Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2015

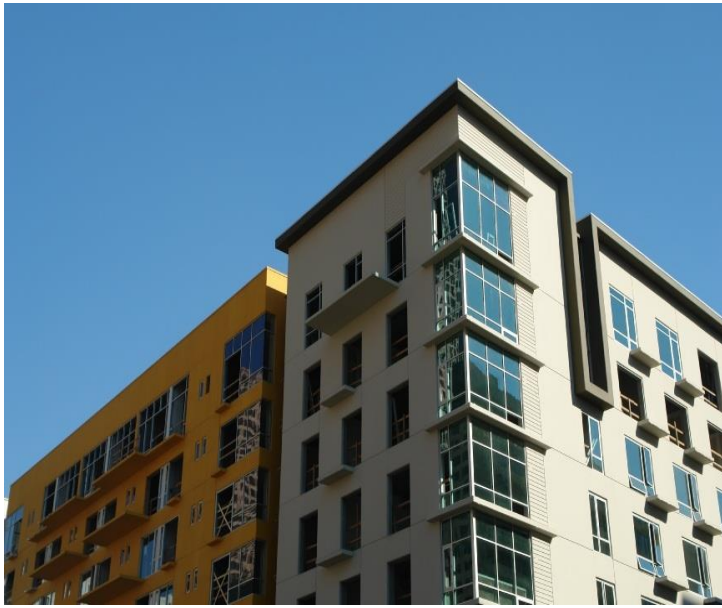
ORAVA

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, verotuksselliset 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
- Q2 lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Liiketoimintakatsaus
- Osake ja osakkeenomistajat
- Talousluvut



Avainluvut

Avainluvut

	Q2 2015	Q2 2014	H1 2015	H1 2014
Liikevaihto, 1 000 euroa	4 700	4 131	9 280	8 372
Laaja voitto, 1 000 euroa	1 907	2 367	4 147	4 769
Tulos/osake, euroa	0,19	0,58	0,54	1,15
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.			9,3	19,4
Maksettu osinko/osake, euroa	0,30	0,28	0,60	0,56
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,8	6,8	6,6
			30.6.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			166 155	130 668
Oikaistu NAV / osake, euroa			11,98	12,02
Velkaantumisaste, %			46,8	43,9

Q2 lyhyesti

ORAVA

Q2 lyhyesti

- Tulos lähes tavoitteen mukainen
  - Kohdehankintojen tulosvaikutus kerrytti jälleen tulosta
- Asuntojen hinnat salkussa ennallaan
  - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos 0,0 prosenttia
- Asuntohankinnat 17,1 miljoonaa euroa
  - 142 huoneistoa
- Bruttovuokratuotto pysyi ennallaan
  - Taloudellinen käyttöaste nousi hieman yli 90 prosenttiin
- Huoneistomyynti ennallaan
  - 0,73 miljoonaa euroa

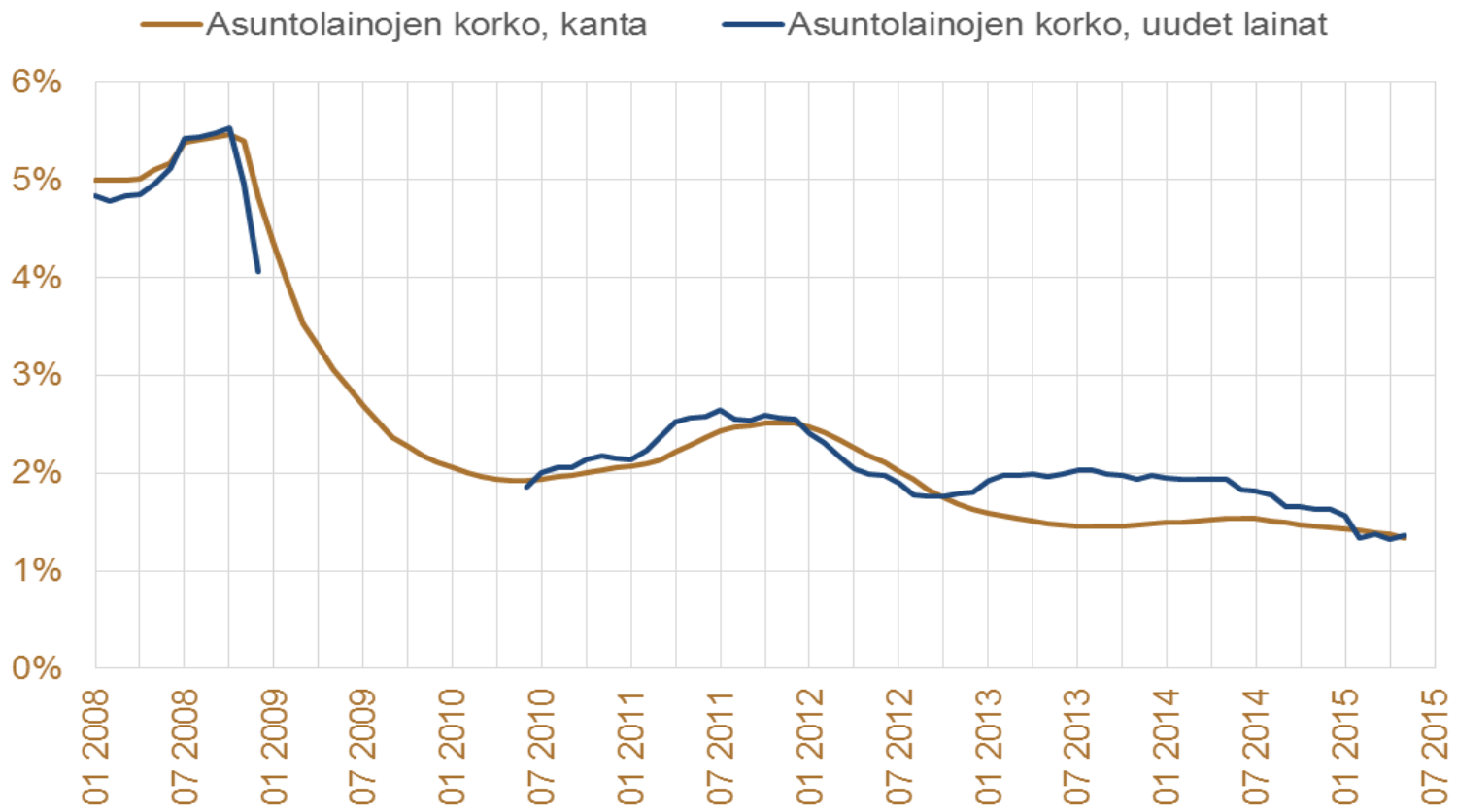
ORAVA

Näkymät

- Tavoitetuoton saavuttamiseen kohtalaiset edellytykset
  - Kohdehankinnoissa onnistuminen ja asuntojen arvonkehitys ennakoidusti
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan edelleen loppuvuonna olevan lähellä nollaa
  - Kausivaihtelun heikentävä vaikutus
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
  - Mahdollisuudet jatkaa likimain alkuvuoden hankintatahtia
- Vuokratuotto pysynee ennallaan tai nousee hieman
  - Taloudellista käyttöastetta saataneen vielä hieman nostettua
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun kokoon pysynevät alkuvuoden tasolla tai laskevat hieman

Toimintaympäristö

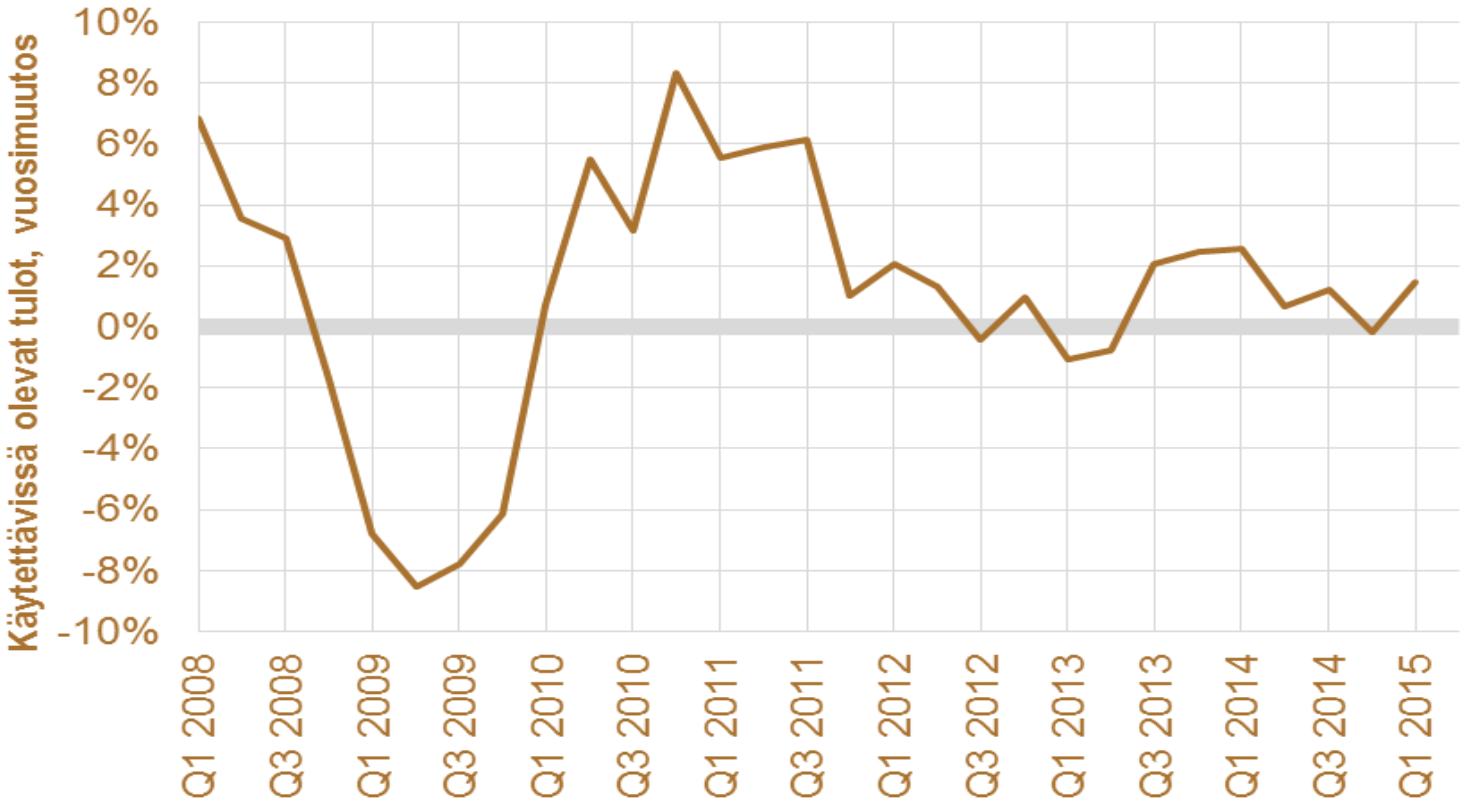
Asuntolainojen korot



Lähde: Suomen Pankki

ORAVA

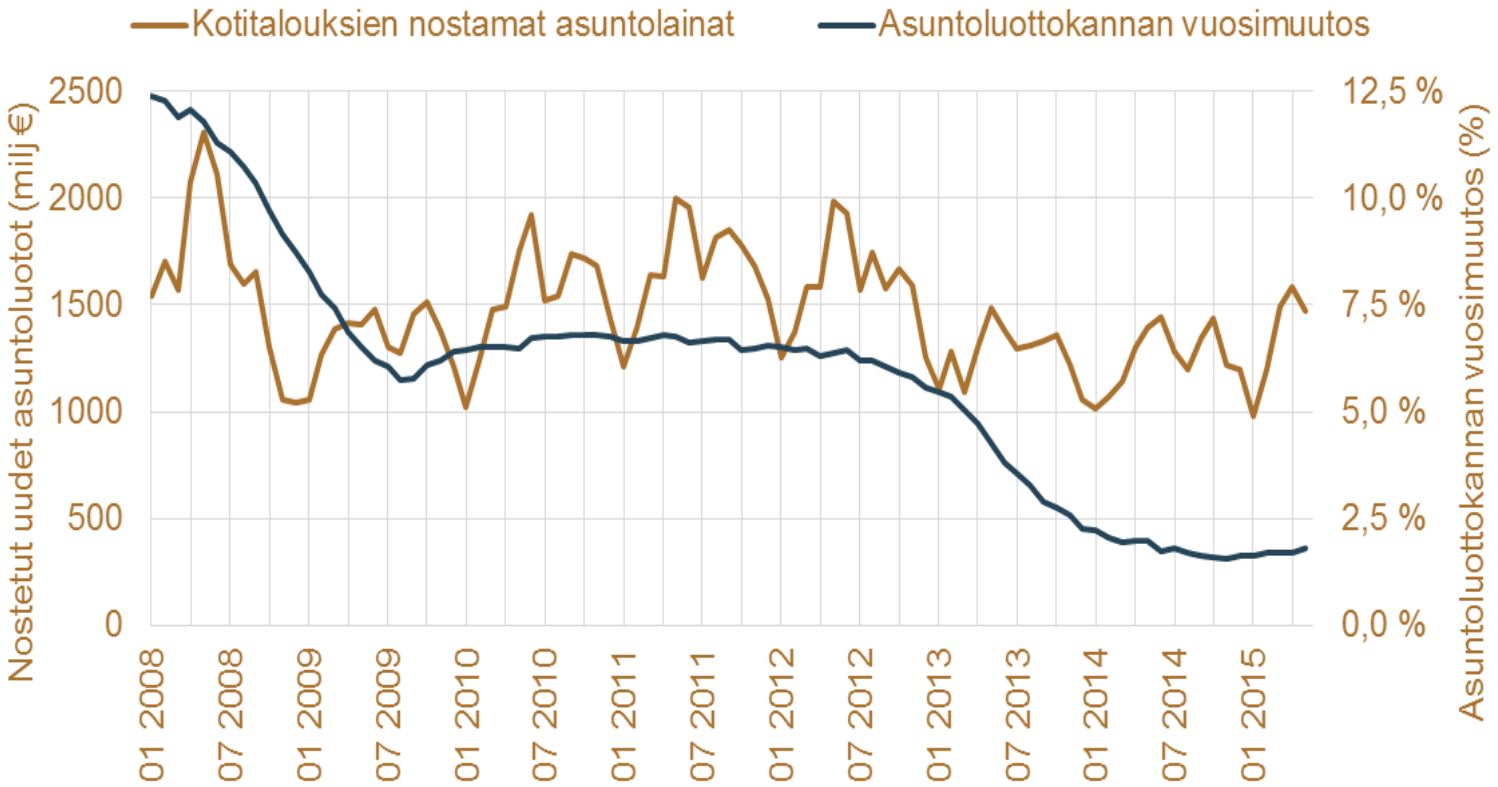
Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

ORAVA

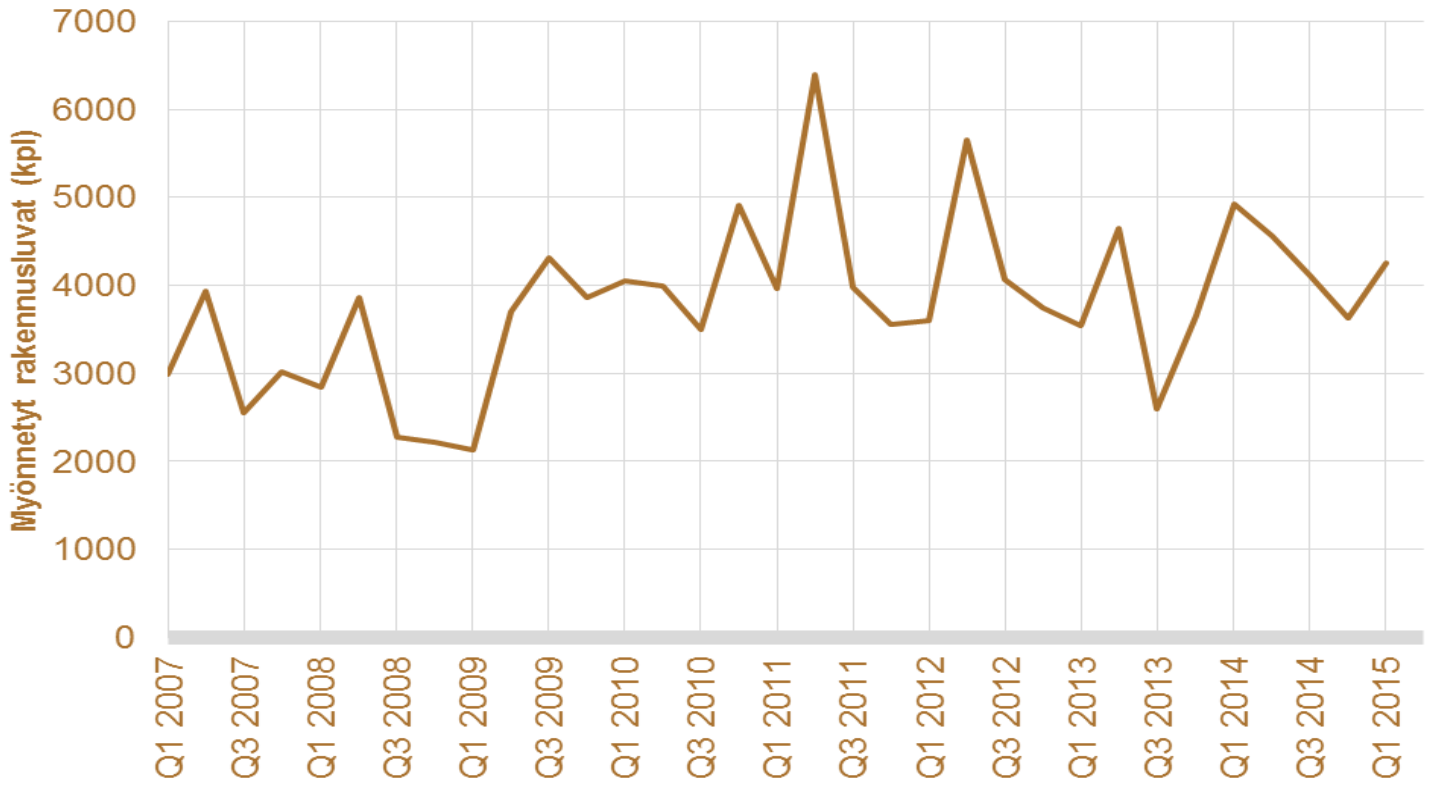
Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos



Lähde: Suomen Pankki

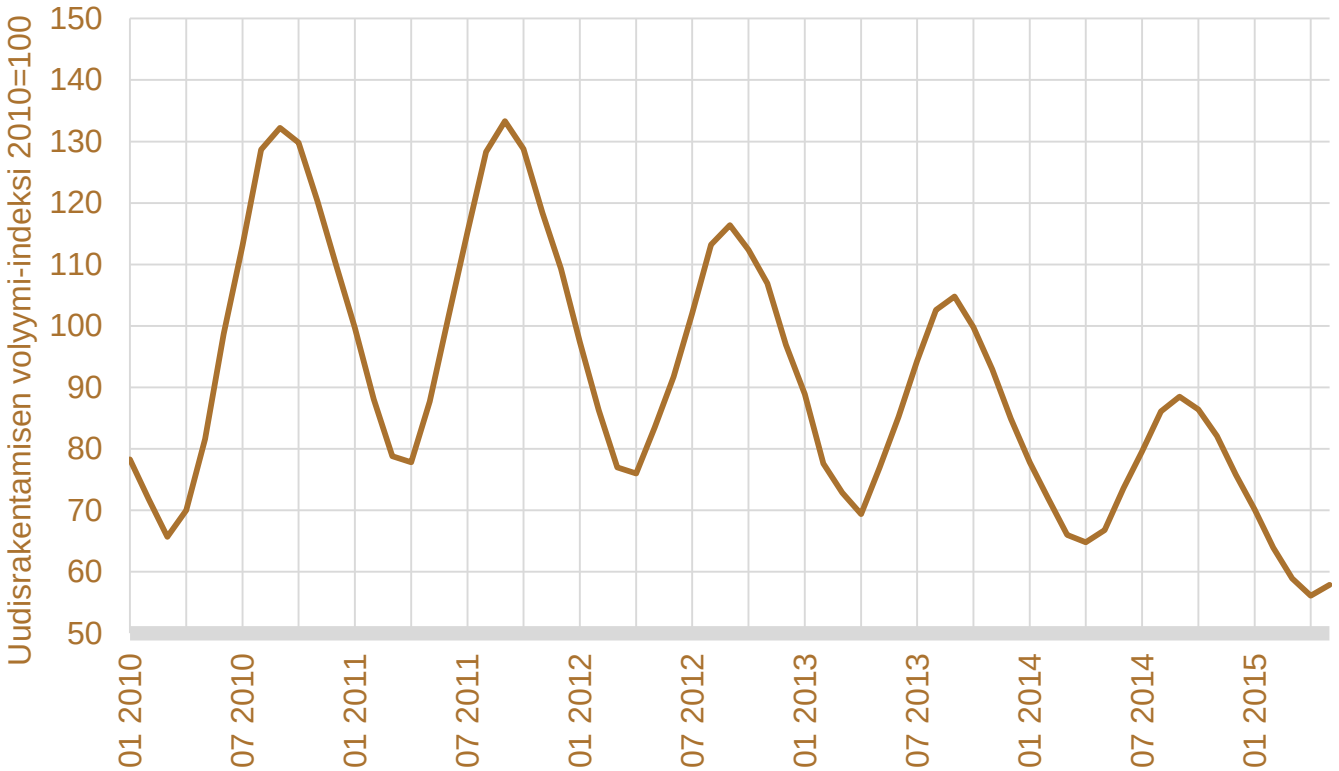
ORAVA

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvat



Lähde: Tilastokeskus

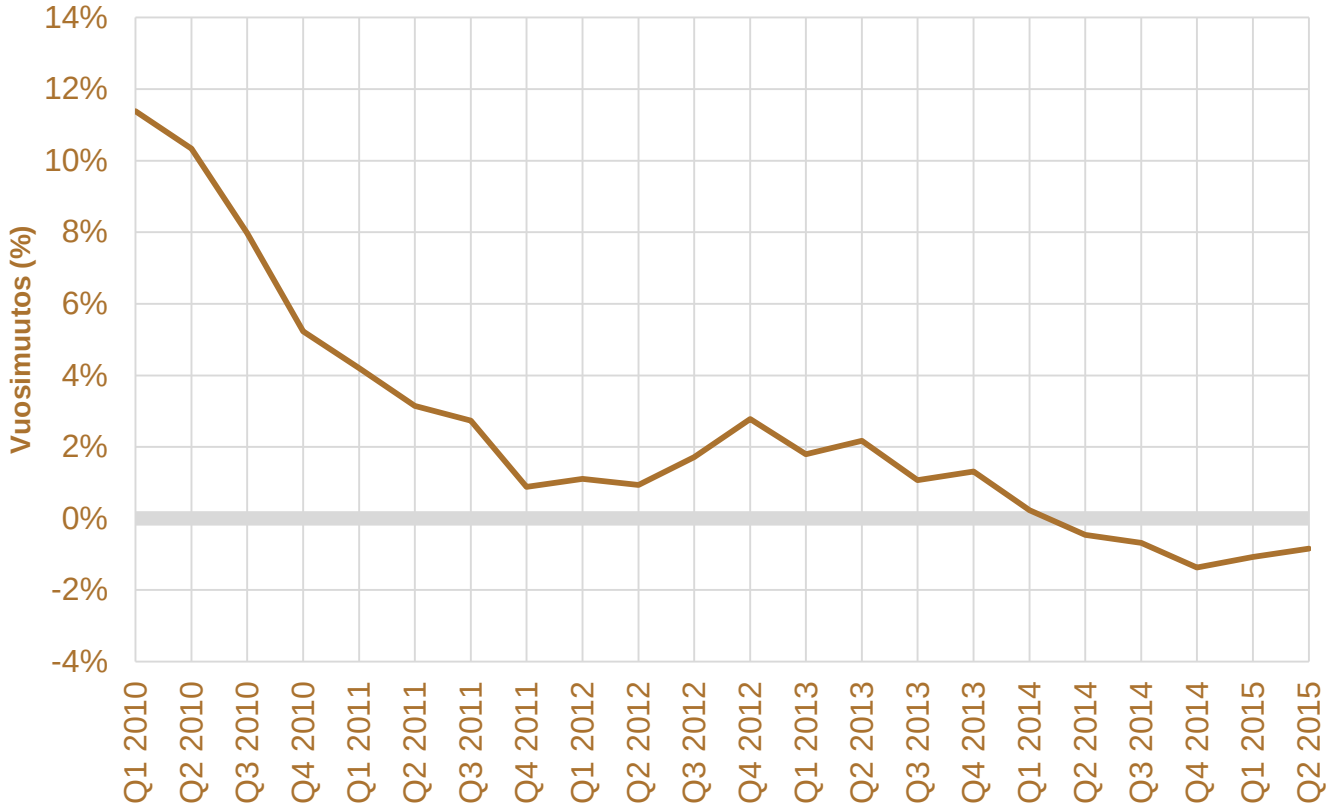
Asuinrakennusten uudisrakentamisen volyymi-indeksi



Lähde: Tilastokeskus

ORAVA

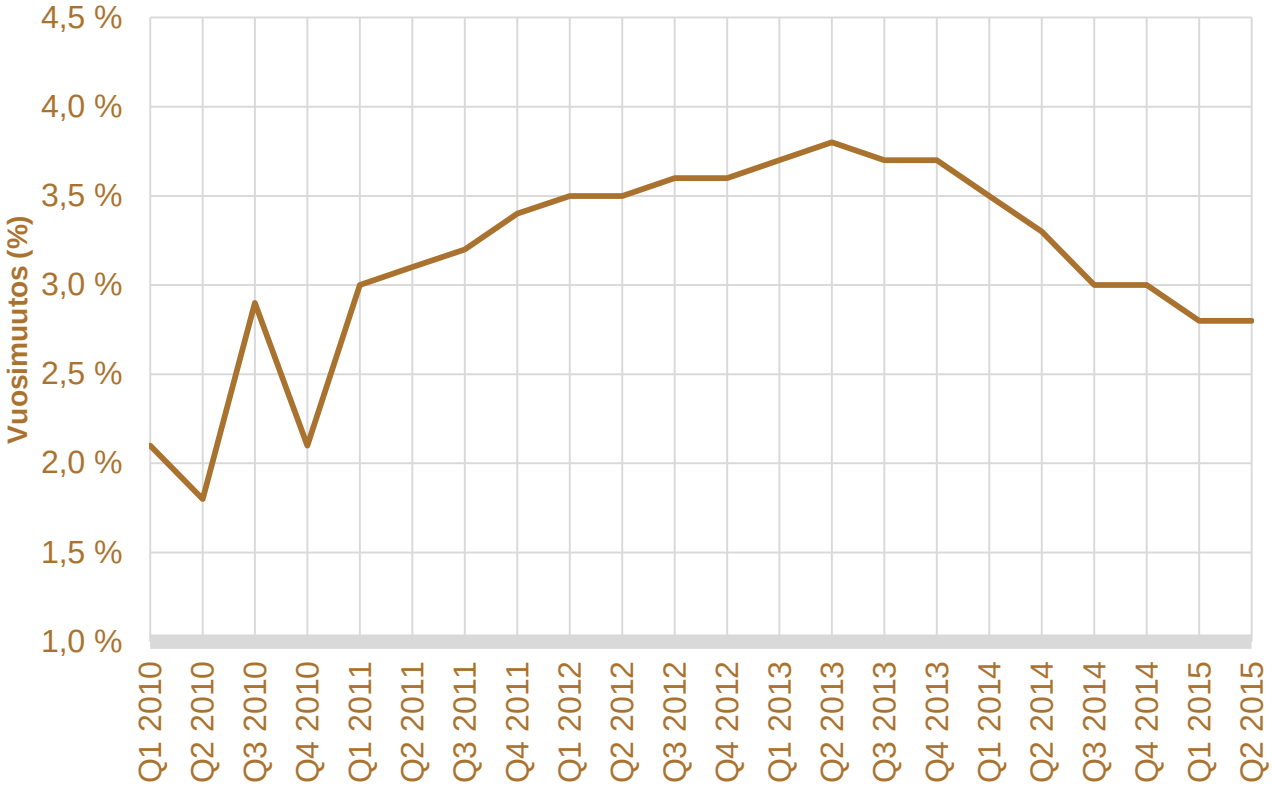
Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

ORAVA

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

ORAVA

Liiketoimintakatsaus

ORAVA

Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste nousi hieman edellistä vuosineljänneksestä 90,9 %:iin (Q1 2015: 89,8 %)
- Bruttovuokratuotto on pysynyt ennallaan niin edelliseen vuosineljännekseen kuin viimevuoteenkin verrattuna
- Nettovuokratuotto 3,7% laski edelliseen vuosineljännekseen (Q1 2015: 4,0 %) verrattuna
  - Q2 kulut Q1 kuluja suuremmat johtuen satunnaisista eristä, korjausrakentamisesta sekä lämmityskulujen jaksottumisesta

	Q2 2015	Q2 2014
Bruttovuokratuotto-%	6,8	6,8
Taloudellinen käyttöaste, %	90,9	92,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,6	2,2

Hankinnat

- Hankinnat Q2 2015 yhteensä 17,1 milj. euroa
- Huoneistoja 142 kappaletta

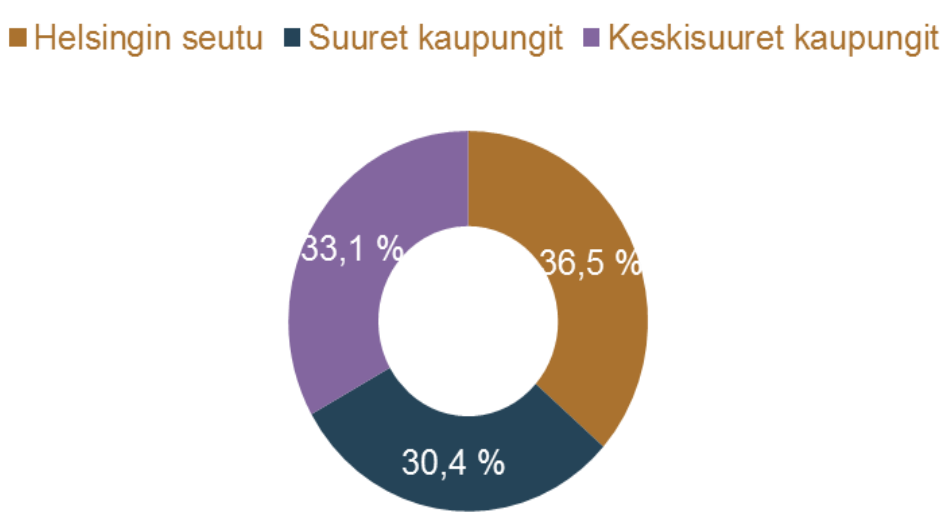
Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj.€)	Laina (milj.€)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
29.5.2015	Kohde Hämeenlinnasta (rakennuskohde)	5,9	4,0	50	52
29.6.2015	Huoneistoja 1 kohteesta (Vantaa)	4,2	-	369	46
30.6.2015	2 kohdetta (Lahti)	7,1	4,0	138	44
YHTEENSÄ		**17,1**	**8,0**	**547**	**142**

Sijoituskiinteistöt

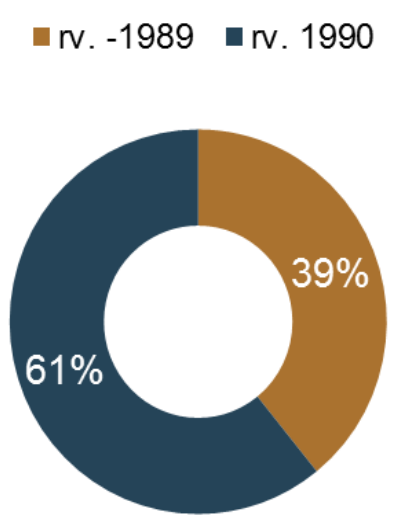
- Käypä arvo 166,2 miljoonaa euroa (Q2 2014: 100,5 miljoonaa euroa)
  - 1 613 huoneistoa (1 024)
  - 80 kohteessa (43)
  - 99,0 tuhatta m^2 (50,1)
- Q2 2015 hoito- ja korjauskuluja verrattuna Q1 2015 ovat kasvattaneet satunnaiset erät, korjausrakentaminen ja lämmityskulujen jaksotukset
  - 3,1 % p.a. käyvästä arvosta (Q1 2015: 2,7 %)

Salkun alue- ja ikäjakauma 30.6.2015

Arvostus alueittain



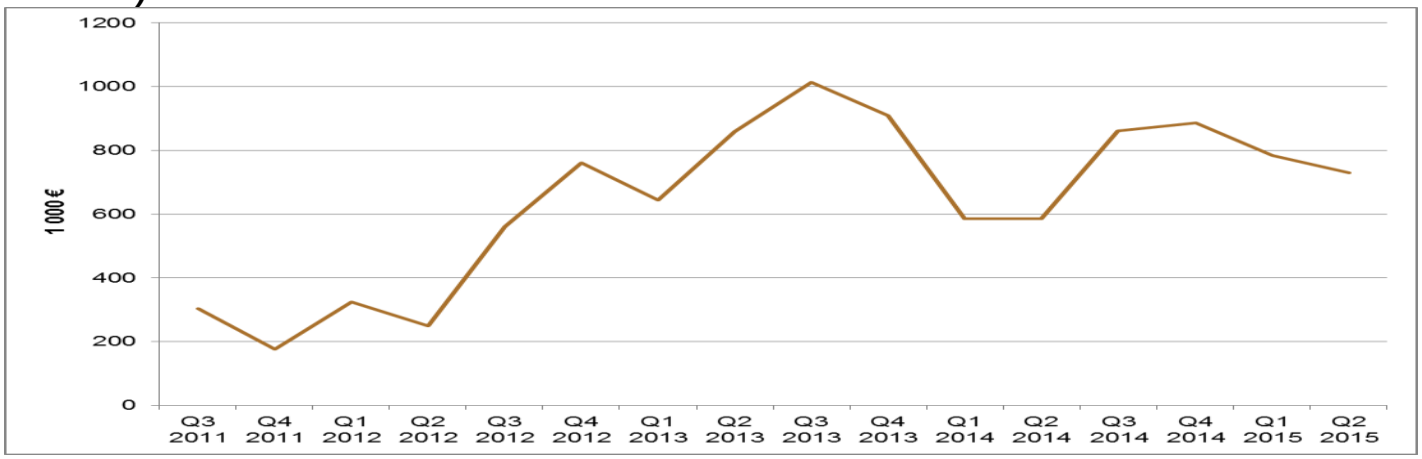
Arvostus ikäluokittain



ORAVA

Huoneistomyynti

- Toisen vuosineljänneksen huoneistojen myynti samalla tasolla kuin ensimmäinen vuosineljännes
  - 7 huoneistoa 6 kohteesta yhteensä 0,7 milj. euroa
- Ensimmäinen vuosipuolisko yhteensä 1,5 milj. euroa oli edellisvuotta parempi (1,2 milj. euroa)



ORAVA

Osake ja osakkeenomistajat

ORAVA

Osake ja osakkeenomistajat

- Pörssikaupankäynti osakkeella pysynyt aktiivisena
- Osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan
  - Lokakuu 2013 1 500
  - Maaliskuu 2014 3 200
  - Elokuu 2015 6 800

1.1. – 30.6.2015

Keskikurssi (OREIT)	12,06 euroa
Vaihto	37,7 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	306 t euroa
Asuntorahaston markkina-arvo yhteensä 30.6.2015	85,6 milj. euroa

Suurimmat omistajat 5.8.2015

	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni ***	497 925	6,4
Maakunnan Asunnot Oy *	436 640	5,6
Godoinvest Oy **	229 360	2,9
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,7
Osuusasunnot Oy	124 704	1,6
Rannikko Reino	90 000	1,2
Vähävara Oy	55 000	0,7
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,6
Signe och Ane Gyllengergs Stiftelse	43 845	0,6
Talvio Pirkko	38 100	0,5
	1 696 418	21,7

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

Osinko

- Vuonna 2015 osinkoa maksetaan 1,20 euroa osinko-oikeutetulle osakkeelle (OREIT)
  - Osinkotuotto noin 10 % NAV:lle
  - Osingonmaksu vuosineljänneksittäin viimeisenä arkipäivänä 0,30 euroa osakkeelle
- Vuonna 2015 maksetut osingot
  - 31.3.2015 0,30 euroa osakkeelle
  - 30.6.2015 0,30 euroa osakkeelle

Talousluvut

ORAVA

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa	*Q2 2015*	*Q2 2014*	*1.1.-30.6.2015*	*1.1.-30.6.2014*
Liikevaihto, josta	4 700	4 131	9 280	8 372
– Bruttovuokrat	2 496	1 565	4 738	2 759
– Voitot arvon muutoksista	2 204	2 566	4 541	5 613
Hoitokulut	-1 264	-412	-2 300	-1 017
Liikevoitto	2 414	2 865	5 012	5 720
Rahoituskulut (netto)	-990	-354	-1 312	-726
Laaja voitto	1 907	2 367	4 147	4 769
Tulos/osake, euroa *)	0,19	0,58	0,54	1,15

*) Laaja tulos/osake 0,26 euroa

Taseluvut

1 000 euroa	*30.6.2015*	*31.12.2014*
Sijoituskiinteistöt	166 155	130 668
Rahavarat	2 410	1 990
Oma pääoma	86 215	69 860
Korollinen vieras pääoma	79 627	59 990
Tase yhteensä	169 965	136 728
Omavaraisuusaste *)	50,8 %	51,1 %
Velkaantumisaste *)	46,9 %	43,9 %
Nettovarallisuus/osake **)	11,98	12,02

*) sisältää yhtiölainaosuudet **) Oikaistu nettovarallisuus

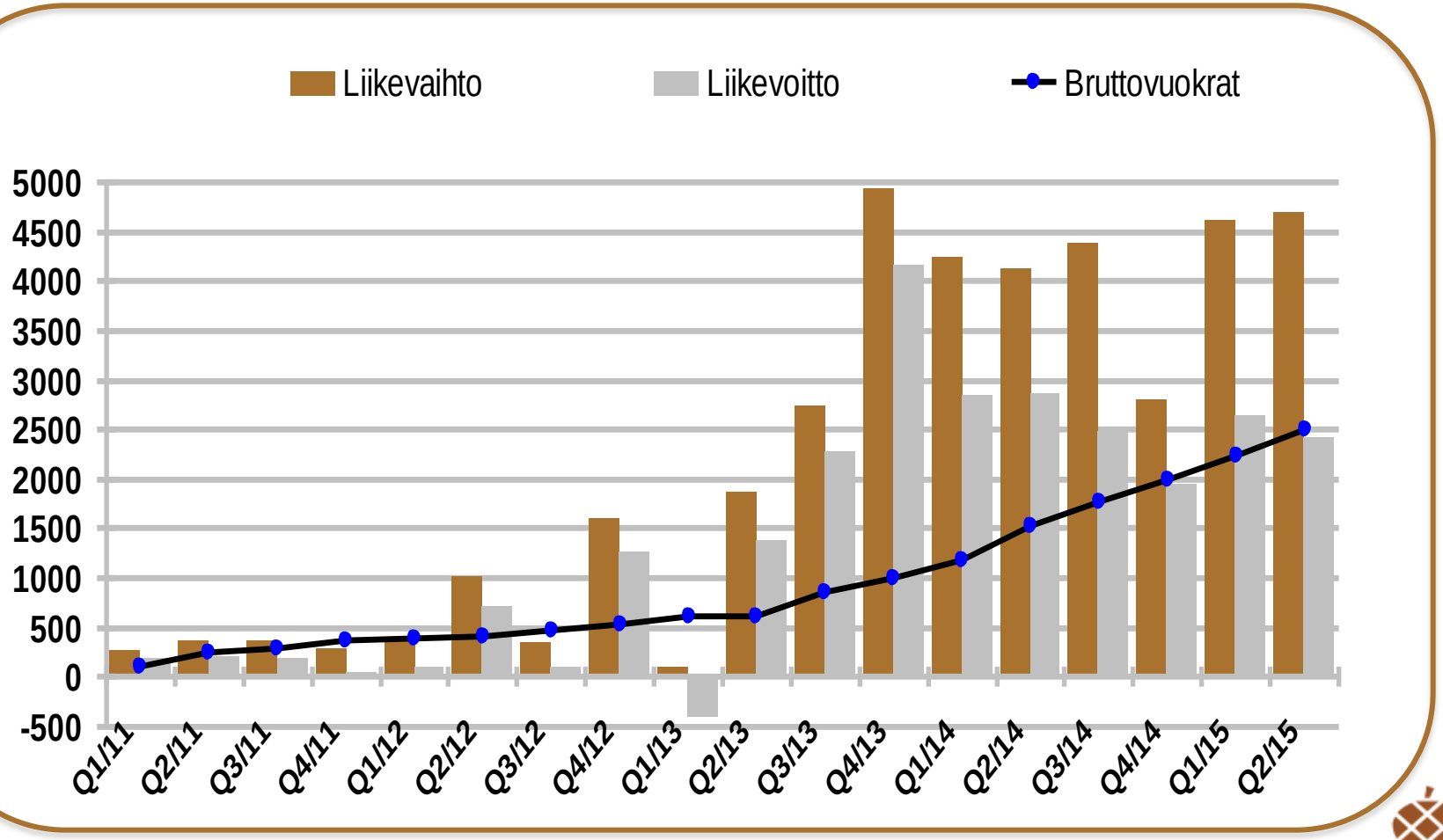
Vuokraustoiminta

%	*Q2 2015*	*Q2 2014*	*1.1.-30.6.2015*	*1.1.-30.6.2014*
Bruttovuokratuotto	6,8	6,8	6,8	6,6
Nettovuokratuotto	3,7	4,9	3,9	4,2
Taloudellinen käyttöaste	90,9	92,7	90,4	87,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,6	2,2	2,4	1,9

Katsauskauden 1.1.-30.6.2015 tunnusluvut

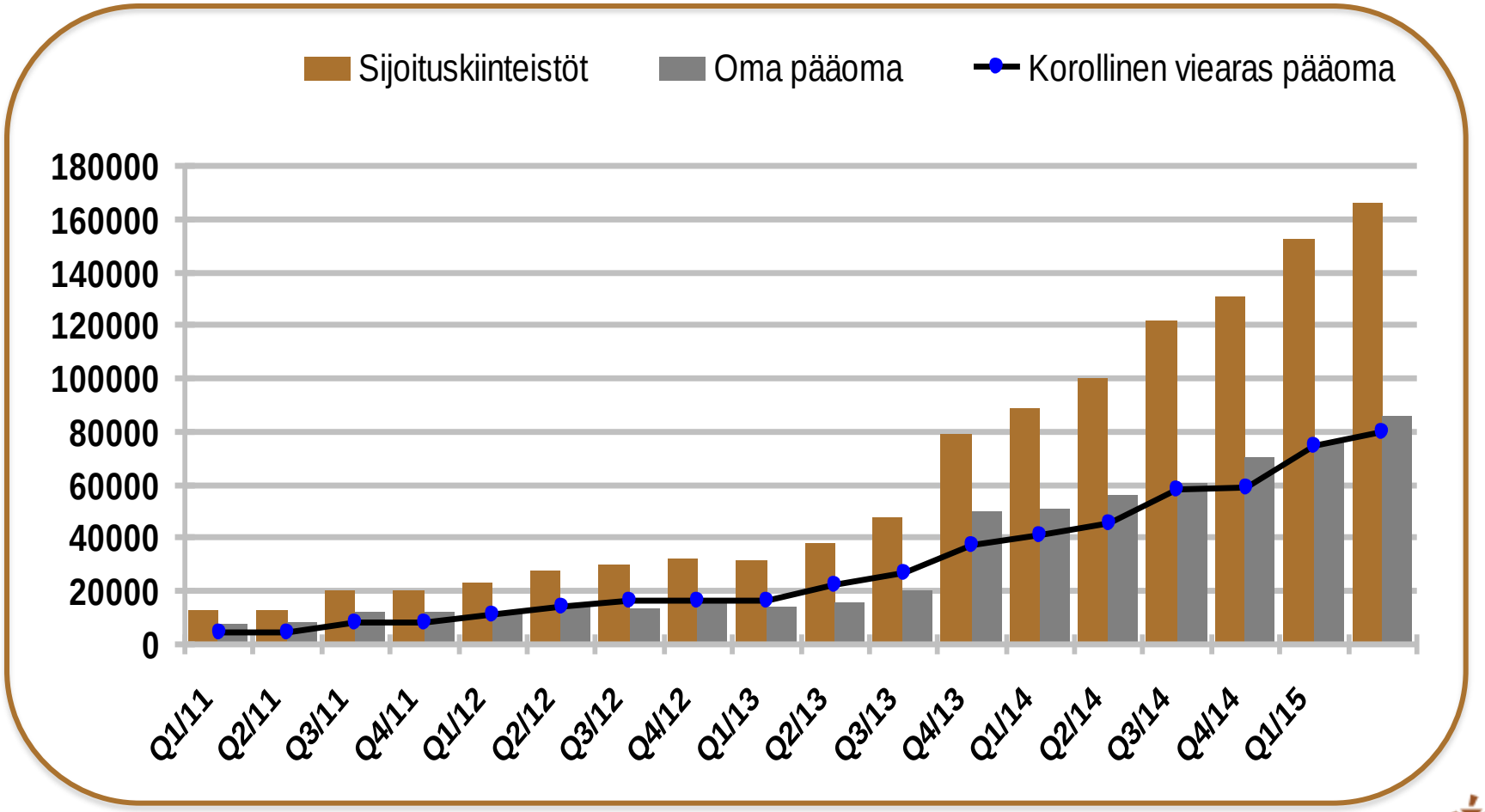
	1.1.-30.6.2015	*1.1.-30.6.2014*
Oman pääoman tuotto	9,4 %	19,0 %
Osakkeen kokonaistuotto	9,3 %	19,4 %
Maksettu osinko, euroa	0,60	0,56
Tulos/osake, euroa	0,54	1,15

Tuloserien kasvu vuosineljänneksittäin



ORAVA

Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin



ORAVA

ORAVA