

## ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2014

### 1.10.-31.12.2014

- Liikevaihto 2,8 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2013: 4,9 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,7 miljoonaa euroa (4,0 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,35 euroa (0,94 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 88,4 %
- Bruttovuokratuotto 6,6 %
- Nettovuokratuotto 3,6 %
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 0,8 miljoonaa euroa (4,0 miljoonaa euroa)
- Osinko neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,28 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

### 1.1.-31.12.2014

- Liikevaihto 15,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2013: 9,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 8,4 miljoonaa euroa (6,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 1,87 euroa (3,19 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 89,4 % (93,8 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (8,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (4,5 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 9,1 miljoonaa euroa (6,5 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot tilikaudella yhteensä 1,12 euroa/osake (1,08 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n ("Orava Asuntorahasto") osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus kasvoi 12,07 euroon (+5 %), kun se vuoden alussa oli 11,54 euroa. Oikaisematon osakekohtainen nettovarallisuus on 13,57 euroa (+18 %). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 130,6 miljoonaan euroon (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle vuonna 2015 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,30 euroa osakkeelle eli yhteensä 1,20 euroa osakkeelle.

### Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahasto saavutti vuonna 2014 tavoitteensa mukaisen tuloksen. Neljännellä vuosineljänneksellä päätettiin hankinnoista, jotka nostivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noin 130 miljoonaan euroon.

Asuntojen yleinen hintakehitys oli laskeva vuonna 2014, mutta vallinnut markkinatilanne tarjosi tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä edullisia hankintoja. Vuoden aikana hankittiin yhteensä 552 huoneistoa 20 eri kohteesta. Hankintojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 46,2 miljoonaa euroa. Neljännellä vuosineljänneksellä tehtiin sopimukset 164 huoneiston hankinnasta yhteensä kolmesta eri kohteesta 10,2 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Onnistuneiden asuntohankintojen vaikutus koko vuoden tuloksen kertymiseen oli merkittävä.

Yksittäisten huoneistojen myynnissä oli vuonna 2014 varsin hiljaista jos kohta markkinat vilkastuivat hieman loppuvuotta kohti. Huoneistomyyntien lisäksi myyntiä sijoitussalkusta täydennettiin vuoden aikana tonttien myynnillä, joten tilikauden myynnit salkusta olivat yhteensä 5,7 miljoonaa euroa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote  
12.2.2015

Neljännellä vuosineljänneksellä taloudellinen vuokrausaste laski 88,4 %:iin edellisen neljänneksen 89,7 %:sta. Lasku johtuu ennen kaikkea syksyn aikana tyhjinä hankittujen uusien huoneistojen vaikutuksesta.

Sijoituskiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulut vuonna 2014 säilyivät samalla tasolla kuin vuotta aiemmin suhteessa sijoituskiinteistöjen keskimääräiseen arvoon.

Yhtiön strategiatyön yhteydessä asuntosalkun alue- ja ikäjakaumatavoitteet päivitettiin ja kohdekaupungeille asetettiin kokokriteerien lisäksi kasvukriteerit.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja kaksinkertaistui vuoden takaiseen verrattuna. Tammikuun 2015 lopussa asuntorahastolla oli yli 5 800 osakkeenomistajaa. Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssissä on niin ikään jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto vuonna 2014 oli noin 254 000 euroa. Tilikauden aikana yhtiö laski anneissa liikkeelle yhteensä 891 729 uutta osaketta.

Yhtiö arvioi, että vuonna 2015 sillä on kohtuullisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.”

## Toimintaympäristö

### Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan vuonna 2014 asettuneen välille -0,4 % - 0,0 % ja sen ennustetaan kuluvana vuonna jäävän välille +0,1 % - +1,0 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen muutokseksi arvioidaan päättyneelle vuodelle noin -0,4 % - +0,2 % ja vuodelle 2015 -0,2 % - +0,9 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä jatkaneet alentumistaan ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4-5 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Asuntomarkkinoiden arvioidaan alkavan hitaasti vahvistua yleisen taloudellisen toimeliaisuuden piristymisen seurauksena vuonna 2015.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat loka-joulukuussa 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,9 miljardilla eurolla eli 6 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 89,8 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi syyskuun 112 päivästä joulukuussa 135 päivään, kun se vuosi sitten joulukuussa oli 109 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkunut loppusyksyn ja alkutalven ajan vaimeana.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin lokakuussa Tilastokeskuksen mukaan 816 asunnolle, joka oli 15 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-lokakuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 14 840 kappaletta eli 22 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +25 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +12 % ja muutos vuodentakaiseen -17 %.

Tarjonta asuntomarkkinoilla on jatkunut alhaisella tasolla vaikka joitain merkkejä mahdollisesta käännteestä onkin nähtävissä.

#### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,0 %. Asuntojen hintojen muutos neljännellä vuosineljänneksellä oli -1,0 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; neljännen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,5. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

Odotamme seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen pysyvän ennallaan tai alkavan jakson loppupuolella 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 tilikaudella tehdyt hankinnat, joissa uudiskohteista ostettujen vuokraamattomien huoneistojen osuus on ollut vertailujaksoa suurempi. Lisäksi pitkittynyt heikko taloustilanne on osaltaan jonkin verran vaikeuttanut vuokrausta.

Neljännen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 88,4 %, kun se koko katsauskaudella oli 89,4 %.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 294 kappaletta (2013: 772 kappaletta) ja huoneistoja yhteensä 1 318. Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1017 kappaletta ja myytävänä oli 62 huoneistoa (2013: 29).

	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto, %	6,7	8,0
Nettovuokratuotto, %	4,0	4,5
Taloudellinen käyttöaste, %	89,4	93,8
Toiminnallinen käyttöaste, %	88,7	92,5
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,1	2,3

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta määräaikaisesti voimassa olevia sopimuksia oli 25 kappaletta. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 237 kappaletta (2013: 119).

## Hankinnat

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiö- laina (milj. €)	Suunnatut annit (osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
Tammi-syyskuu 28.11.2014	7 kohdetta ja huoneistoja 10 kohteesta Kohde Kirkkonummelta	36,2 6,2	16,0 3,5	425 929 235 922	388 84
31.12.2014	2 kohdetta Rovaniemeltä	4,0	-	368 000	80
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>46,4</b>	<b>19,5</b>	<b>1 029 851</b>	<b>552</b>

Neljännellä vuosineljänneksellä yhtiö hankki 28.11.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella kohteen Kirkkonummelta Osuusasunnot Oy:ltä 6,2 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Kohteessa on 84 huoneistoa. Sopimuksen mukaisesti kauppa toteutettiin 5.1.2015. Kauppa rahoitettiin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi 235 922 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 11,33 euroa osakkeelta, joka on sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

Lisäksi yhtiö hankki 31.12.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella kaksi kohdetta Rovaniemestä yhteensä 4,0 milj. euron velattomalla kauppahinnalla Royal House Oy:ltä. Kohteissa on yhteensä 80 huoneistoa. Sopimuksen mukaisesti kauppa toteutettiin 9.2.2015. Kauppa rahoitettiin Royal House Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Royal House Oy merkitsi 368 000 yhtiön liikkeeseen laskemaa osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli 10,60 euroa, joka on sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

## Huoneistomyynnit

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 29 kappaletta kahdestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,9 miljoonaa euroa. Huoneistojen myynti vilkastui hieman syksyllä ja neljännen vuosineljänneksen huoneistomyynti oli 0,9 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö myi katsauskaudella kaksi tonttia, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 2,75 miljoonaa euroa. Tonteilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt tekivät vuokrasopimukset uuden omistajan kanssa. Yhteensä myynnit sijoitussalkusta olivat 5,7 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 115 tuhatta euroa.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta noin 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Vuonna 2014 sijoituskiinteistöjen myynnit vastasivat reilua 7 % avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta.

## Sijoituskiinteistöt 31.12.2014

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 130,6 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2014 yhteensä 1 318 huoneistoa (31.12.2013: 791), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli 82,2 tuhatta m<sup>2</sup> (31.12.2013: 50,1 tuhatta m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 63 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote  
12.2.2015

**Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat (€, käyvin arvoin)**

	31.12.2014	31.12.2013
Uudemmat kohteet (1990 - )	58 %	56 %
Vanhemmat kohteet (- 1989 )	42 %	44 %
Helsingin seutu	43 %	38 %
Suuret kaupungit	23 %	19 %
Keskisuuret kaupungit	34 %	43 %

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 tilikauden tulos**

Konsernin liikevaihto tilikaudella oli yhteensä 15,6 miljoonaa euroa (2013: 9,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 6,5 miljoonaa euroa (2013: 3,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 9,1 miljoonaa euroa (2013: 6,5 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 5,4 miljoonaa euroa (2013: 2,2 miljoonaa euroa), josta ylläpitokulut ja vuosikorjaukset olivat 2,8 miljoonaa euroa (2013: 1,5 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,8 miljoonaa euroa (2013: 0,0 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 10,2 miljoonaa euroa (2013: 7,4 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,4 miljoonaa euroa (2013: -639 tuhatta euroa) ja tilikauden verot olivat 94 tuhatta euroa (2013: 48 tuhatta euroa).

Tilikauden voitoksi muodostui 8,7 miljoonaa euroa (2013: 6,8 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -270 tuhatta euroa (2013: 183 tuhatta euroa) ja tilikauden laaja voitto 8,4 miljoonaa euroa (2013: 6,9 miljoonaa euroa).

**Oleelliset tapahtumat 1.1.-31.12.2014**

Orava Asuntorahaston yhteensä 1 366 558 osaketta, joiden osinko-oikeudet listattuihin osakkeisiin nähden tulivat yhteneviksi joulukuun osingonmaksun yhteydessä, on yhdistelty vanhojen osakkeiden kanssa arvo-osuusjärjestelmässä ja otettu kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistelyn jälkeen oli 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Helmikuussa listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25 687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Orava Asuntorahaston hallitus valitsi toimitusjohtajaksi 6.2.2014 KTM Pekka Peiposen.

Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöihin on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallinointipalkkion maksusta (nk. High watermark -ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallinointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa. SATO-konserniin kuuluvalta Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinkiinteistö Vantaan Maauunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuneesta Asunto Oy Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa toteutettiin 30.4.2014 kauppa Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannasta (24 huoneistoa).

Yhtiö teki Ovenia Oy:n kanssa palvelusopimuksen kesäkuun lopussa. Palvelusopimus kattaa asunomanagement-, isännöinti- ja asuntojen vuokrauspalvelut. Osa katsauskauden lopussa hankituista kiinteistöistä ja niissä sijaitsevat huoneistot annettiin sopimuksen mukaisesti Ovenia Oy:n manageerattaviksi.

Yhtiö hankki A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiöltä 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla yhteensä 131 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,1 miljoonaa euroa. Kauppaan sisältyi 1,34 miljoonan euron apporttiluovutus, joka maksettiin yhtiön liikkeeseen laskemilla 104 415 uudella osakkeella sekä 206 708 uuden osakkeen merkinnällä myyjälle suunnatussa annissa. Uusien osakkeiden merkintähinta 12,82 euroa/osake oli yhtiön osakkeen kaupan toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdoilla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake). Yhtiö teki 26.6.2014 sitovan sopimuksen yhteensä 26 huoneiston hankkimisesta Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta velattomaan kauppahintaan 4,4 miljoonaa euroa.

Yhtiö teki yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimuksen erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa 26.6.2014. Vaihtovelkakirjalaina on tarkoitettu ensisijaisesti kohdehankintojen rahoittamiseen ja toissijaisesti yhtiön yleisiin käyttöpääomataroituksiin. Sopimuksen mukaisesti molemmilla osapuolilla on oikeus vaihtaa vaihtovelkakirjalainan pääoma yhtiön uusiin osakkeisiin. Osakkeiden merkintähinta on yhtiön uuden osakkeen merkintäilmoituksen esittämispäivän vaihdolla painotettu osakekursien keskiarvo NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö toteutti kesäkuun lopussa yhteensä 418 923 osakkeen suunnatut annit, teki listalleottoesitteen sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päällyställe (kaupankäyntitunnus OREITN0114). Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 30.6.2014. Suunnatuissa anneissa merkintähintaan 12,82 euroa osakkeelta osakkeita merkitsivät A. Ahlström Kiinteistöt Oy 311 123 osaketta ja Nordea Pankki Suomi Oyj 7 800 osaketta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 100 000 osaketta.

Kesäkuussa 2014 sovittu 26 huoneiston kauppa Pohjola Rakennus Oy:n kanssa toteutettiin suunnitelman mukaan 27.8.2014. Ostetut huoneistot sijaitsevat kolmessa uudiskohteessa: As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia (14 huoneistoa), As Oy Jyväskylän Ahjotar (8 huoneistoa) sekä As Oy Jyväskylän Kyläseppä (4 huoneistoa). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus: OREITN0114) markkinataukauksesta tehtiin sopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa ja sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 7.7.2014. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston uudelle 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.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 6.8.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen toisen 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 miljoonan 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 oli merkintäajan alkua edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 80 000 osaketta. Uudet osakkeet eivät oikeuttaneet vuonna 2014 maksettaviin osinkoihin.

Orava Asuntorahaston A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle 30.9.2014 kiinteistöankinnan 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 oli OREITN0114.

Yhtiön kesä- ja elokuussa tekemien vaihtovelkakirjalainasopimusten mukaisesti yhtiön luovuttamat osakkeet merkittiin 8.10.2014 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 oli 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: As Oy Espoon Albert (4 huoneistoa), As Oy Kirkkonummen Tammi (14), As Oy Järvenpään Saundi (8), As Oy Härmälänrannan Nalle (3), As Oy Lempäälän Tikanhovi (17) ja As Oy Raision Valonsäde (13). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Yhtiö teki 28.11.2014 sitovan sopimuksen Asunto Oy Kirkkonummen Kummikallion hankkimisesta. Kohteessa on 84 huoneistoa. Kauppahinta 2,7 miljoonaa euroa maksetaan kokonaisuudessaan Yhtiön Osuusasunnot Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskettavilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta 11,33 euroa osakkeelta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö päivitti 17.12.2015 strategian vuodeksi 2015. 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 strategiset päätavoitteet ovat: oman pääoman kasvataminen 90 miljoonaan euroon vuonna 2015 ja keskipitkällä aikavälillä 200- 300 miljoonaan euroon, vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan monipuolistaminen, taloudellisen käyttöasteen nostaminen yli 95 %:in, kiinteistöjen hoitokulujen saaminen 5 % ja korjauskulujen 10 % alle tilastollisen benchmarkin ja huoneistomyyntien määrän kasvattaminen noin 10 %:iin avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta. Lisäksi salkunhoidon alue- ja ikäjakaumatavoitteet päivitettiin ja asuntokohteiden hankintakriteerit täsmennettiin.

Yhtiö teki 31.12.2014 sitovan sopimuksen Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 16–18:n sekä Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29:n hankkimisesta. Kohteissa on yhteensä 80 huoneistoa. Kauppahinta 4,0 miljoonaa euroa maksettiin yhtiön Royal House Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Neljännellä vuosineljänneksellä yhtiö jatkoi aiempien vaihtovelkakirjalainasopimusten lainaehtojen mukaisten vaihtovelkakirjalainasopimusten tekemistä. Vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin määrältään yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla, joista oli konvertoitu 1,99 miljoonaa euroa 31.12.2014 mennessä. Yhtiön tekemien vaihtovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö on katsauskaudella luovuttanut omia osakkeita vaihtovelkakirjalainojen konversioissa yhteensä 418 614 kappaletta. Katsauskauden lopussa yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 39 386 kappaletta.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Yhtiön itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500 000 osaketta merkittiin 5.1.2015 kaupparekisteriin. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 5 706 123 osaketta. Yhtiö jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47 800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5.253.923 osaketta.

Yhtiö täsmensi 23.1.2015 yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosarviota. Orava Asuntutorahasto arvioi 7.11.2014 julkistamassaan kolmannen vuosineljänneksen osavuositarkastuksessa, että neljännen vuosineljänneksen tuloksen odotetaan jäävän kolmannen vuosineljänneksen tulosta heikommaksi. Kolmannen vuosineljänneksen laaja voitto oli 1,9 miljoonaa euroa. Yhtiön tarkennettu arvio neljännen vuosineljänneksen tuloksesta oli 1,7 – 2,3 miljoonaa euroa.

Yhtiö ilmoitti 23.1.2015 tutkivansa mahdollisuuksia yhteensä arviolta 40 miljoonan euron rahoitusjärjestelyn toteuttamiseen. Järjestely koostuisi arviolta 15 miljoonan euron suuruudesta rahoitusliimitistä, jolla rahoitettaisiin uusien kohteiden hankintaa, ja arviolta 25 miljoonan euron suuruudesta vakuudellisesta joukkovelkakirjalainasta, joka suunnattaisiin pääasiassa kotimaisille institutionaalisille sijoittajille ja jolla olisi tarkoitus uudelleenrahoittaa yhtiön olemassa olevia lainoja ja edistää yhtiön liiketoiminnan laajentumista.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy yhteensä 1 056 122 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 28.11.2014 tiedottamaan Osuusasunnot Oy:lle (235 922 osaketta) ja 31.12.2014 tiedottamaan Royal House Oy:lle (368 000 osaketta) suuntaamiin anteihin sekä yhtiön itselleen (500 000 osaketta) suuntaamaan maksuttomaan antiin. Yhtiö jätti myös listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Osuusasunnot Oy:lle suunnatussa annissa merkittyjen ja yhtiön itselleen suuntaamien maksuttomien osakkeiden eli yhteensä 688 122 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 27.1.2015. Listattavien osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000068614.

Yhtiön Royal House Oy:lle suunnatut yhteensä 368 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 11.2.2015 ja haettiin kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin kaupan toteutuksen yhteydessä 9.2.2015. Lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttomassa annissa 200 000 osaketta. Yhtiön itselleen suuntaamat osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Edellä mainittujen osakkeiden tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta ja yhtiön rekisteröity osakepääoma 56 376 500 euroa.

Yhtiö toteutti 10.2.2015 Skanska Rakennus Oy:n kanssa 22 huoneiston kaupan yhteensä 4,6 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Ostetut huoneistot sijaitsevat kahdessa uudiskohteessa, joista toinen on Mikkelissä (12 huoneistoa) ja toinen on Porissa (10). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Kokouksessaan 11.2.2015 hallitus suuntasi hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:lle 39 952 osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli vuoden 2014 viiden viimeisen päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta. Orava Rahastot Oyj kuittasi merkintähinnan maksun osakkeilla maksettavaa tulossidonnaista hallinnointipalkkiosaatavaansa 423 491,20 euroa vastaan.



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote  
12.2.2015

## Osinko

### Vuosi 2014

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2014 tuloksesta jaetaan osinkoa yhteensä 1,20 euroa osakkeelta ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määristä.

## Tulevaisuuden näkymät

Orava Asuntutorahasto arvioi, että vuonna 2015 sillä on kohtuullisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan pysyvän ennallaan tai alkavan jakson loppupuolella maltillisesti nousta ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan hieman nousevan, kun taloudellista käyttöastetta uskotaan pystyttävän nostamaan viime vuoteen verrattuna. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan pysyvän suuruusluokaltaan viime vuoden tasolla. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee niin ikään likimain edellisvuoden tasolla.

Helsingissä 11.2.2015

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

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

Liite: Tilinpäätöstiedote\_2014  
Sijoitustoiminnan säännöt