

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2014

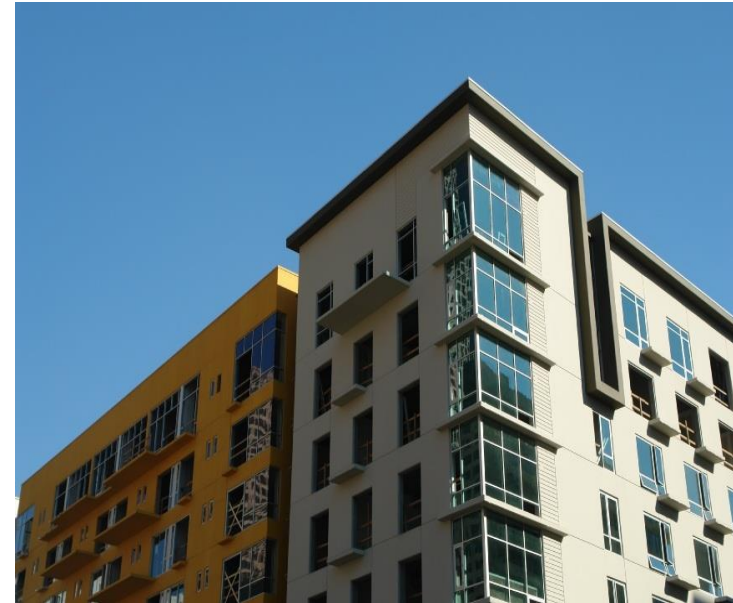


Tärkeitä tietoja lukijalle

- Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Yhtiö") on laatinut tämän esityksen Yhtiöstä vain taustatiedoksi eikä tätä esitystä tule pitää Yhtiön, sen osakkeiden tai muiden arvopaperien markkinointina Suomessa tai missään muussakaan maassa.
- Tässä esityksessä ei pyritä antamaan kokonaiskuvaa tai sijoitusta varten riittäviä tietoja Yhtiöstä, eikä esityksen tai siinä olevien tietojen perusteella voida tehdä sijoituspäätöksiä. Annettavat tiedot voivat muuttua tai niitä voidaan muuttaa ilman, että lukija saa tästä erillistä ilmoitusta. Mahdollista sijoitusta suunnittelevan tahon on itse selvitettävä ja arvioitava Yhtiöön liittyviä tietoja sekä hankittava omalla kustannuksellaan omat oikeudelliset, taloudelliset, verotukselliset ja muut neuvot mahdollista sijoitusta varten.
- Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, arvioita ja laskelmia Yhtiöstä ja markkinoista, joilla se toimii. Tällaiset lausumat, arviot ja laskelmat heijastavat niitä varten tehtyjä oletuksia, jotka voivat pitää paikkansa tai osoittautua virheellisiksi. Tulevaisuutta koskevat lausumat, arviot ja laskelmat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön todellinen tulos, toiminta ja saavutukset tai toimialan kehitys voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa, arvioissa ja laskelmissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä seikoista. Yhtiö ei anna vakuutuksia tai sitoumuksia tällaisista lausumista, arvioista ja laskelmista.
- Tämä esitys ei ole arvopaperimarkkinalaissa (746/2012) tarkoitettu esite tai markkinointimateriaali. Esitys ei sisällä tarjousta, tarjouspyyntöä tai sijoitusneuvoa Yhtiön osakkeiden tai muiden arvopaperien hankkimisesta tai merkitsemisestä. Tämän esityksen vastaanottaminen voi olla rajoitettua sovellettavan lain mukaan. Esityksen vastaanottaja voi saada tiedon esityksestä ja vastaanottaa sen vain sillä ehdolla, että tämä on mahdollista sovellettavan lain mukaan ilman minkäänlaisia viranomaishyväksyntöjä, rekisteröintejä tai muita muodollisuuksia.
- Tätä esitystä samoin kuin sen sisältämiä tietoja ei saa kopioida tai antaa eteenpäin millään tavalla ilman Yhtiön nimenomaista suostumusta.

Sisältö

- Avainluvut
- Q3 lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Liiketoimintakatsaus
- Osake ja osakkeenomistajat
- Talousluvut



Avainluvut



Avainluvut

	Q3 2014	Q3 2013	Q1-Q3 14	Q1-Q3 13
Liikevaihto, 1 000 euroa	4 400	2 749	12 772	4 733
Laaja voitto, 1 000 euroa	1 919	2 082	6 688	2 916
Tulos/osake, euroa	0,41	1,43	1,55	1,97
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.			20,7	21,0
Maksettu osinko/osake, euroa	0,28	0,27	0,84	0,81
Bruttovuokratuotto, %	7,0	7,9	6,7	8,1
			30.9.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			121 581	79 190
Nettovarallisuus/osake, euroa			12,50	11,54
Velkaantumisasaste, %			47,1	42,2

Q3 lyhyesti



Q3 lyhyesti

- Tulostavoite saavutettiin
 - Kohdehankinnat edelleen keskeisenä tekijänä
- Asuntojen hintakehitys heikkoa
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvo laski 0,9%
- Asuntoja hankittiin 113 kappaletta
 - 15,0 miljoonan euron velattomalla hinnalla
- Vuokratuotto aleni
 - Valmistuneet ja hankitut uudet huoneistot
- Myynnit salkusta kasvoivat
 - Tonttien myynnillä täydennettiin asuntomyyntiä
 - Myynnit vuoden alusta lokakuun loppuun 5,5 miljoonaa euroa



Näkymät

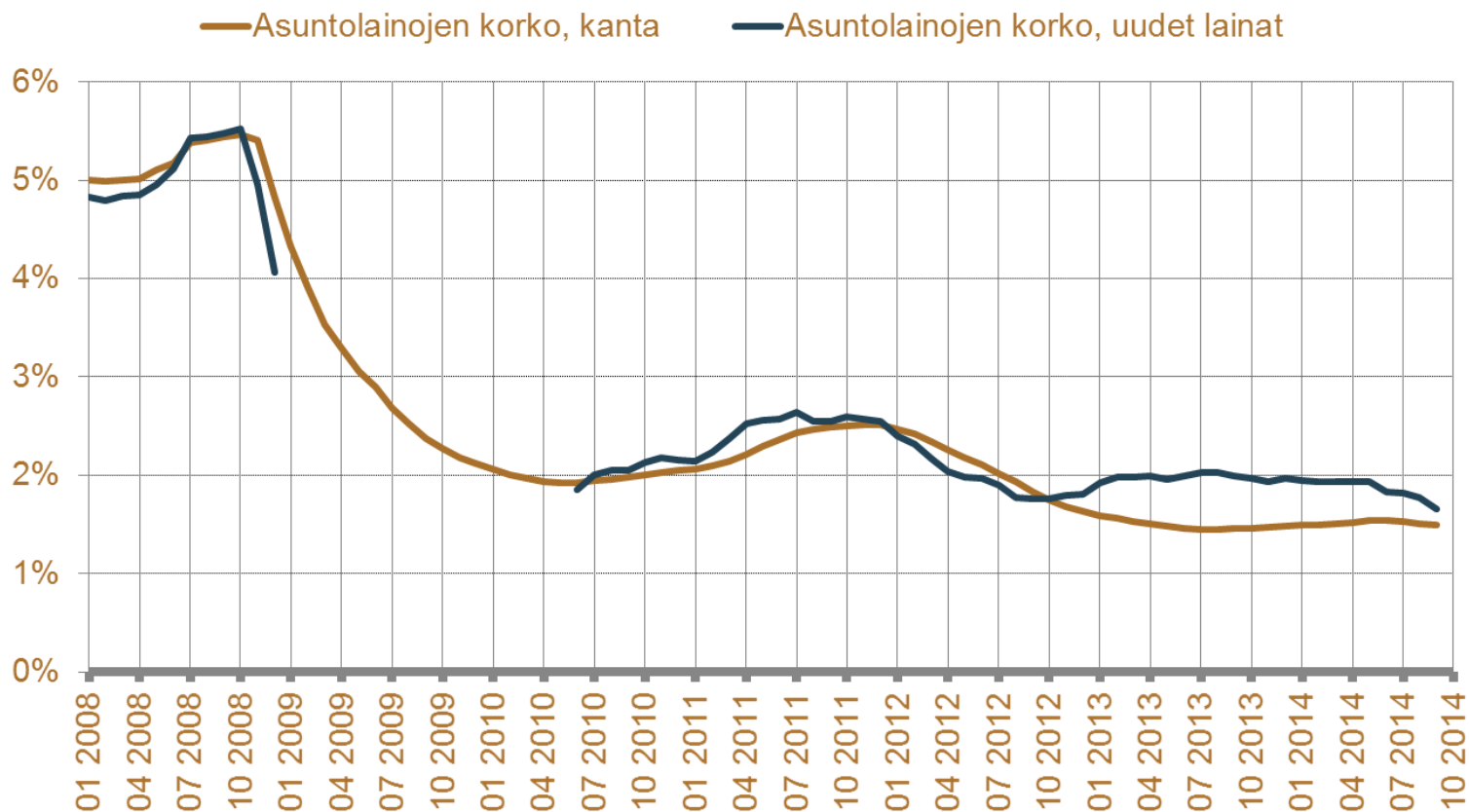


- Tavoitetuoton ylitykseen edellytykset koko vuoden 2014 osalta
 - Q4 tulos jäänee Q3:a heikommaksi
- Asuntohintojen odotetaan laskevan hieman loppuvuonna
 - Taloustilanteen heikkous ja kausivaihtelu
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Tukkuhalennukset yhä normaalia suurempia
 - Hankintojen määrä alentunee loppuvuotta kohti
- Vuokratuotto loppuvuoden likimain nykytasolla
- Q3 lopussa hankittujen uusien asuntojen vaikutus
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon pysynevät likimain ennallaan
 - Uusien huoneistojen alentava vaikutus
 - Kausivaihtelun hoitokuluja nostava vaikutus

Toimintaympäristö

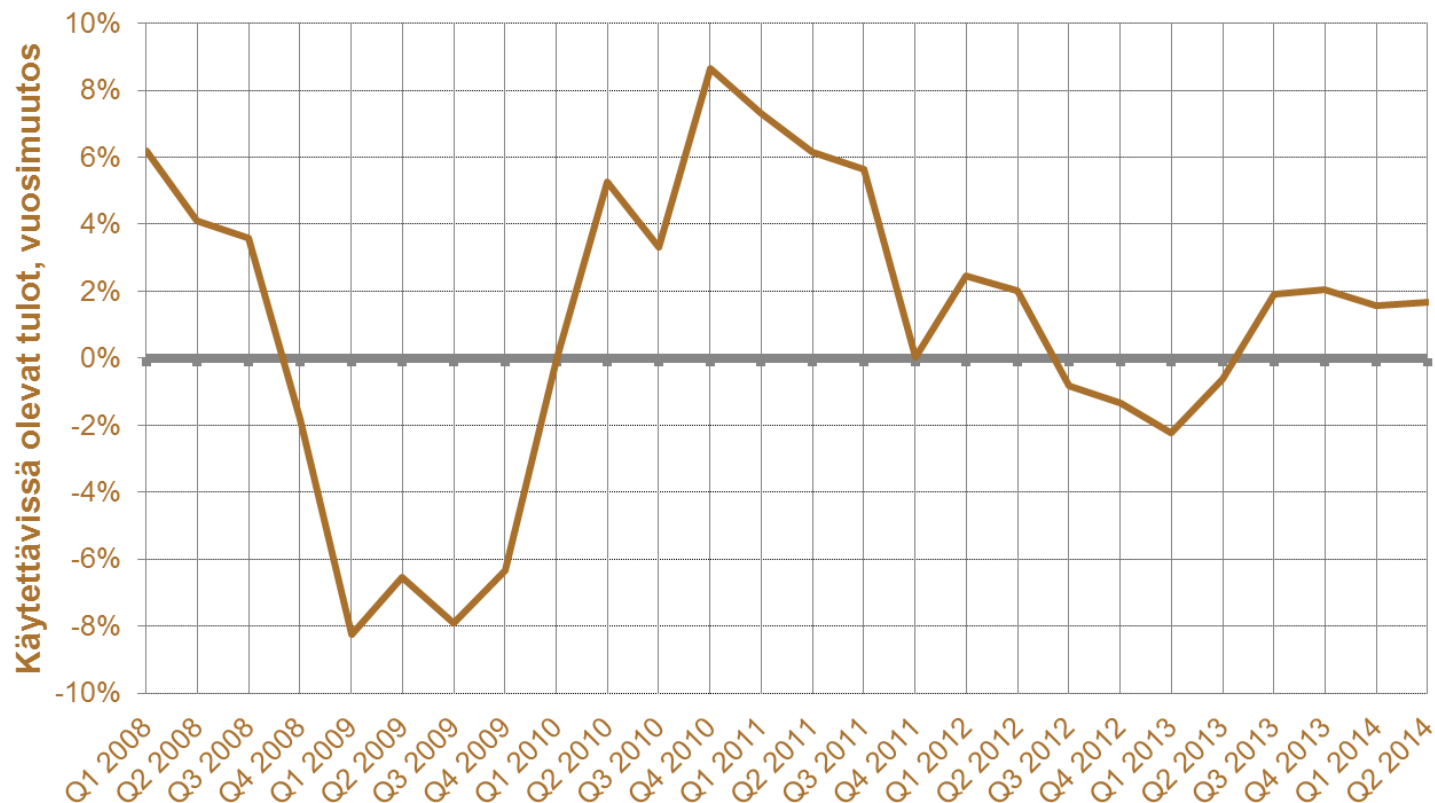


Asuntolainojen korot



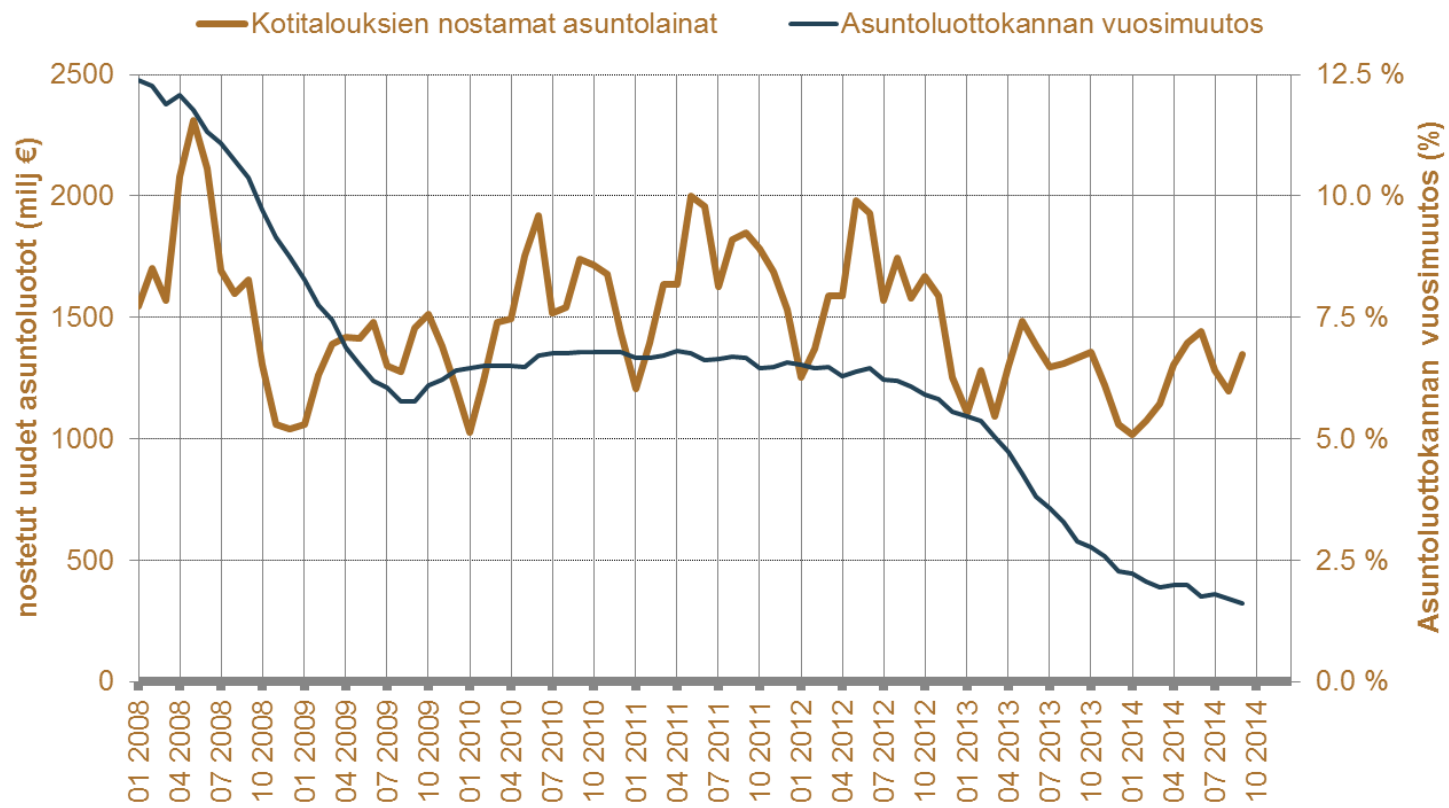
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



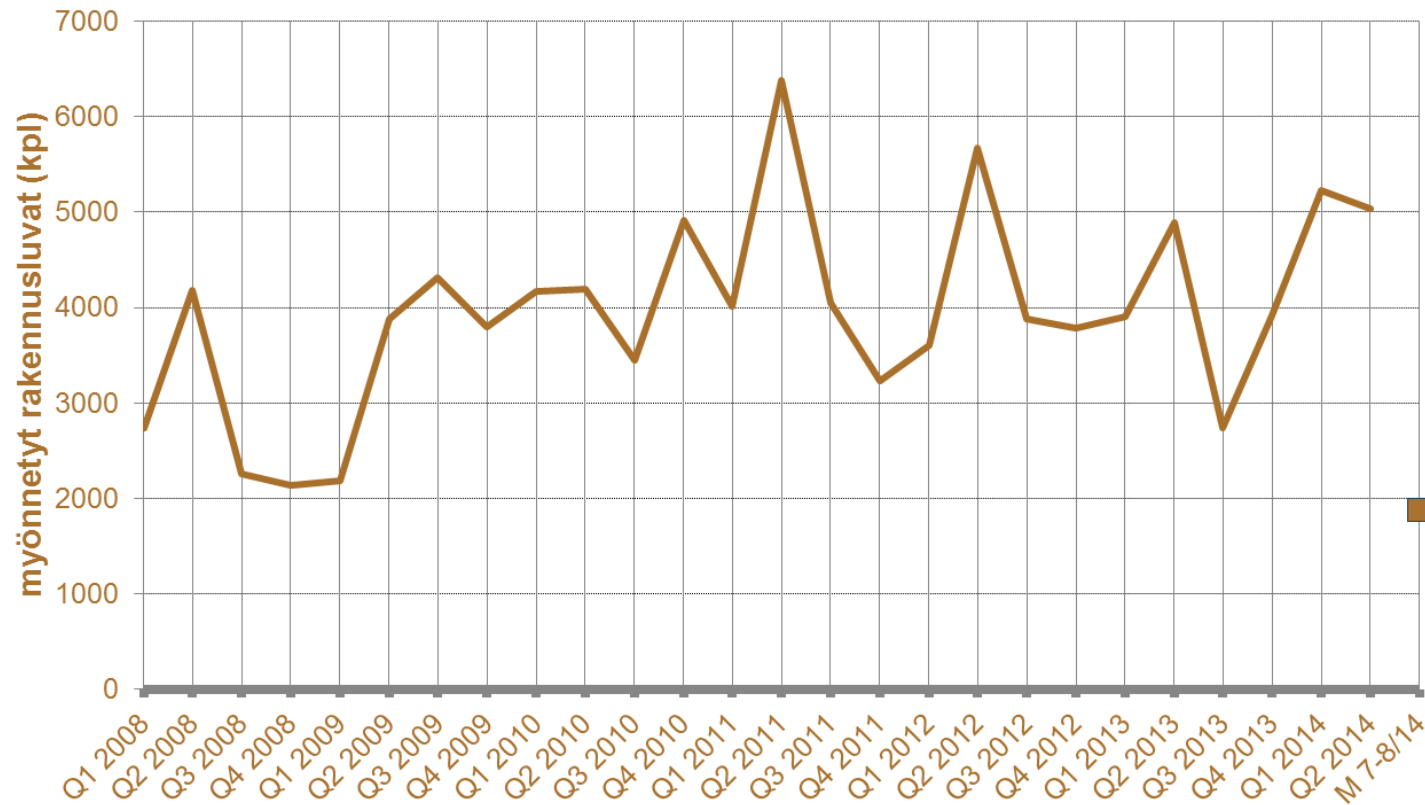
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan muutos



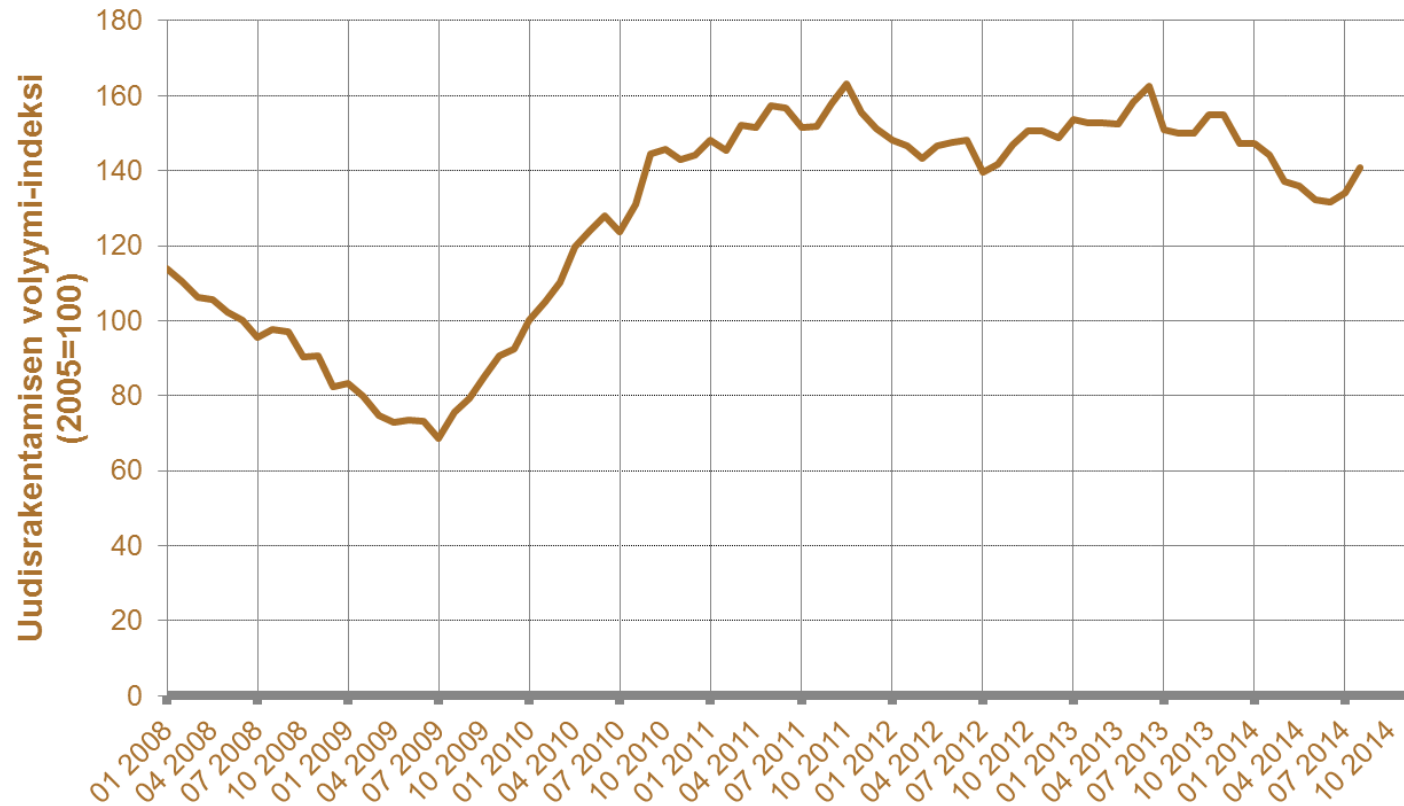
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



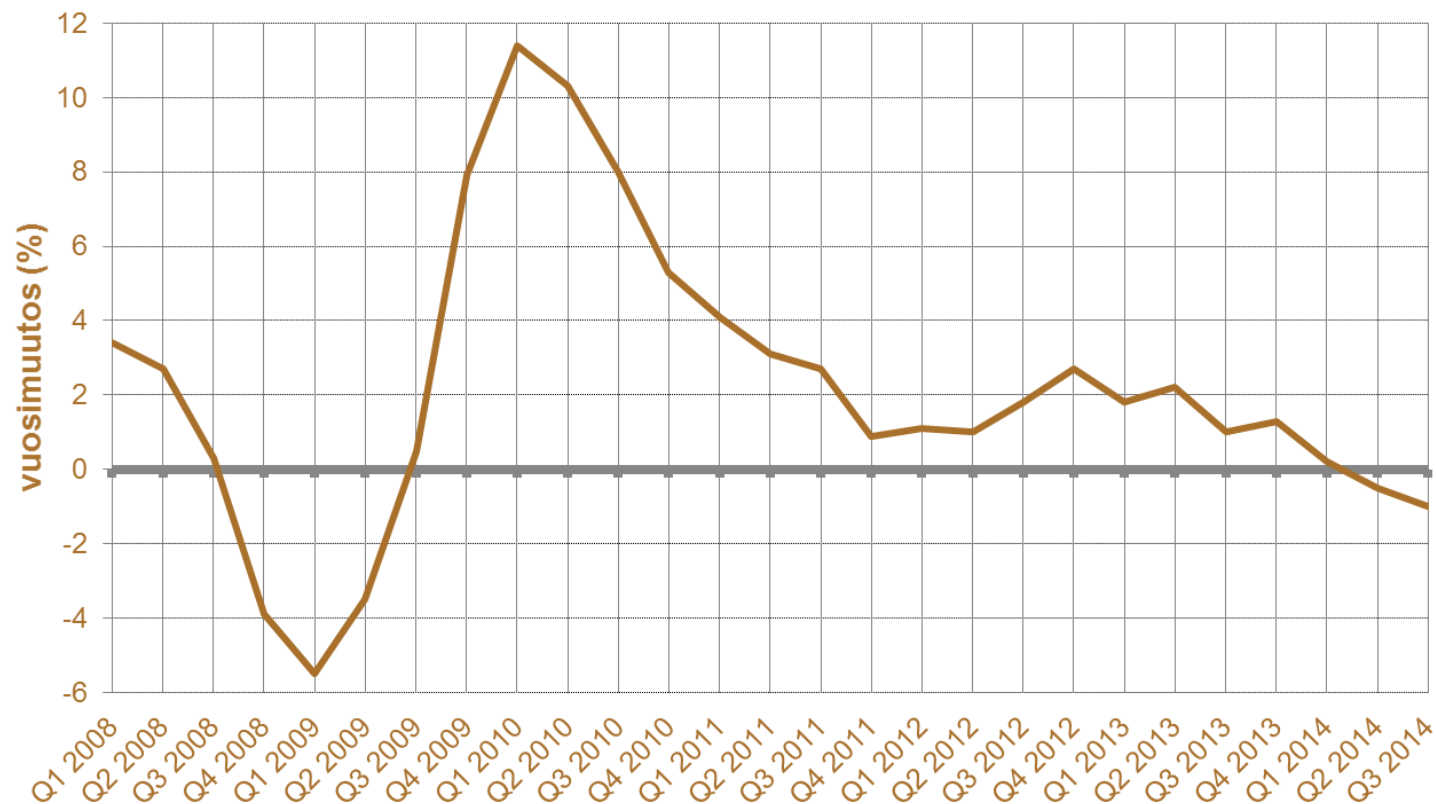
Lähde: Tilastokeskus

Asuinkerrostalotutannon volyymi- indeksi



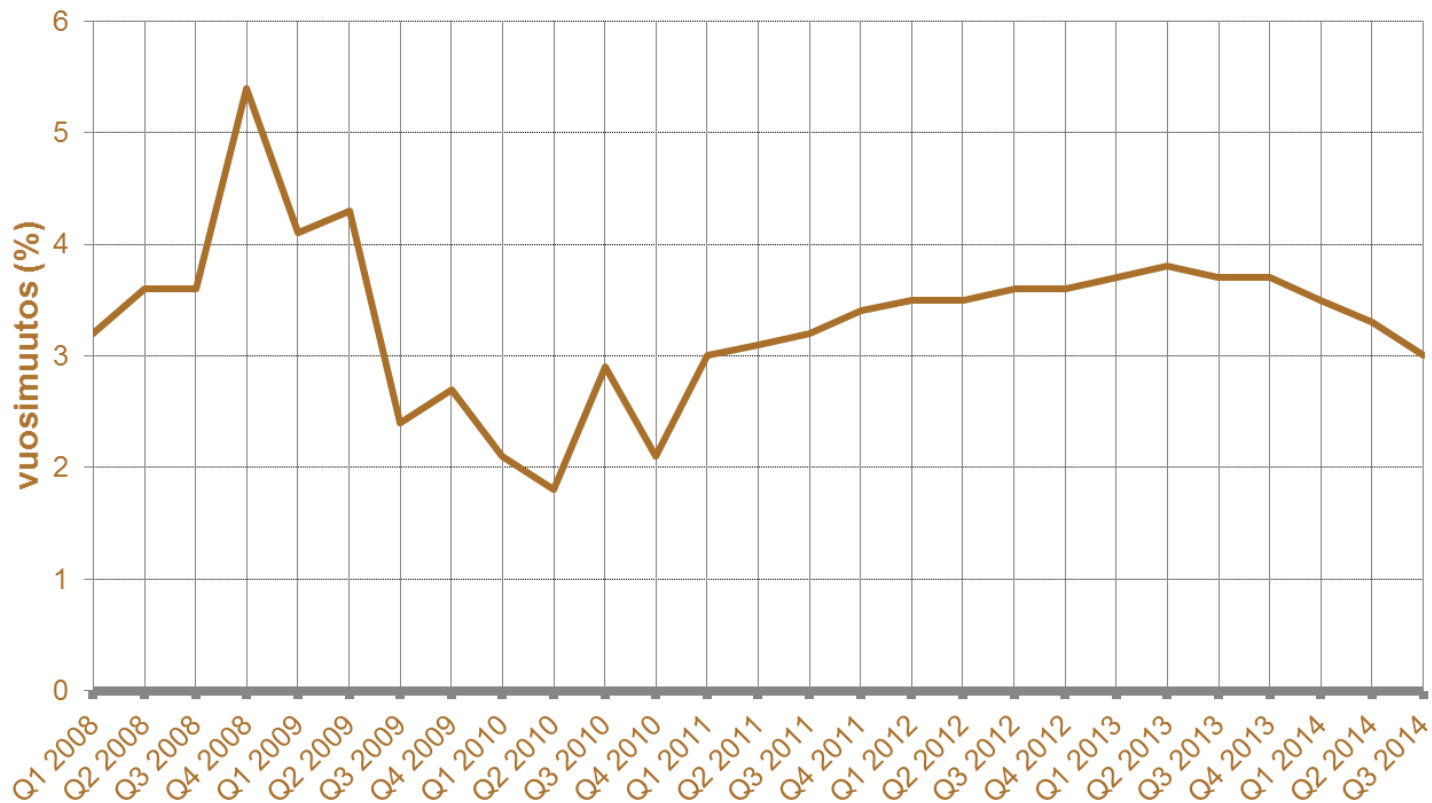
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Liiketoimintakatsaus



Vuokraustoiminta

- Taloudellinen vuokrausaste aleni edellisestä vuosineljänneksestä
 - Q3 2014 89,7 % (Q2 2014 92,7 %)
 - Kesällä valmistuneet ja hankitut uudet huoneistot
- Vuokramarkkinalla edelleen paikallista heikkoutta
- Q3 bruttovuokratuotto 1,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa)

	Q3 2014	Q3 2013
Bruttovuokratuotto-%	7,0	7,9
Taloudellinen käyttöaste, %	89,7	94,1
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	2,4

Hankinnat

- Hankinnat 1.1.-30.9.2014 yhteensä 15,0 milj. euroa
 - Sisältää kohteen, josta tehtiin sopimus 30.9.2014 ja kauppa toteutettiin 29.10.2014
- Huoneistoja 113 kappaletta

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

Sijoituskiinteistöt

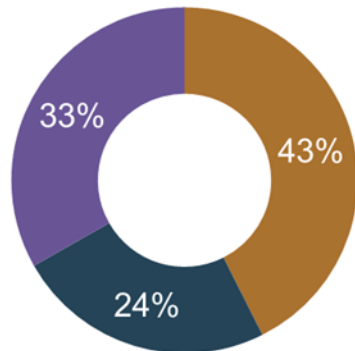
- Käypä arvo 121,6 miljoonaa euroa
(31.12.2013 79,2 miljoonaa euroa)
 - 1 162 huoneistoa (791)
 - 60 kohteesta (43)
 - 72,2 tuhatta m² (50,1)
- Q3 2014 hoitokulut 0,7 miljoonaa euroa
 - 2,9 % p.a. käyvästä arvosta
- Q1 – Q3 2014 aktivoidut korjaukset 287 tuhatta euroa
 - 0,4 % p.a. käyvästä arvosta



Salkun alue- ja ikäjakauma 30.9.2014

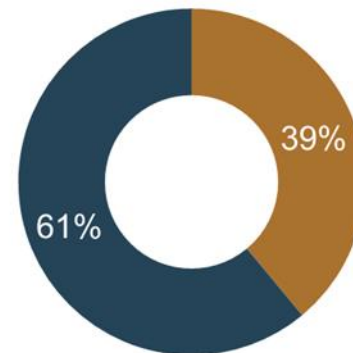
Arvostus alueittain

■ Helsingin seutu ■ Suuret kaupungit ■ Muu Suomi



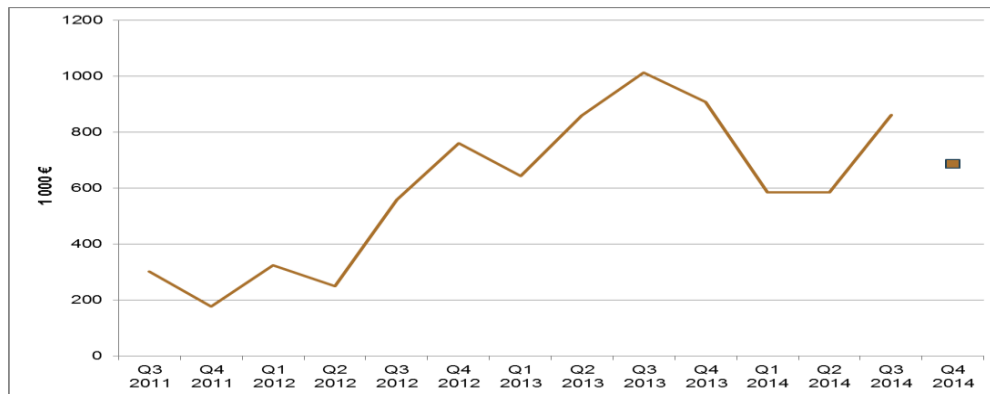
Arvostus ikäluokittain

■ rv. -1989 ■ rv. 1990-



Huoneistomyynti

- Katsauskautena asuntomarkkinalla ollut hiljaista
 - Myynti 21 huoneistoa 8 kohteesta yhteensä 2,0 miljoonaa euroa
- Katsauskauden jälkeen myynti piristynyt
 - Lokakuun huoneistomyynti 0,7 miljoonaa euroa
 - Myyty 2 tonttia
- Salkun kokonaismyynti vuonna 2014 yhteensä 5,5 miljoonaa euroa



Osake ja osakkeenomistajat



Osake ja osakkeenomistajat



- Pörssikaupankäynti osakkeella pysynyt aktiivisena
- Osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Maaliskuu 2014 3 200
 - Huhtikuu 2014 4 000
 - Heinäkuu 2014 4 800
 - Lokakuu 2014 5 200

1.1. – 30.9.2014

Päätöskurssi	13,70 euroa
Keskikurssi	12,96 euroa
Vaihto	43,9 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	251 t euroa
Asuntorahaston markkina-arvo yhteensä 30.9.2014	68 milj. euroa

Suurimmat omistajat 29.10.2014

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	358 395	7,16
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	260 423	5,20
Avaintalot Oy*	247 794	4,95
Godoinvest Oy**	229 360	4,58
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	219 368	4,38
Livränteanstalten Hereditas	81 000	1,62
Alte Invest Oy	70 248	1,40
Maakunnan Asunnot Oy*	69 422	1,39
Pakarinen Janne	60 555	1,21
Hakanen Arto	48 544	0,97
Yhteensä	1 645 109	32,85

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisöjä. ** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö. *** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Osinko



- Yhtiökokous päätti vuonna 2014 maksettavaksi osingoksi 1,12 euroa osakkeelle
- Osingonmaksu vuosineljänneksittäin viimeisenä arkipäivänä
 - 0,28 euroa osakkeelle
 - Seuraava osingonmaksu 30.12.2014
- Osinkotuotto
 - Nettovarallisuudelle 9,0 % (30.9.2014 osakekohtainen nettovarallisuus)
 - Pörssikurssille 8,2 % (30.9.2014 kurssi)

Talousluvut



Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

1.7.-30.9.2014

1.7.-30.9.2013

1.1.-30.9.2014

1.1.-30.9.2013

Liikevaihto, josta

– Bruttovuokrat

– Voitot arvon muutoksista

Hoitokulut

Liikevoitto

Rahoituskulut (netto)

Laaja voitto

Tulos/osake, euroa

4 400

1 770

2 630

-749

2 477

-475

1 919

0,41

2 749

861

1 889

-297

2 286

-174

2 082

1,43

12 772

4 529

8 243

-1 766

8 197

-1 201

6 688

1,55

4 733

2 151

2 582

-927

3 271

-471

2 916

1,97

Taseluvut

1 000 euroa

	30.9.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt	121 581	79 190
Rahoitusomaisuus	2 235	9 336
Oma pääoma	60 188	49 780
Korollinen vieras pääoma	58 336	37 320
Tase yhteensä	123 816	88 526
Omavaraisuusaste *)	48,7 %	56,3 %
Velkaantumisaste *)	47,1 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake	12,50	11,54

* sisältää yhtiölainaosuudet

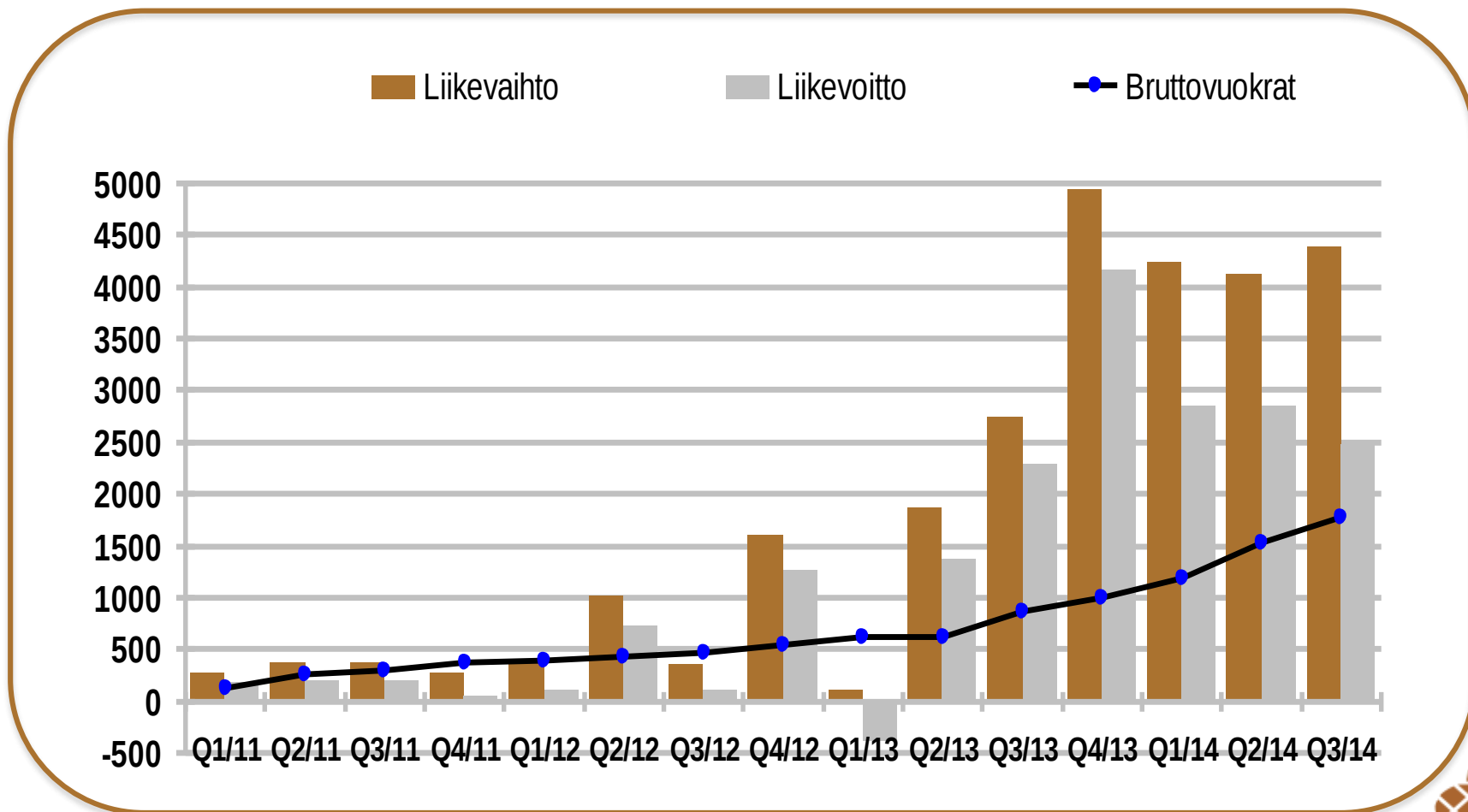
Vuokraustoiminta

%	1.7.-30.9.2014	1.7.-30.9.2013	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Bruttovuokratuotto	7,0	7,9	6,7	8,1
Nettovuokratuotto	4,0	4,6	4,1	4,7
Taloudellinen käyttöaste	89,7	94,1	88,2	95,0
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,2	2,4	2,3	2,2

Katsauskauden 1.1.-30.6.2014 tunnusluvut

	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Oman pääoman tuotto	17,1 %	17,9 %
Osakkeen kokonaistuotto	20,7 %	21,0 %
Maksettu osinko, euroa	0,84	0,81
Tulos/osake, euroa	1,55	1,97

Tuloserien kasvu vuosineljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

