,9 miljoonaa euroa) sekä jaksotettu tulossidonnainen hallinnointipalkkio 1,6 miljoonaa euroa (2013: 0,0 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Liikevoitto oli 8,2 miljoonaa euroa (2013: 3,3 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,2 miljoonaa euroa (2013: -471 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 28 tuhatta euroa (2013: 35 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 7,0 miljoonaa euroa (2013: 2,8 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -281 tuhatta euroa (2013: 150 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 6,7 miljoonaa euroa (2013: 2,9 miljoonaa euroa).

Oleelliset tapahtumat 1.7.-30.9.2014

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 6.8.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan. Orava Asuntorahasto itselleen maksuttomassa annissa 7.8.2014 suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 15.8.2014. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 4 813 317 osaketta.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 29.9.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan.

Yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella 58 huoneistoa Skanskalta 13,5 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Espoossa, Kirkkonummella, Järvenpäässä, Tampereella, Lempäälässä ja Raisiossa. Huoneistot hankittiin vuokraamattomina.

Yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä kaupalla 54 huoneistoa Kotkasta yhteensä 1,45 milj. euron velattomalla kauppahinnalla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä. Kauppa rahoitettiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla annilla, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 12,63 euroa, joka perustuu merkintäajan alkua edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettuun keskihintaan. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 80 000 osaketta. Uudet osakkeet eivät oikeuta vuonna 2014 maksettaviin osinkoihin.

Yhtiön tekemien vaihtovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö oli 30.9.2014 mennessä luovuttanut omia osakkeita vaihtovelkakirjalainojen konversioissa yhteensä 157 590 kappaletta. Näiden konversioiden jälkeen yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 102 410 kappaletta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle 30.9.2014 kiinteistöhankinnan yhteydessä suuntaamat 114 806 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2014. Antien jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhteensä 5 008 123 osaketta. NASDAQ OMX Helsinki Oy ("Helsingin Pörssi") hyväksyi Orava Asuntorahaston antiosakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakkeet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 10.10.2014. Osakkeiden kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssin pörssilistalla on OREITN0114.

Yhtiön kesä- ja elokuussa tekemien vaihtovelkakirjalainasopimusten mukaisesti yhtiön luovuttamat osakkeet on merkitty yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus oli 1,6 miljoonaa euroa minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa korotettiin 0,4 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma on 49 057 130,00 euroa. Osakkeiden lukumäärän rekisteröinnin jälkeen laskennallinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 12,27 euroa syyskuun lopun luvuilla laskettuna.

Syyskuussa 2014 sovittu kauppa Skanska Rakennus Oy:n kanssa maksettiin suunnitelman mukaan 29.10.2014 sisältäen 59 huoneistoa. Ostetut huoneistot sijaitsevat kuudessa uudiskohteessa: AsOy Espoon Albert (4 huoneistoa), AsOy Kirkkonummen Tammi (14), AsOy Järvenpään Saundi (8), AsOy Härmälänrannan Nalle (3), AsOy Lempäälän Tikanhovi (17) ja AsOy Raision Valonsäde (13). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntorahasto arvioi, että koko vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja ylittää 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite. Neljännen vuosineljänneksen tuloksen odotetaan kuitenkin jäävän kolmannen vuosineljänneksen tulosta heikommaksi.

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan hieman laskevan loppuvuoden aikana ja alkavan ensi vuonna maltillisesti nousta ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän loppuvuonna likimain kolmannen vuosineljänneksen tasolla. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan yhä alenevan loppuvuotta kohti, koska hankintojen kokonaismäärän ennakoitaan jonkin verran pienentyvän ensimmäisten kolmen vuosineljänneksen keskimääräisestä

tasosta. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon pysynee loppuvuonna likimain alkuvuoden tasolla.

Yhtiö arvioi lisäksi, että sillä on edellytykset kasvattaa liiketoimintaansa ja ylläpitää hyvää kannattavuutta vuonna 2015.

Helsingissä 6.11.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

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

Liitteet:

Osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2014
Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt