

Vastine Orava herättää epäilyn -artikkeliin

Talouselämän toimittaja Juha-Matti Mäntylä kirjoitti 16.9. artikkelissaan Orava Asuntorahastosta. Mielestämme on hyvä, että artikkelissa nostetaan esiin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Haluamme kuitenkin oikaista artikkelin virheellisiä kohtia sekä tuoda esiin artikkelissa käsiteltyihin teemoihin liittyviä olennaisia asioita Orava Asuntorahaston toiminnasta.

Artikkelissa väitetään Orava Asuntorahaston rahoittavan osingonmaksunsa ottamalla lainaa. Tämä olisi sinänsä mahdollista ja sallittua ja jotkut pörssiyritykset toimivatkin näin. Orava Asuntorahaston liiketoimintamallissa osinkona pyritään jakamaan sekä nettovuokratuotto että arvonnousu ja periaatteena on, että osinkojen arvonnousuosuus rahoitetaan myymällä huoneistoja vastaavalla summalla. Puolivuosikatsauksemme julkistamiseen mennessä tänä vuonna maksetut osingot olivat yhteensä 4,5 miljoonaa euroa ja myytyjen huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä 6,7 miljoonaa euroa. Koko rahaston toimintahistorian aikana osinkoja on jaettu 19,0 miljoonaa euroa ja myynnit salkusta ovat vastaavasti olleet 24,2 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahasto on pyrkinyt hyödyntämään viime vuosina asuntomarkkinoilla saavutettavissa olleita poikkeuksellisen hyviä tukkualennuksia tekemällä aktiivisesti kohdehankintoja. Vaikka hankinnoista on seurannut kertaluonteisia kuluja, kuten varainsiirtoverot, vuokrauskulut ja rahoituksen järjestelykulut, ne ovat olleet asuntorahastolle kannattavia.

Yhtiön IFRS-rahavirtalaskelman liiketoiminnan nettokassavirtaan ei sisällytetä lainkaan asuntojen myynneistä saatavia kassaanmaksuja. Toisaalta hankintojen seurauksena syntyneet kertaluonteiset kassastamaksut ovat suureltaosin mukana. Näiden seikkojen huomiotta jättäminen yhtiön nettokassavirtaa arvioitaessa johtaa helposti virheellisiin johtopäätöksiin.

Juha-Matti Mäntylä kirjoittaa: ”Yhtiön varsinainen toiminta eli asuntojen vuokraus ja myynti, ei riitä kattamaan kiinteistönhoidon, hallinnon ja rahoituksen kuluja.” Viimeisimmässä puolivuosisikatsauksessamme tuodaan esiin, että Orava Asuntorahaston vuokratulojen ja myytyjen asuntojen velattomien kauppahintojen yhteissumma alkuvuonna oli 10,8 miljoonaa euroa ja että hoitokulut, vuokraustoiminnan kulut, hallinnon kulut ja rahoituskulut olivat yhteensä 6,2 miljoonaa euroa.

Juha-Matti Mäntylä vihjailee artikkelissaan ”rahoituksen hankinnan vaikeutumisella” ja ”kierteen käynnistymisellä”. Orava Asuntorahaston pörssitiedotteilla julkistamasta materiaalista käy ilmi, että yhtiön lainojen keskimääräinen jäljellä oleva laina-aika on hieman yli 10 vuotta, keskikorko 2,5 % ja että sillä on nostamatta 9 miljoonaa euroa 15 miljoonan euron Revolving Credit Facility – limiittisopimuksesta.

Toimittajan kommentissaan Juha-Matti Mäntylä kritisoi Orava Asuntorahoitusta ja sen toimitusjohtaja Pekka Peipposta. Väärinkäsitysten välttämiseksi mainittakoon ettei Orava Asuntorahoitus –nimistä yhtiötä ole olemassa. Kuten ei myöskään toimitusjohtaja Pekka Peipposta.

Pekka Peiponen
Toimitusjohtaja
Orava Asuntorahasto