

Vastine Vuokratalokauppa lyö ennätykset -artikkeliin

Kauppalehden toimittaja Olli Herrala kirjoitti 9.9. artikkelissaan asuntorahastoista ja Orava Asuntorahastosta. Mielestämme on hyvä, että artikkelissa nostetaan esiin asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä. Haluamme kuitenkin tuoda esiin artikkelissa käsiteltyihin teemoihin liittyviä olennaisia asioita Orava Asuntorahaston toiminnasta.

Olli Herrala kritisoi, että Orava Asuntorahasto jakaa osinkona arvonkorotuksiin perustuvaa ”keksittyä” rahaa. Orava Asuntorahaston osingonjako perustuu kansainvälisen kirjanpitostandardin IFRS:n ja kiinteistörahastolain pakottavien säännösten mukaan laaditun tilinpäätöksen jakokelpoisiin varoihin. Orava Asuntorahasto ei voi itse valita kirjanpitokäytäntöään. Realisoitumattomat arvonneuotokset kirjataan IFRS:ssä tulosvaikutteisesti, koska näin laskentasäännöillä pyritään antamaan tarkempi, luotettavampi ja ajantasaisempi kuva yhtiön taloudellisesta tilasta kuin lykkäämällä tulosvaikutus realisointihetkeen. Realisoitumaton arvonneuotus voi lisäksi olla positiivinen tai negatiivinen. Olli Herrala suhtautuu yliolkaisesti IFRS-säännösten jakokelpoisen voiton laskennan tavoitteisiin ja periaatteisiin ja leimaa näillä periaatteilla lasketun tilintarkastetun ja yhtiökokouksen vahvistaman jakokelpoisen voiton ”keksityksi rahaksi”.

Artikkelissa Kari Juurakko toteaa asuntorahastoista yleisesti, että ”Peli vetelee niin kauan kuin pyramidiin tulee lisää rahaa. Kun virta kääntyy, on rahasto pakkomyynteineen vaikeuksissa.” Selvyyden vuoksi todettakoon, että tämä pätee sijoitusrahastomuotoisiin asuntorahastoihin mutta ei osakeyhtiömuotoisiin asuntorahastoihin kuten Orava Asuntorahastoon. Orava Asuntorahasto ei voi missään tilanteessa joutua asuntojen pakkomyyntiin sen seurauksena, että sen osakkaat alkavat myydä omistuksiaan. Juuri tästä syystä Orava Asuntorahasto perustettiin osakeyhtiömuotoisena ja juuri tästä syystä osakeyhtiömuotoiset kiinteistörahastot ovat maailmalla suositumpia kuin sijoitusrahastomuotoiset kiinteistörahastot.

Artikkelissa vihjataan 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 arvonnoususuosuus rahoitetaan myymällä huoneistoja vastaavalla summalla. Puolivuositarkastuksemme julkistamiseen mennessä tänä vuonna maksetut osingot olivat yhteensä 4,5 miljoonaa euroa ja myyntien 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.

Pekka Peiponen
Toimitusjohtaja
Orava Asuntorahasto