

Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2017



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 2017	Q3 2016	Q1-Q3 2017	Q1-Q3 2016
Liikevaihto, 1 000 euroa	2 888	3 510	8 179	11 257
Laaja voitto, 1 000 euroa	109	521	-778	1 940
Tulos/osake, euroa	0,01	0,06	-0,09	0,23
Oman pääoman tuotto, % p.a.			-1,2	2,8
Maksettu osinko/osake, euroa	0,03	0,27	0,09	0,81
Bruttovuokratuotto, %	7,0	6,9	7,0	6,9
			30.9.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			203 065	210 901
NAV / osake, euroa			9,94	10,11
Luototusaste (LTV), %			52,8	53,0

Q2 lyhyesti

Q3 lyhyesti

- Tulos parani hieman edellisestä neljänneksestä
 - Operatiivinen toiminta kehittyi myönteisesti ennen kaikkea kulujen karsinnan myötä
- Salkun asuntojen arvonkehitys yhä vaisua
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -0,1 prosenttia
- Uusia asuntohankintoja ei tehty
- Vuokraus
 - Taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan 94,6 prosenttiin
- Huoneistomyyntissä pientä piristymistä
 - Q3 huoneistomyynti 2,2 miljoonaa euroa



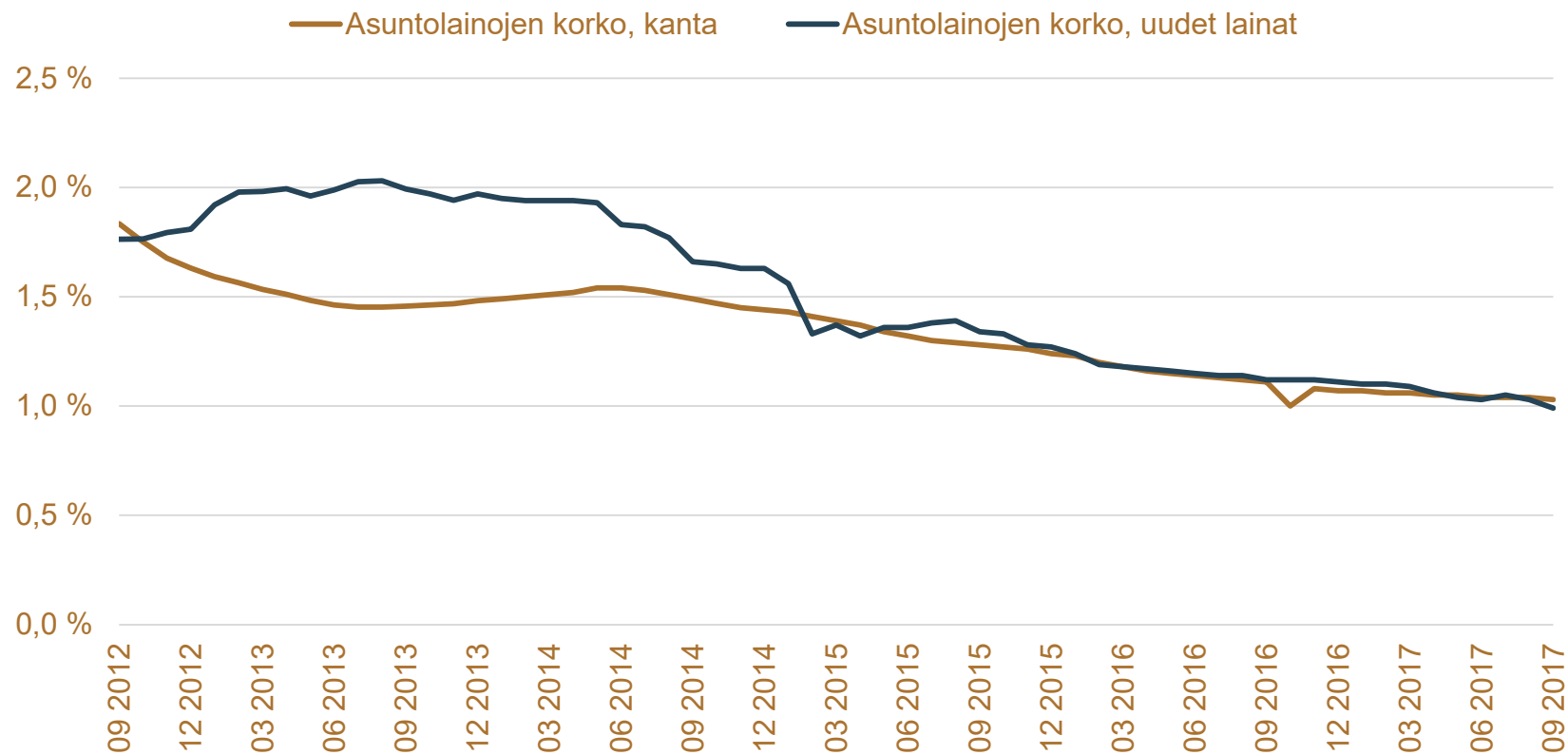
Näkymät



- Vuoden 2017 tulokseksi arvioidaan -1 - +2 miljoonaa euroa
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kääntyvän hieman positiiviseksi neljännellä vuosineljänneksellä
 - Loka-marraskuussa koko maan hinnoissa jonkin verran vahvistumista
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Hankintoja ei toteutettane loppuvuonna
- Vuokratuotto pysynee likimain nykytasollaan
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon noussevat hieman edellisestä vuosineljänneksestä

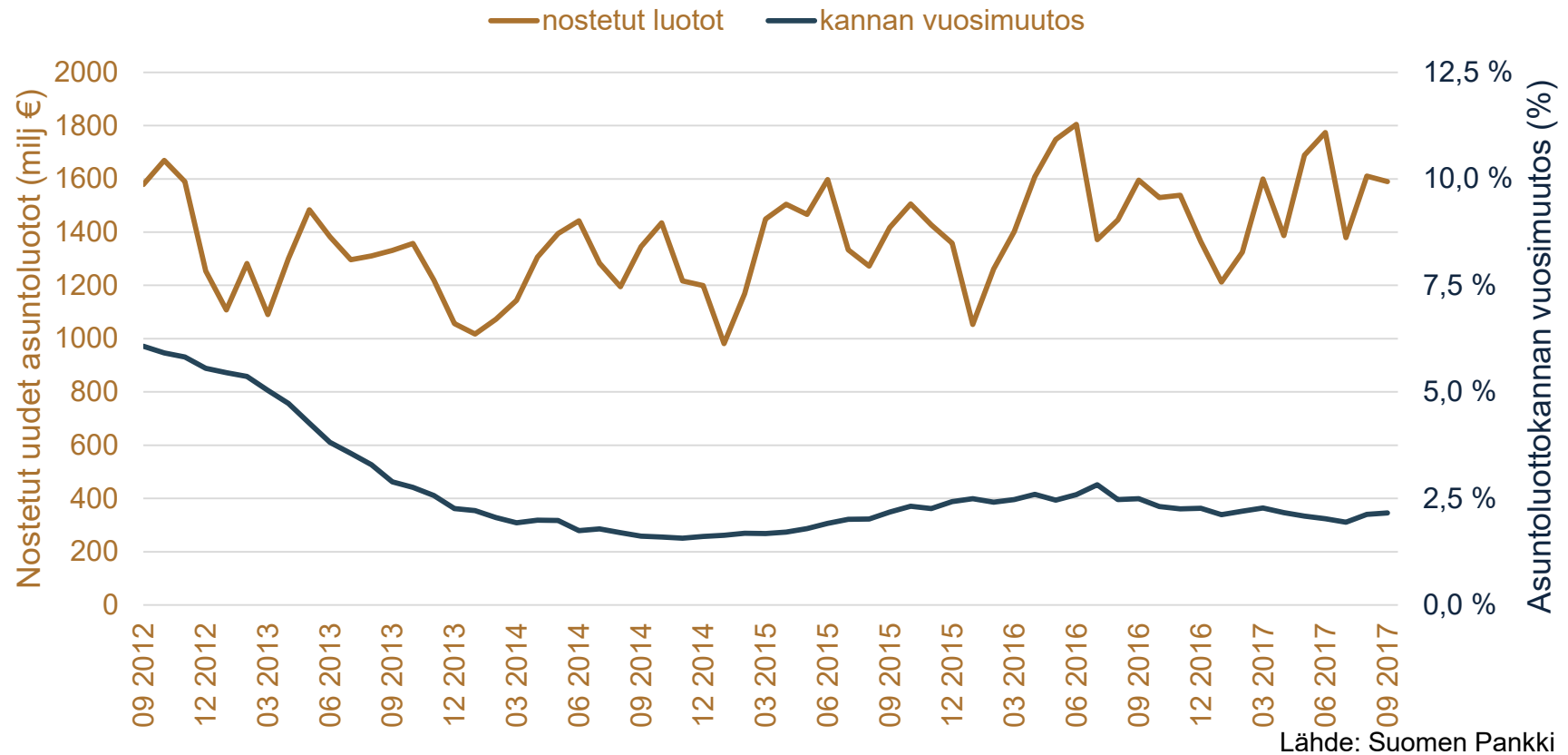
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



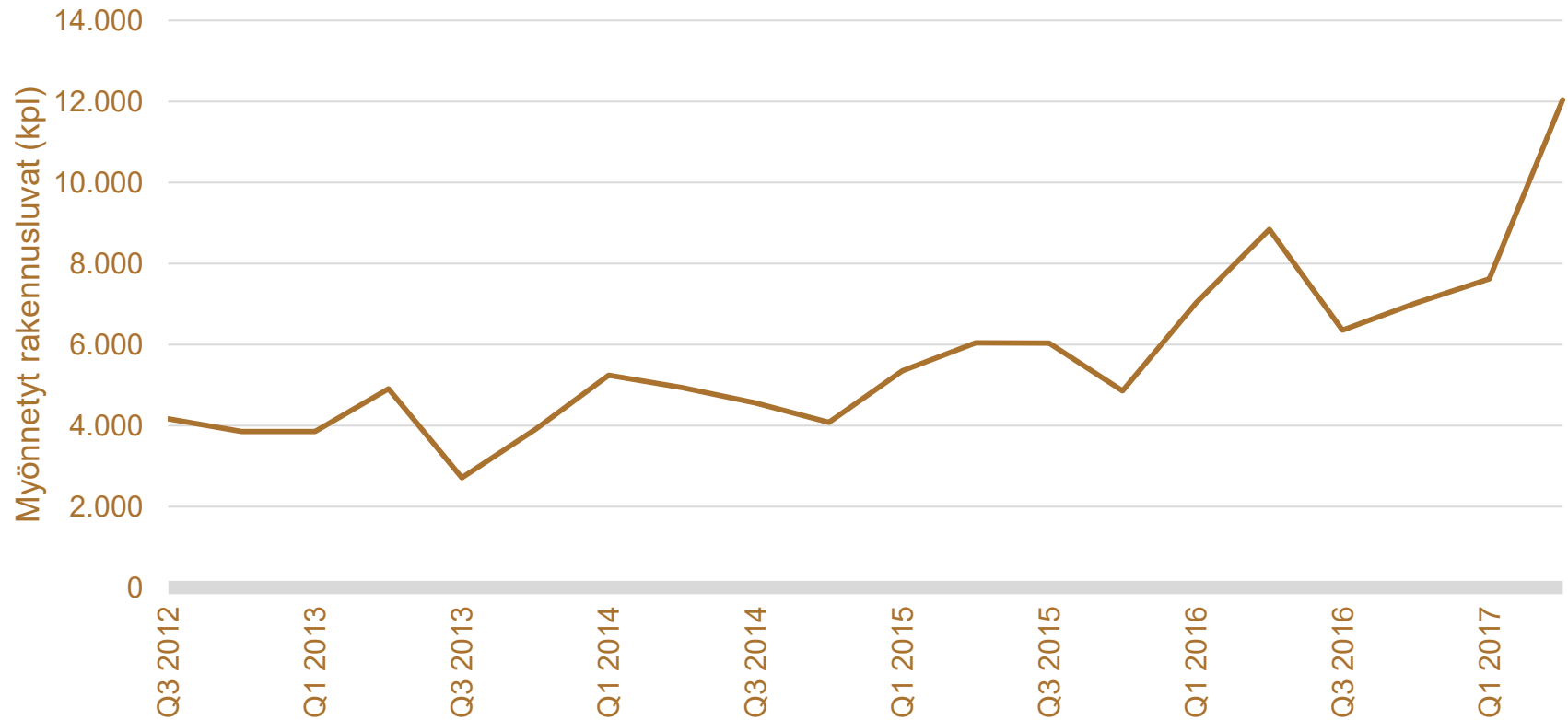
Lähde: Suomen Pankki

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos



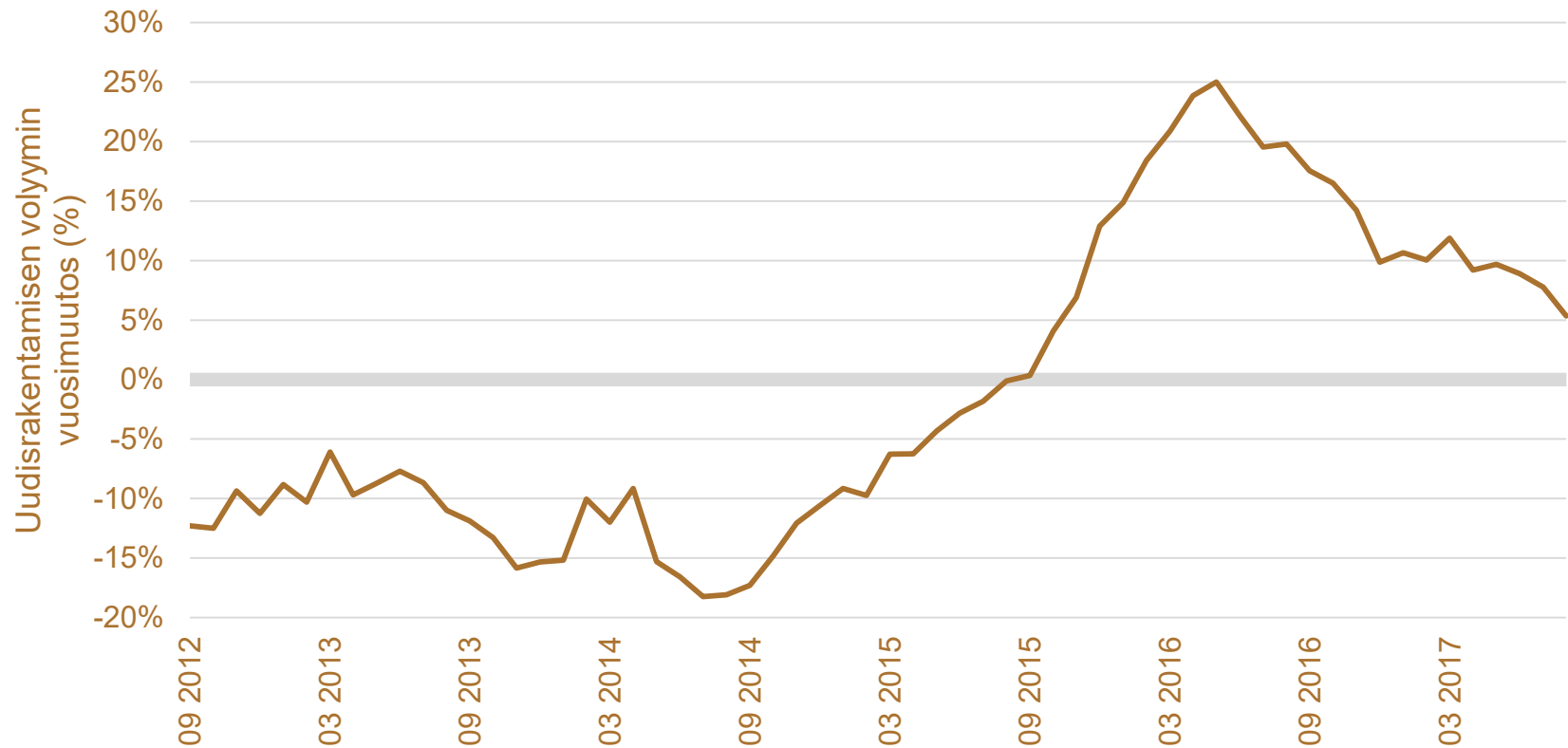
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



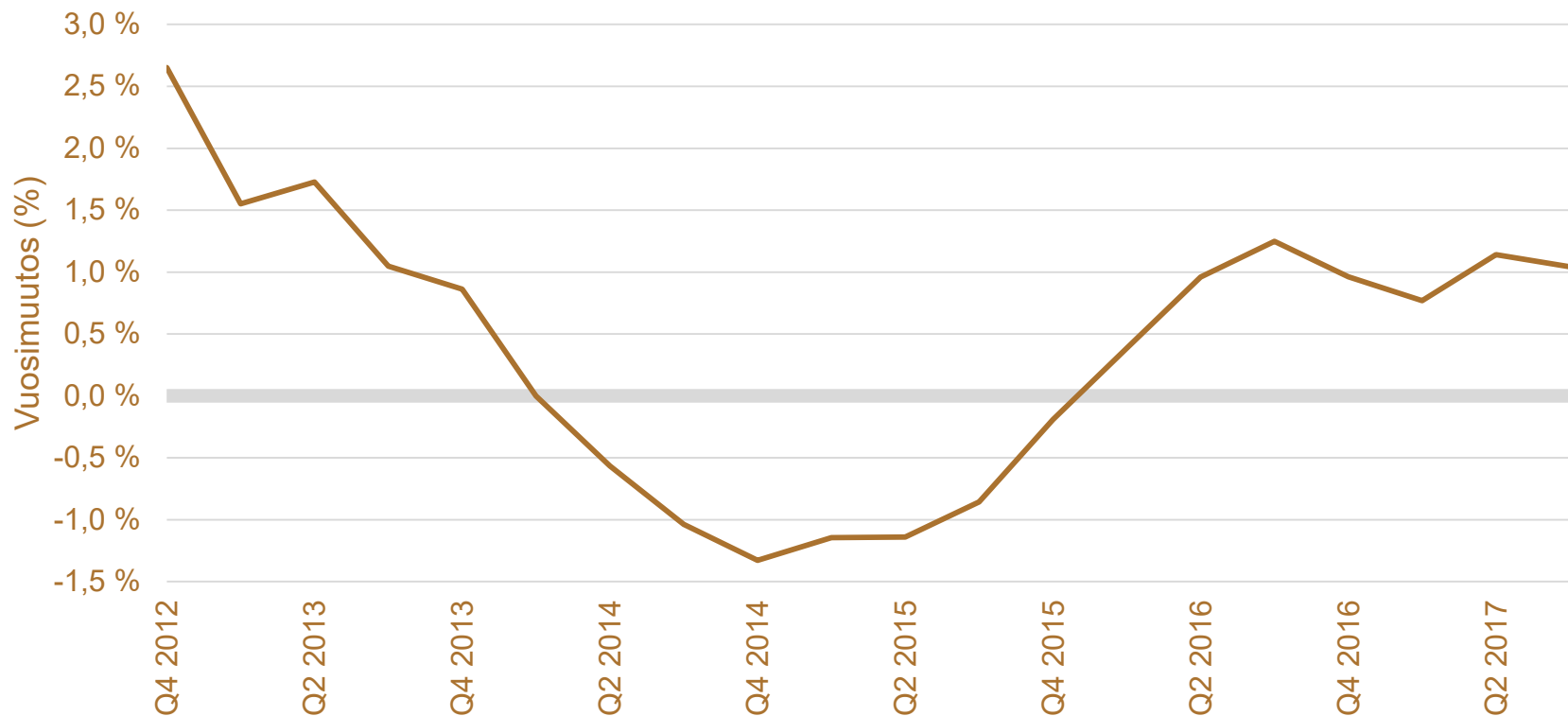
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



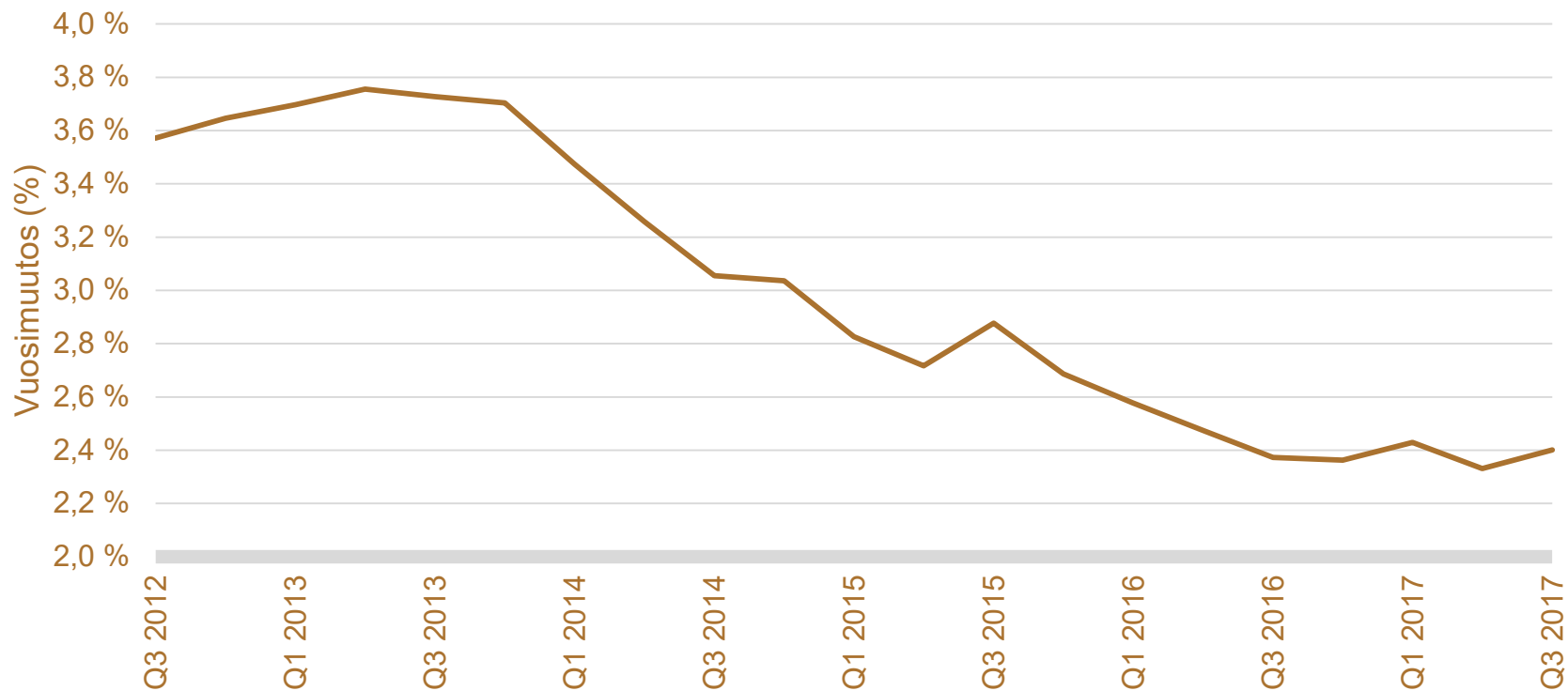
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Orava 20 -asuntohintaindeksi



Lähde: Tilastokeskus

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste parani edellisestä vuosineljänneksestä 94,6 %:iin
 - Bruttovuokratuotto 7,0 %
 - Nettovuokratuotto 4,3 %
- Vuokralaisvaihtuvuus pysyi edellisen vuosineljänneksen tasolla 3,3 %:ssa

	1.1-30.9. 2017	1.1.-30.9 2016
Bruttovuokratuotto-%	7,0	6,9
Taloudellinen käyttöaste, %	94,2	90,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,2	2,9

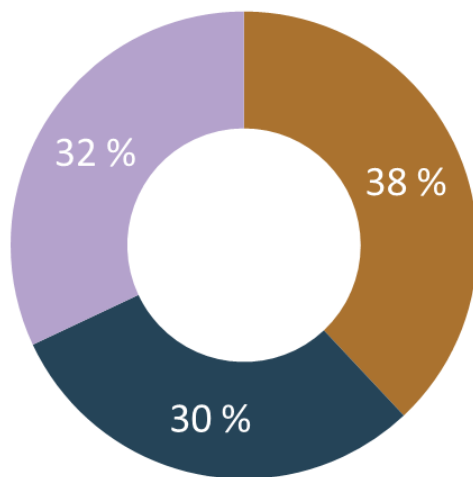
Sijoituskiinteistöt

- Käypä arvo 203,1 miljoonaa euroa (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa)
 - 1 637 huoneistoa (1 696)
 - 128 kohteessa (130)
 - 105 tuhatta m² (109)
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon
 - 1.1.-30.9. 2017 2,6 % p.a. (2016: 2,7 %)



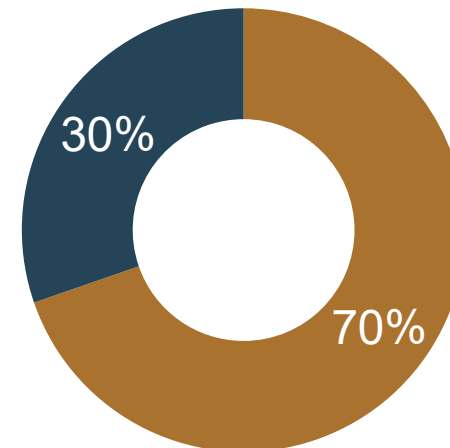
Salkun alue- ja ikäjakauma 30.9.2017

Arvostus alueittain



- Helsingin seutu
- Suuret kaupungit
- Keskisuuret kaupungit

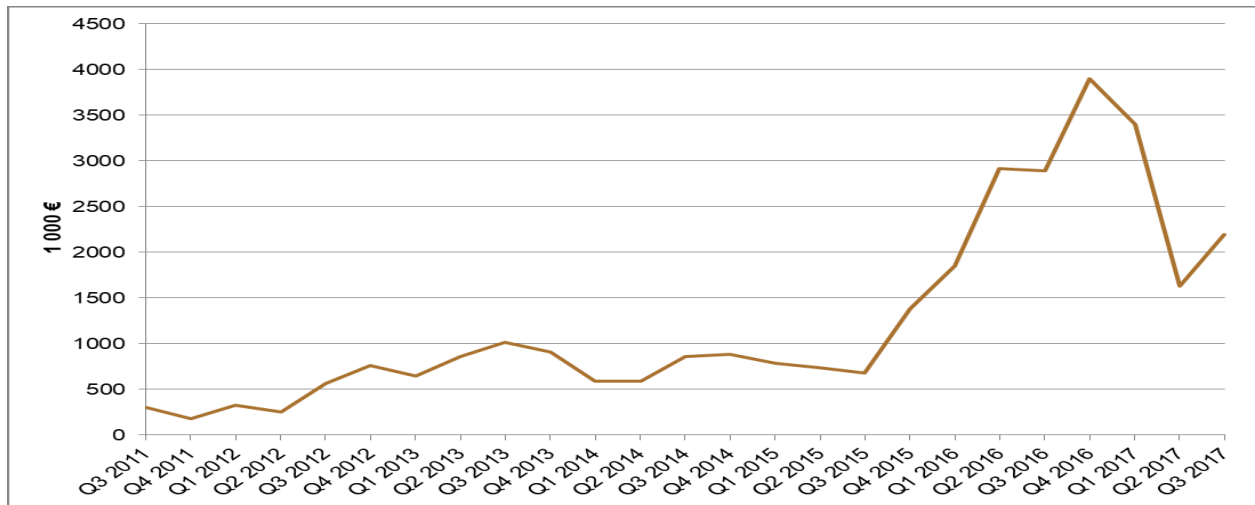
Arvostus ikäluokittain



- Rakennusvuosi 1990 ->
- Rakennusvuosi -> 1989

Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti piristyi kolmannella vuosineljänneksellä toiseen vuosineljännekseen verrattuna
 - 20 huoneistoa 13 kohteesta yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (Q3 2016: 2,9)
- Huoneistomyynti 2017 yhteensä 7,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.9. 2016: 7,7)
- Huoneistomyynti 1.10. – 17.11.2017 1,1 miljoonaa euroa



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat

- Pörssikaupankäynnin määrä vähentynyt
- Osakkeenomistajien lukumäärä marraskuun 2017 puolivälissä 4 900
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Lokakuu 2014 5 200
 - Lokakuu 2015 7 200
 - Joulukuu 2016 7 500



1.1. – 21.11.2017

Päätöskurssi	5,11 euroa
Keskikurssi	4,90 euroa
Vaihto	35 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	156 t euroa
Päättävä markkina-arvo	49 milj. euroa

Suurimmat omistajat 15.11.2017

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Investors House Oyj	2 414 582	25,2 %
Ollikainen Pekka	279 200	2,9 %
OP-Henkivakuutus Oy	230 000	2,4 %
Orava Rahastot Oyj*	154 991	1,6 %
Osuusasunnot Oy	115 000	1,2 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0 %
Nieminen Jorma	78 000	0,8 %
Ström Leif	67 588	0,7 %
Otava Kirjasäätiö	65 000	0,7 %
Jajopa Oy	63 520	0,7 %
Yhteensä	3 567 881	37,2 %

- Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta yhteisö

Hallintarekisteröityjen osuus osakkeista 2,5 %

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa	Q3 2017	Q3 2016	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
Liikevaihto, josta	2 888	3 510	8 179	11 257
– Bruttovuokrat	3 339	3 214	9 993	9 235
– Voitot arvon muutoksista	-451	296	-1 814	2 021
Hoitokulut	-1 351	-1 377	-4 473	-4 439
Liikevoitto	797	1 330	1 458	4 401
Rahoituskulut (netto)	-665	-750	-2 230	-2 296
Laaja voitto	109	521	-778	1 940
Tulos/osake, euroa	0,01	0,06	-0,09	0.23

Taseluvut

1 000 euroa

	Q3 2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	203 065	210 901
Rahavarat	3 274	4 141
Oma pääoma	95 381	97 007
Korollinen vieras pääoma	109 557	114 466
Tase yhteensä	207 641	216 101
Omavaraisuusaste *)	46,0 %	44,9 %
LTV *)	52,8 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake	9,94	10,11

*) sisältää yhtiölainaosuudet

Vuokraustoiminta

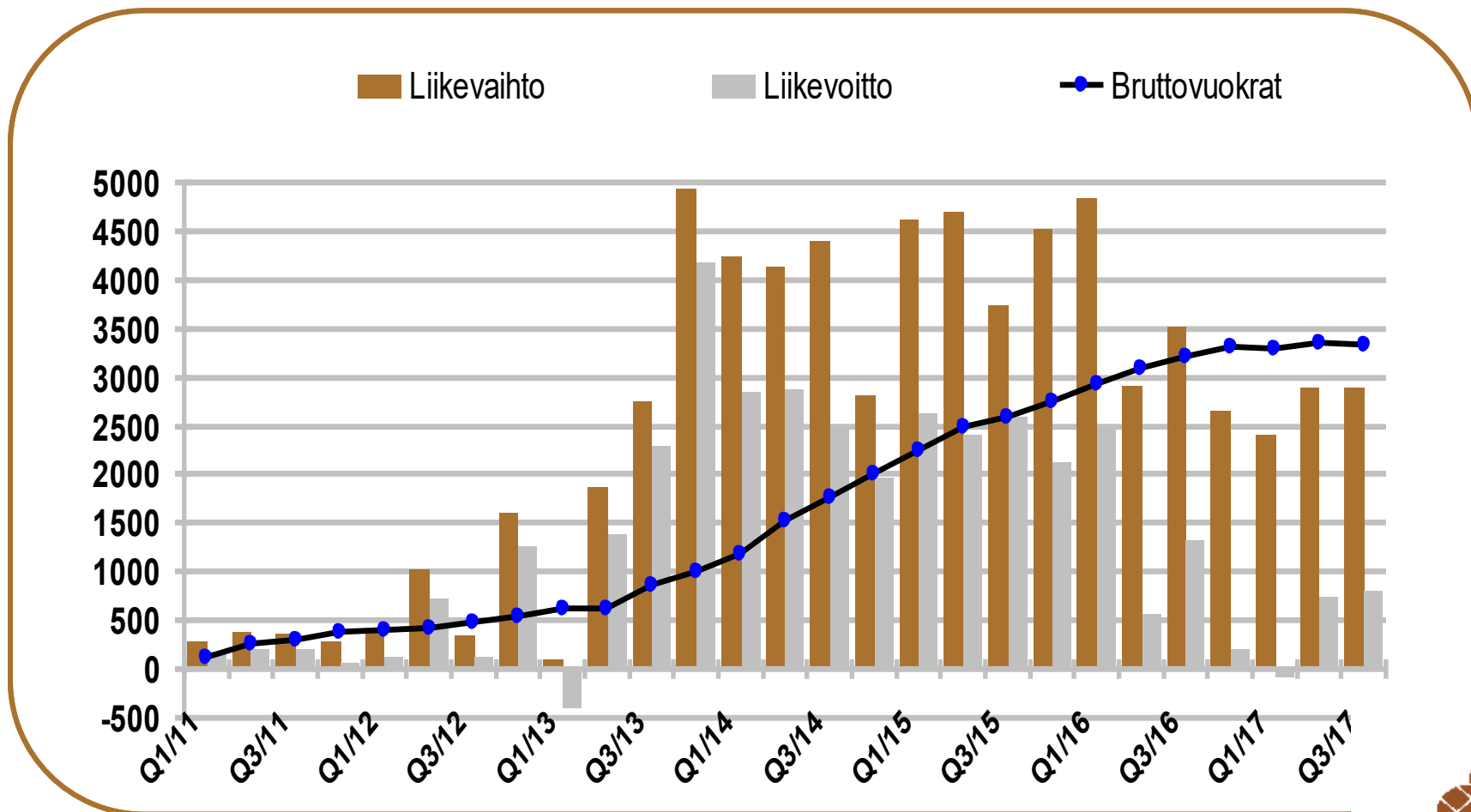
%	Q3 2017	Q3 2016	1.1.-30.9. 2017	1.1.-30.9. 2016
Bruttovuokratuotto	7,0	6,9	7,0	6,9
Nettovuokratuotto	4,3	4,2	4,1	3,9
Taloudellinen käyttöaste	94,6	92,0	94,2	90,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	3,3	3,1	3,2	2,9



Katsauskauden tunnusluvut

	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
Oman pääoman tuotto	-1,2 %	2,8 %
Osakkeen kokonaistuotto	-1,1 %	-3,7 %
Maksettu osinko, euroa	0,09	0,81
Tulos/osake, euroa	-0,09	0,23

Tuloserät vuosineljänneksittäin



Tase-erät vuosineljänneksittäin

