

Vastine Orava Asuntorahasto tienaa vain arvonnousulla -artikkeliin

Toimittaja Anneli Hertsi kirjoitti 20.9. analyysissään Orava Asuntorahastosta. Mielestämme on hyvä, että analyysissä tuodaan selkeästi esiin se, että Orava Asuntorahaston toiminta ei perustu pelkän vuokratuoton tavoitteluun. Haluamme kuitenkin oikaista analyysin virheellisiä kohtia sekä tuoda esiin artikkelissa käsiteltyihin teemoihin liittyviä olennaisia asioita Orava Asuntorahaston toiminnasta.

Orava Asuntorahaston oman pääoman tuottotavoite on 10 prosenttia ja siihen pääseminen edellyttää pääsääntöisesti kaikkien kolmen tuottokomponentin myötävaikutusta: vuokratuottoa, asuntojen arvonnousua ja asuntohankintojen tukkualennuksia. Pelkällä nettovuokratuotolla ei päästä lähellekään tuottotavoitetta. Toisaalta vuokratuotto on pitkässä juoksussa edellä mainituista tuottokomponenteista suurin.

Hertsi kirjoittaa: ”Pitää muistaa, että IFRS:ssä käyvät arvot perustuvat yritysjohton tulevaisuuden arvioihin. Keskustelussa on kyse myös siitä, ovatko yhtiön johdon arviot oikeita.” Lukija vetää muotoilusta helposti virheellisen johtopäätöksen. Tosiasiassa Orava Asuntorahaston johto on käyttänyt harkintaansa valitsemalla arvonnäärityksen perustaksi tilastollisen massa-arviointimallin mutta ei arvioi enää sen jälkeen mallinnuksen perusteella saatavia asuntojen käypiä tasearvoja. Asuntorahaston johdon ”tulevaisuuden arviot” eivät vaikuta mitenkään asuntojen arvonnääritykseen toisin kuin Hertsi antaa ymmärtää.

Hertsi kirjoittaa analyysissään, että Oravan pörssitaipaleen aikana asuntojen arvojen alaskirjauksia ei ole tehty. Tämä on virheellinen väite. Tulosvaikutteisia alaskirjauksia on tehty ja tehdään automaattisesti jokaisella vuosineljänneksellä kaikkien niiden asuntojen osalta, joiden käypä arvo on laskenut.

Takertumatta yksityiskohtiin Hertsin todistelussa asuntorahaston liiketoimintamallin epäkelvopoisuudesta yksittäisen vuoden kassavirta-analyysin pohjalta, haluamme tuoda esiin kokonaiskuvan aiheesta. Asuntorahaston koko toimintahistorian aikana kuluvan vuoden kesäkuun loppuun mennessä vuokratuottojen ja salkusta tehtyjen myyntien velattomien kauppahintojen yhteissumma on 51,1 miljoonaa euroa. Vastaavasti hoitokulut, vuokraustoiminnan kulut, hallinnon kulut, rahoituskulut ja maksetut osingot ovat olleet yhteensä 47,9 miljoonaa euroa.

Mainittakoon myös, että yhtiön liiketoiminnan rahavirta ei ollut ”tämän vuoden alkupuoliskolla yli 370 miljoonaa euroa pakkasella” eikä liikevaihto tietenkään koskaan ole ollut analyysissä mainittua 17,5 miljardia euroa.

Haluamme vielä lopuksi korostaa, että Hertsin pähävainto vuokratuoton rajallisesta merkityksestä Orava Asuntorahaston liiketoimintamallissa on hyvä ja oikea ja pyrimme omassa viestinnässämme jatkossa tuomaan tätä seikkaa aiempaa selkeämmin esille.

Jouni Torasvirta
Hallituksen puheenjohtaja
Orava Asuntorahasto