

Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2016

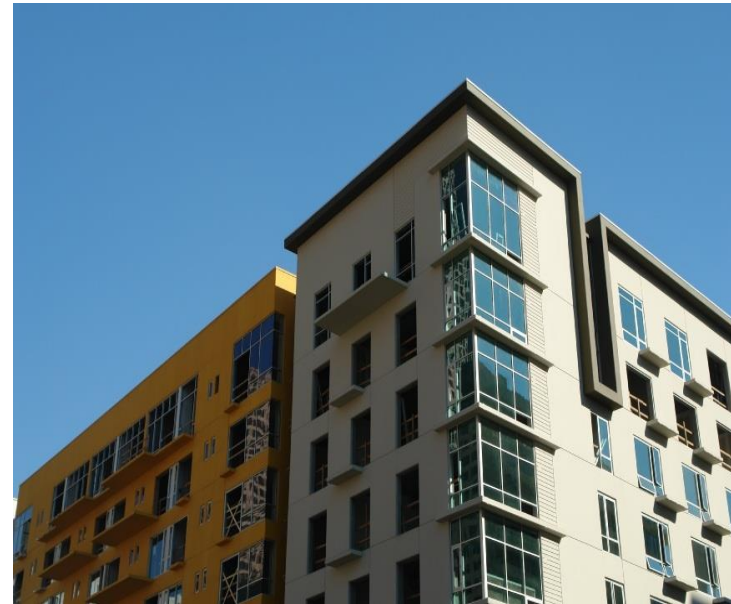


Tärkeitä tietoja lukijalle

- Orava Asuntorahasto 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 arvopaperimarkkina- (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.

Sisältö

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



Avainluvut

Avainluvut

	Q3 2016	Q3 2015	Q1-Q3 2016	Q1-Q3 2015
Liikevaihto, 1 000 euroa	3 510	3 727	11 257	13 007
Laaja voitto, 1 000 euroa	521	1 965	1 940	6 112
Tulos/osake, euroa	0,06	0,25	0,23	0,81
Oman pääoman tuotto, % p.a.			2,8	9,3
Maksettu osinko/osake, euroa	0,27	0,30	0,81	0,90
Bruttovuokratuotto, %	6,9	6,7	6,9	6,8
			30.9.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			210 679	195 851
Oikaistu NAV / osake, euroa			10,49	11,63
Luototusaste (LTV), %			53,0	48,0

Q3 lyhyesti

Q3 lyhyesti

- Tulos parani mutta jäi tavoitteesta
 - Asuntojen hienoinen hintanousu ja hankinnoista pidättäytyminen
- Asuntojen arvot kääntyivät lievään nousuun
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos +0,5 prosenttia
- Uusia asuntohankintoja ei tehty
 - Osakkeen arvostustaso, saavutettavissa oleva tukkualennus ja toteutettavissa oleva vivutus eivät riitä osakekohtaisen NAV:in kasvattamiseen
- Vuokraus
 - Nettovuokratuotto ja taloudellinen käyttöaste nousivat
- Huoneistomyynissä ennätystahti jatkui
 - Q3 huoneistomyynti 2,9 miljoonaa euroa



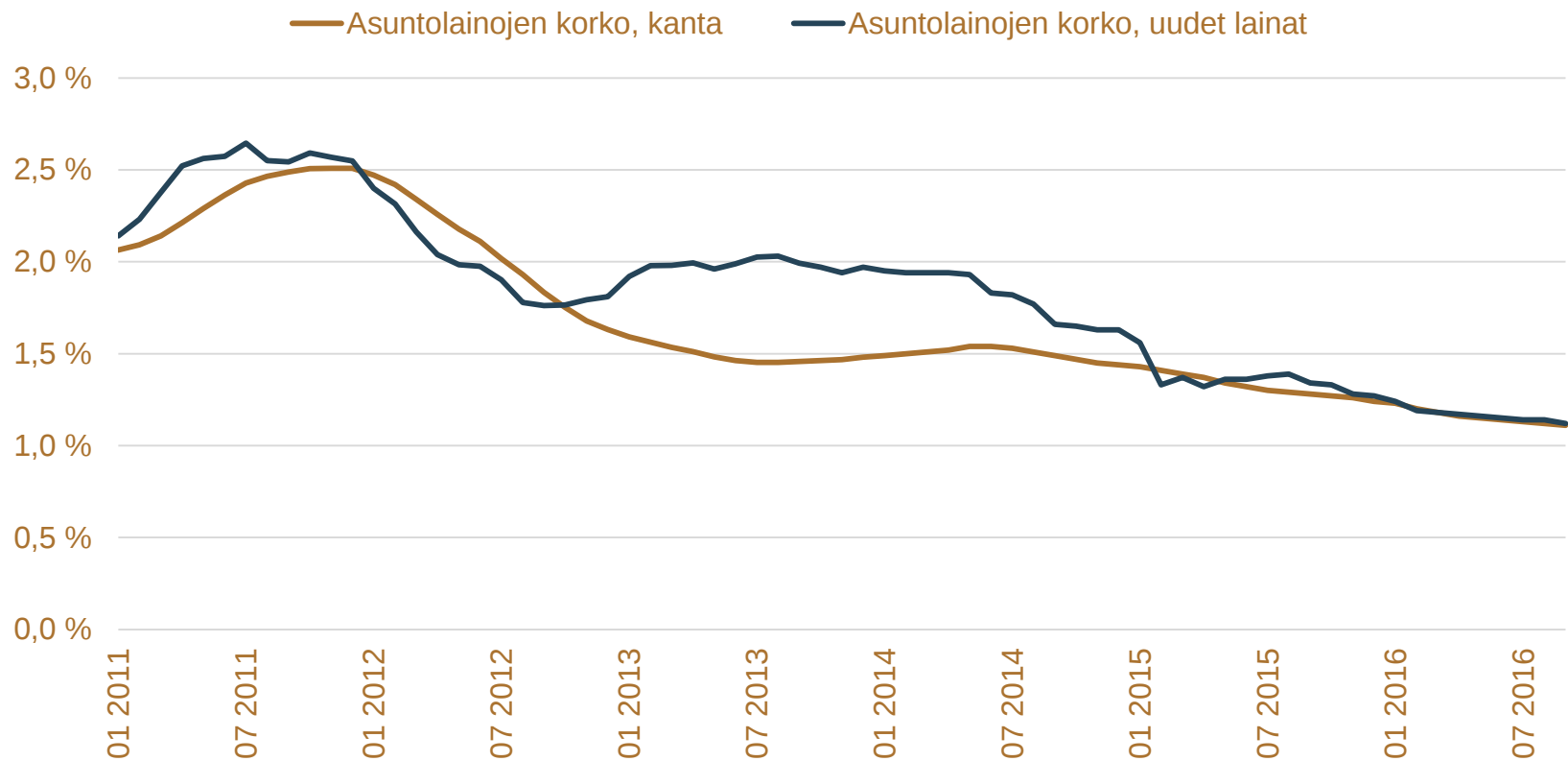
Näkymät



- Tavoitetuoton lähelle pääsemiseen kohtuullista vähäisemmät edellytykset
 - odotettavissa olevalla asuntojen hintakehityksellä ilman merkittäviä asuntohankintoja
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi loppuvuonna
 - Yleinen talouskehitys ja viimeaikainen asuntohintojen lievä nousu
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Loppuvuonna ei odoteta tehtävän merkittäviä hankintoja
- Vuokratuotto nousee hieman
 - Hankintojen voimakas väheneminen nostaa käyttöastetta
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun kokoon nousevat hieman loppuvuotta kohden
 - Kausivaihtelu

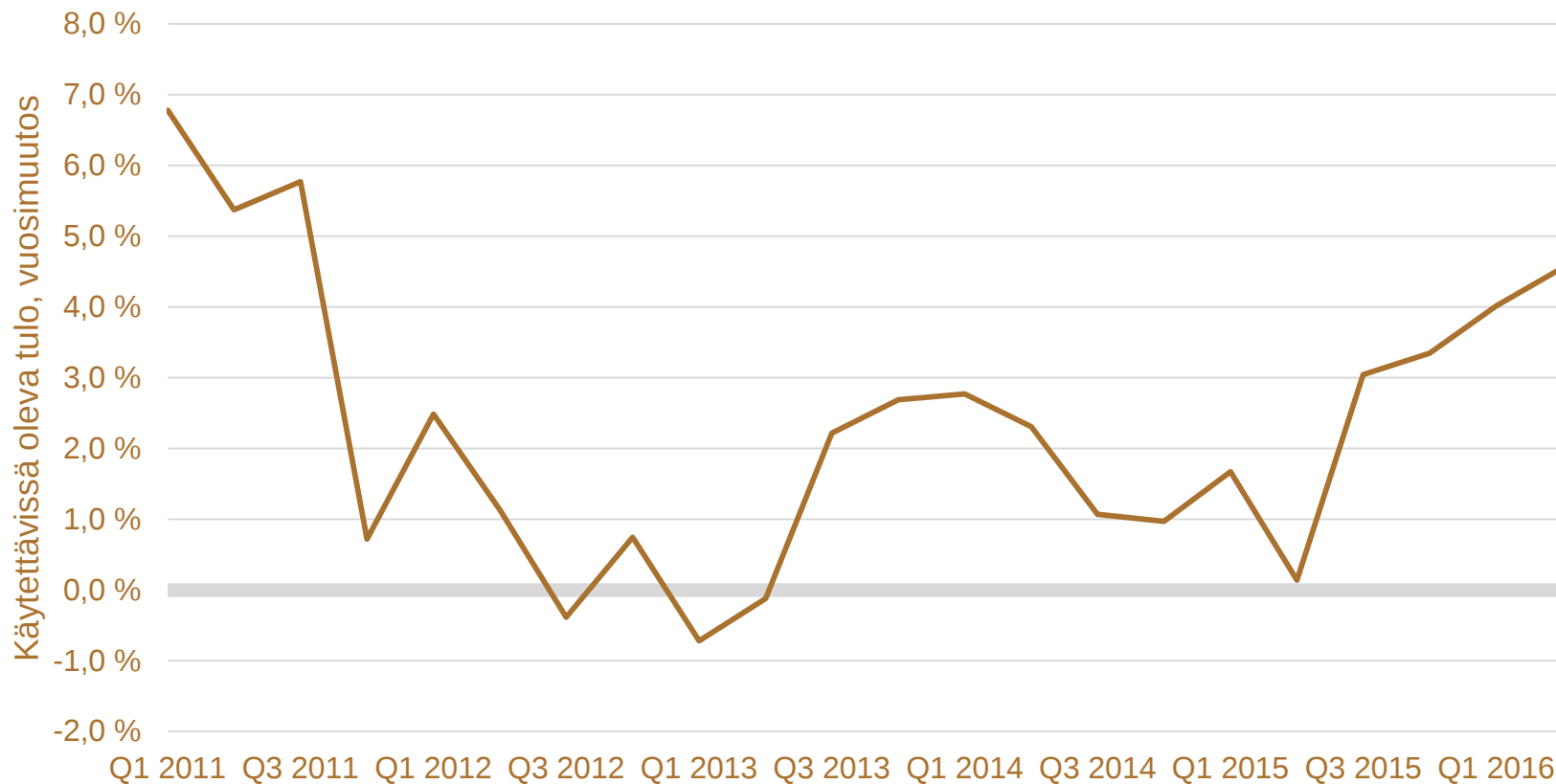
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



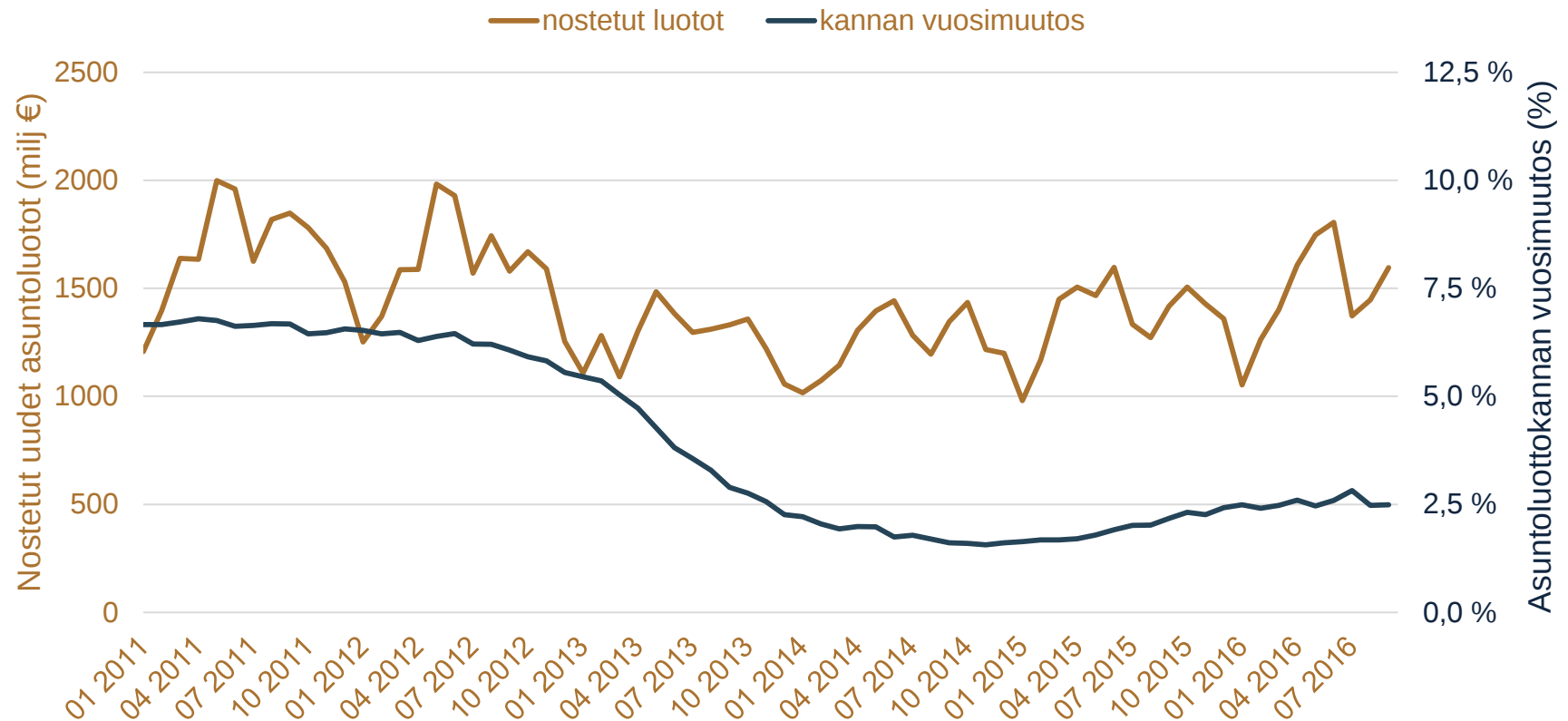
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevan tulon vuosimuutos



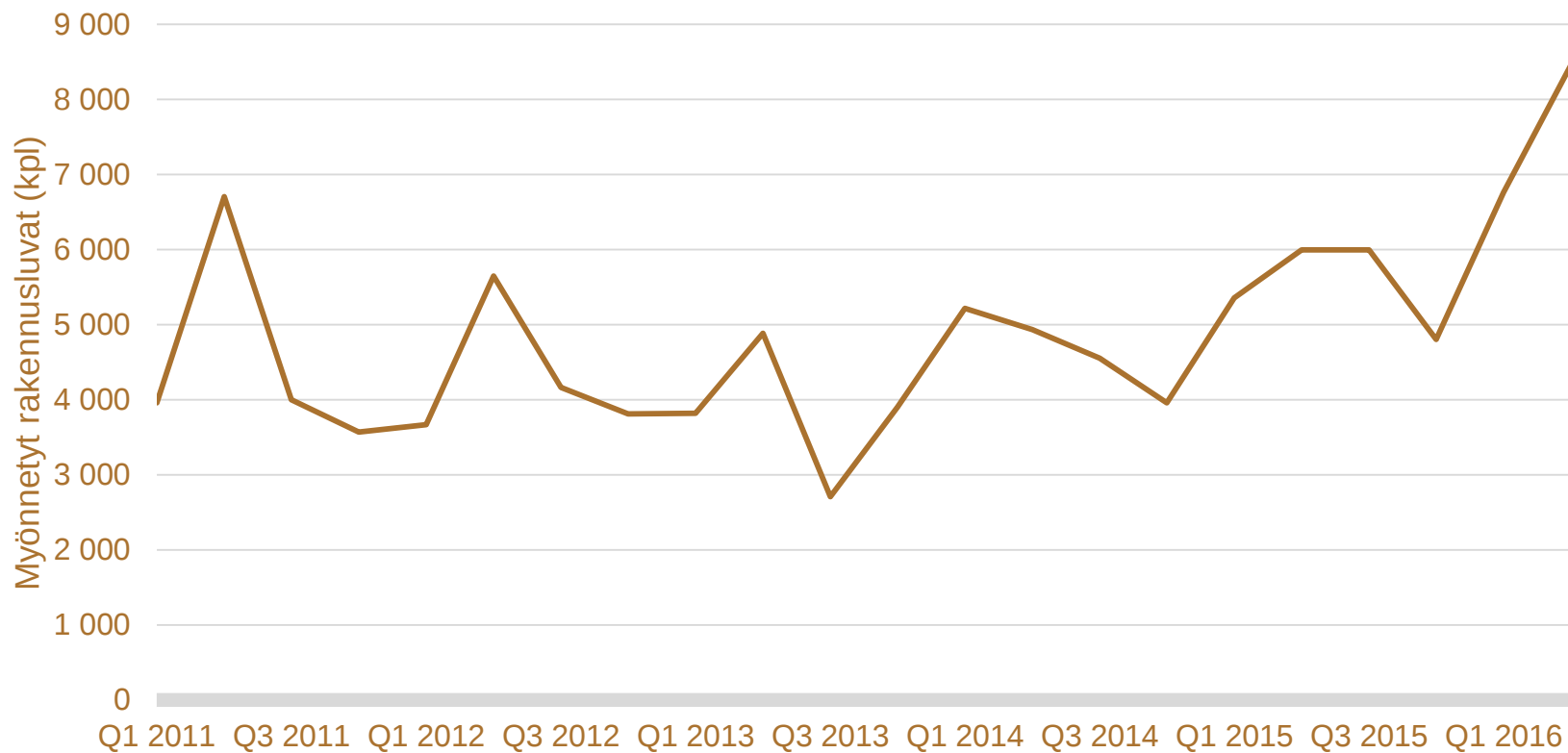
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos



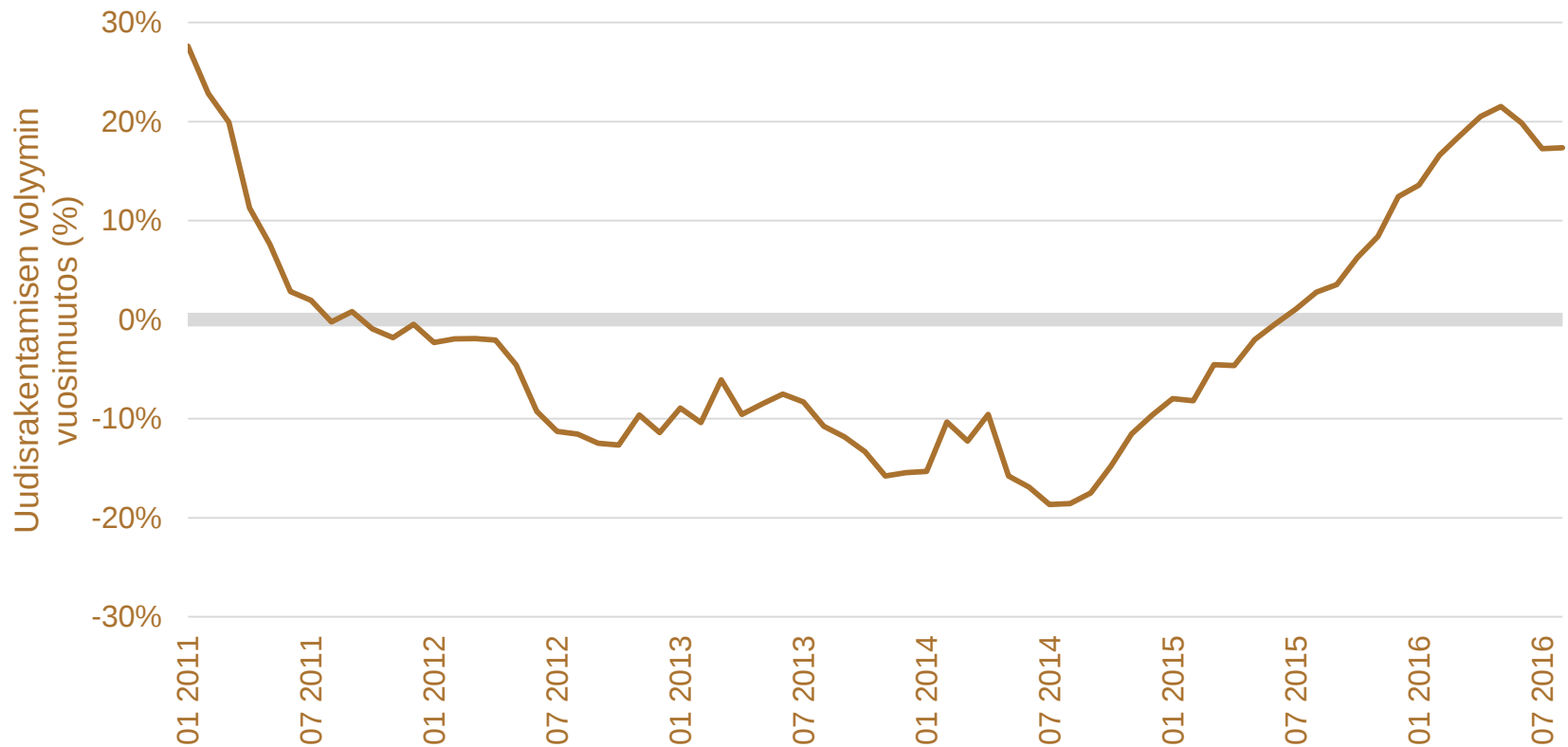
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



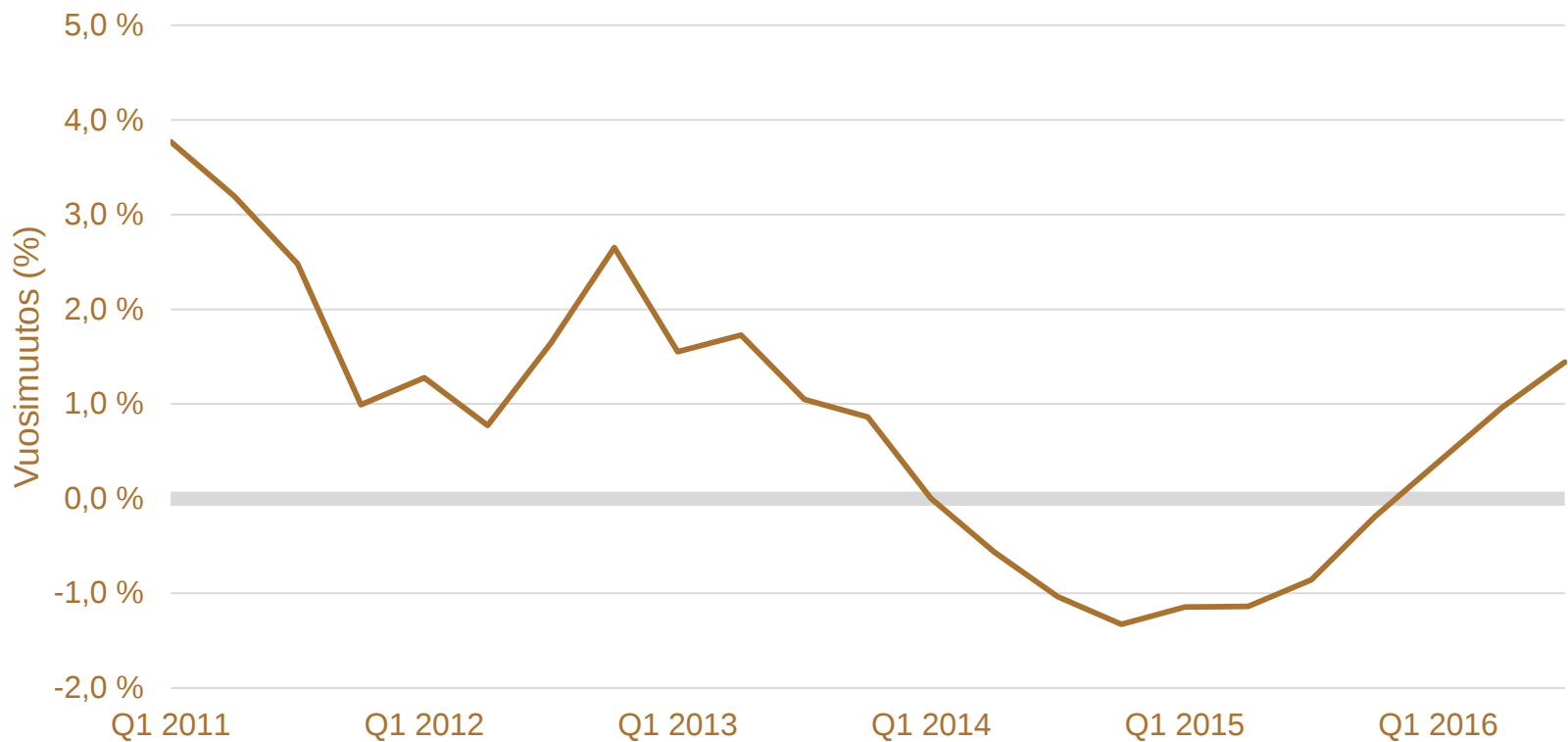
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



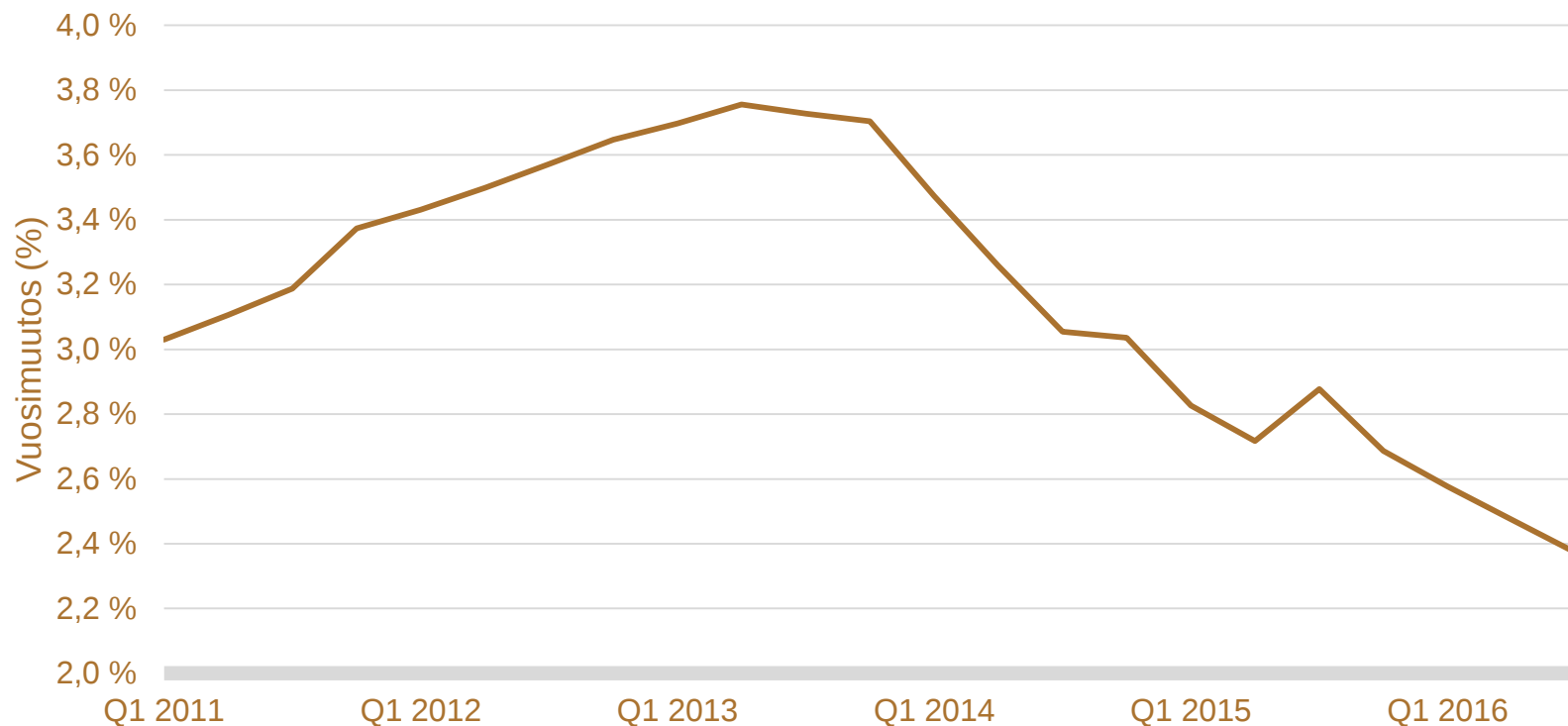
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Oikotie-Orava 20



15.11.2016 18.00: 3 026,73

1 kk +0,5 %, 3 kk +1,4 %

Lähde: Orava Rahastot

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Vuokratuotto parani edellisestä vuosineljänneksestä
 - Taloudellinen käyttöaste 92,0 %
 - Bruttovuokratuotto 6,9 %
 - Nettovuokratuotto 4,2 %
- Vuokralaisvaihtuvuus laski hieman edellisestä vuosineljänneksestä

	Q3 2016	Q3 2015
Bruttovuokratuotto-%	6,9	6,7
Taloudellinen käyttöaste, %	92,0	91,1
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,1	2,8

Hankinnat

- Ei uusia hankintoja Q3:lla
- Hämeenlinnan rakennushanke valmistui - 52 huoneistoa
- Kesäkuussa sovitut kaupat toteutettiin - 23 huoneistoa

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. euroa)	Yhtiölaina (milj. euroa)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
1.1. - 30.9.2016	Huoneistoja 21 kohteesta (Espoo, Helsinki, Vantaa, Tuusula, Jyväskylä, Lahti, Turku, Raisio, Forssa, Hamina, Hyvinkää, Riihimäki, Savonlinna, Vaasa)	16,3	10,2	-	75
YHTEENSÄ		16,3	10,2	-	75

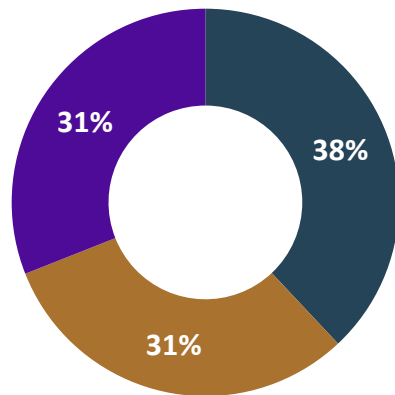
Sijoituskiinteistöt

- Käypä arvo 210,7 miljoonaa euroa (2015 Q3: 178,9 miljoonaa euroa)
 - 1 712 huoneistoa (1 639)
 - 124 kohteessa (93)
 - 110 tuhatta m² (102)
- Kolmannen vuosineljänneksen hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon 2,4 % p.a.



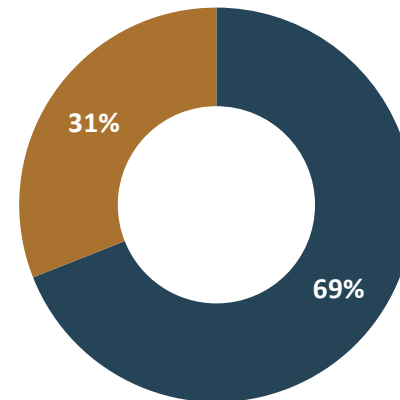
Salkun alue- ja ikäjakauma 30.9.2016

Arvostus alueittain



- Helsingin seutu
- Suuret kaupungit
- Keskisuuret kaupungit

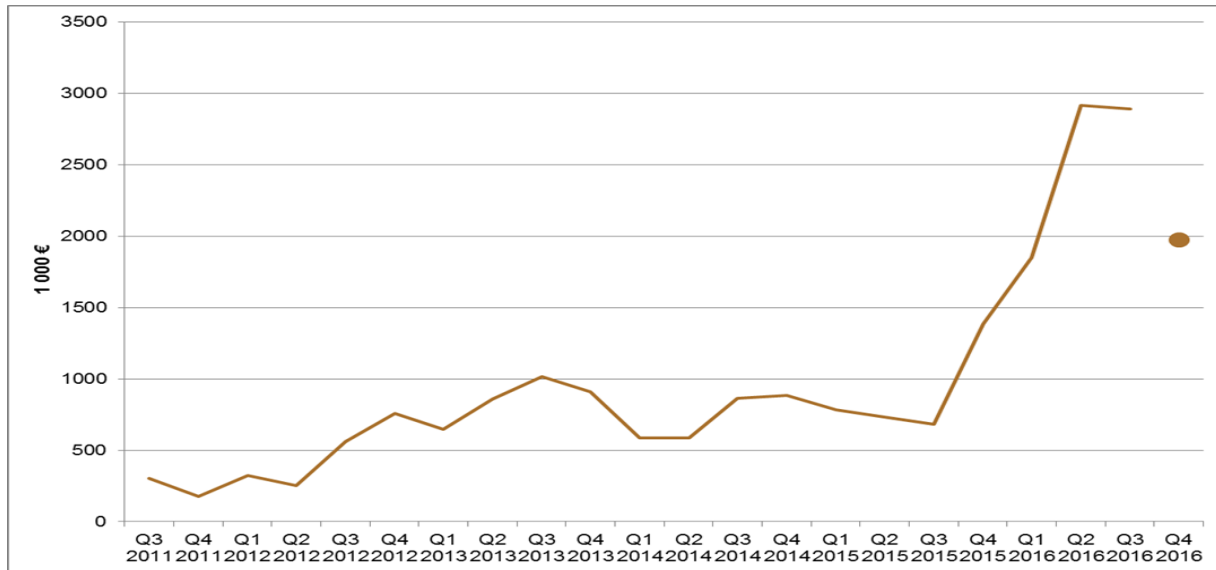
Arvostus ikäluokittain



- Rv. 1990-
- Rv. -1989

Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti pysyi ennätystasolla kolmannella vuosineljänneksellä
- Yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (Q3 2015 0,7)
 - 21 huoneistoa 16 kohteesta
- Huoneistomyynti 1.1.-15.11. yhteensä 9,6 miljoonaa euroa



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat

- Pörssikaupankäynnin määrä pysynyt vilkkaana
- Osakkeenomistajien lukumäärä laski noin 300:lla edellisestä vuosineljänneksestä
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Lokakuu 2014 5 200
 - Lokakuu 2015 7 200
 - Syyskuu 2016 8 100



1.1. – 16.11.2016

Päätöskurssi	6,38 euroa
Keskikurssi	8,49 euroa
Vaihto	51 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	229 t euroa
Päättävä markkina-arvo	61 milj. euroa

Suurimmat omistajat 30.9.2016

Osakkeenomistaja	Osakkeita	Omistusosuus
Maakunnan Asunnot Oy	435 664	4,5 %
Yli-Torkko Erkki	199 862	2,1 %
Vähävara Oy	104 000	1,1 %
Rakennusliike Leimarakentajat Oy	101 271	1,0 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0 %
Rannikko Reino	99 000	1,0 %
Orava Rahastot Oyj	84 991	0,9 %
Godoinvest Oy	79 360	0,8 %
OP-Henkivakuutus Oy	64 743	0,7 %
Niemi Aaro	50 800	0,5 %
Yhteensä	1 319 691	13,7 %

Hallintarekisteröityjen osuus osakkeista 3,3 %

Osinko



- Vuonna 2016 osinkoa maksetaan 1,08 euroa osakkeelle (OREIT)
 - Osingonmaksu vuosineljänneksittäin 0,27 euroa osakkeelle
 - Osinkotuotto 9,3 prosenttia vuodenvaihteen NAV:lle
- Vuonna 2016 osinkoa maksettu 0,81 euroa osakkeella

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	Q3 2016	Q3 2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Liikevaihto, josta	3 510	3 727	11 257	13 007
– Bruttovuokrat	3 214	2 601	9 235	7 339
– Voitot arvon muutoksista	296	1 126	2 021	5 667
Hoitokulut	-1 377	-1 258	-4 439	-3 558
Liikevoitto	1 330	2 593	4 401	7 605
Rahoituskulut (netto)	-750	-652	-2 296	-1 964
Laaja voitto	521	1 965	1 940	6 112
Tulos/osake, euroa	0,06	0,25	0,23	0,81

Taseluvut

1 000 euroa

	30.9.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	210 679	195 851
Rahavarat	2 863	2 790
Oma pääoma	97 395	94 346
Korollinen vieras pääoma	113 559	95 765
Tase yhteensä	214 067	199 315
Omavaraisuusaste *)	45,5 %	47,4 %
LTV *)	53,0 %	48,0 %
Oikaistu nettovarallisuus/ osake	10,49	11,63

*) sisältää yhtiölainaosuudet

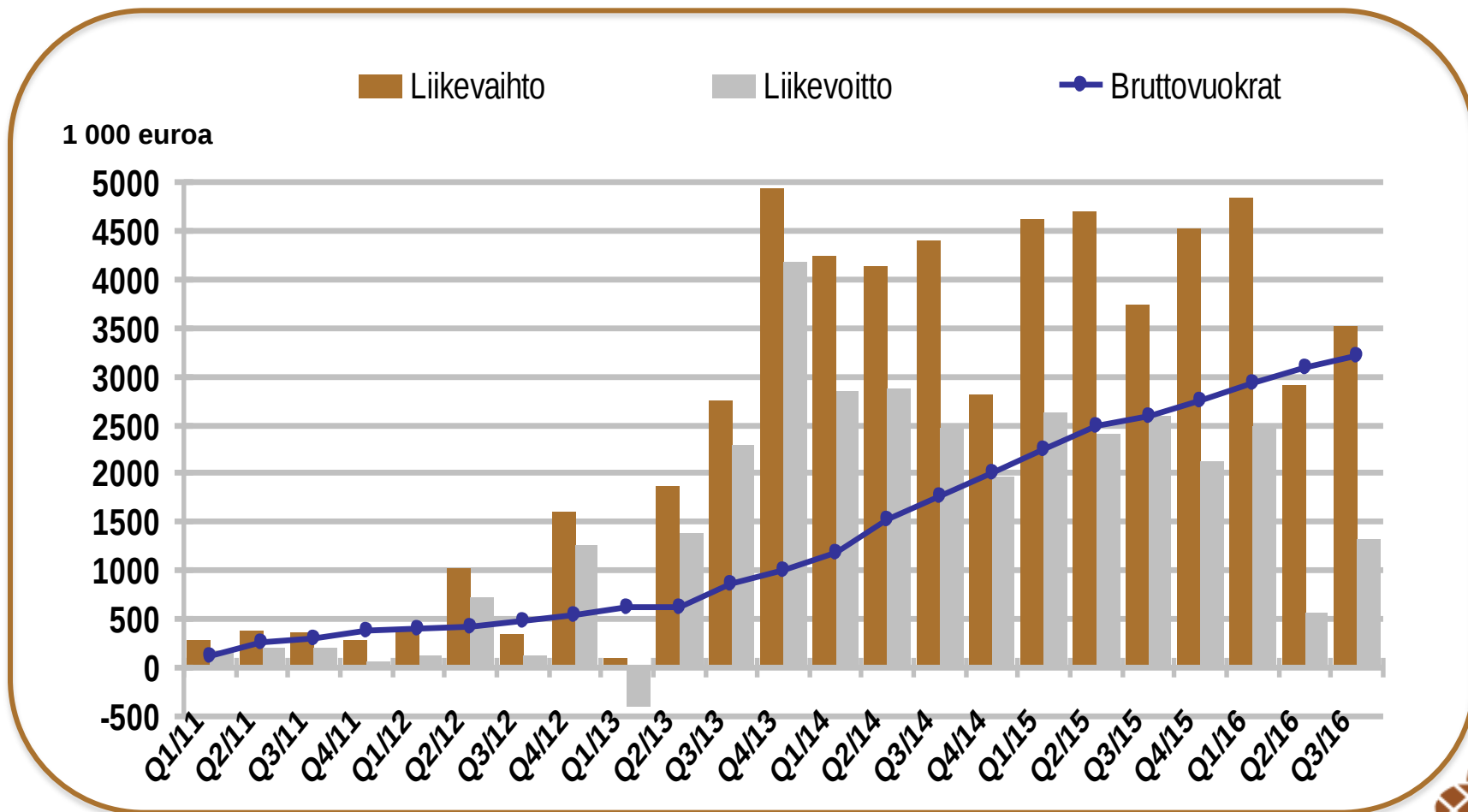
Vuokraustoiminta

%	Q3 2016	Q3 2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Bruttovuokratuotto	6,9	6,7	6,9	6,8
Nettovuokratuotto	4,2	4,0	3,9	3,9
Taloudellinen käyttöaste	92,0	91,1	90,7	90,6
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	3,1	2,8	2,9	2,8

Katsauskauden 1.1.-30.9.2016 tunnusluvut

	2016	2015
Oman pääoman tuotto	2,8 %	9,3 %
Osakkeen kokonaistuotto	-3,7 %	8,4 %
Maksettu osinko, euroa	0,81	0,90
Tulos/osake, euroa	0,23	0,81

Tuloserien kasvu vuosineljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

