

Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2015

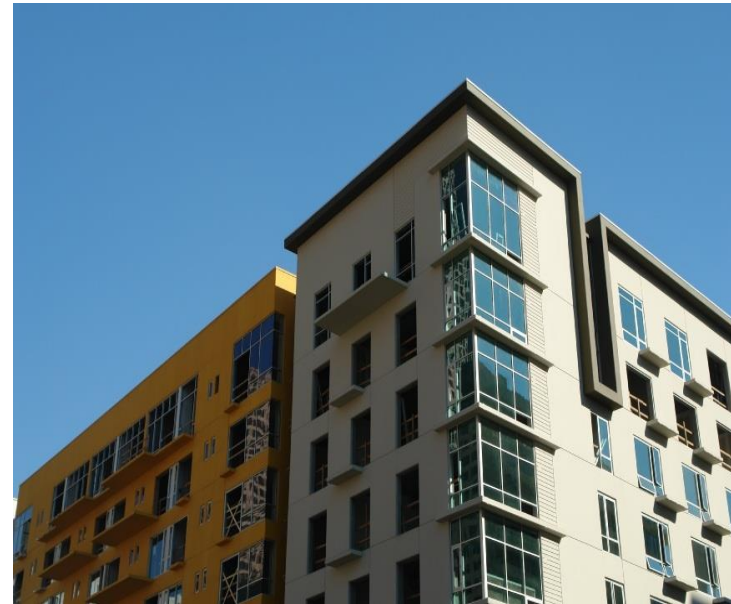


Tärkeitä tietoja lukijalle

- 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 sijoitusneuvoja 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 2015	Q3 2014	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014
Liikevaihto, 1 000 euroa	3 727	4 400	13 007	12 772
Laaja voitto, 1 000 euroa	1 965	1 919	6 112	6 688
Tulos/osake, euroa	0,25	0,41	0,81	1,55
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.			8,4	20,7
Maksettu osinko/osake, euroa	0,30	0,28	0,90	0,84
Bruttovuokratuotto, %	6,7	7,0	6,8	6,7
			30.9.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			178 938	130 668
Oikaistu NAV / osake, euroa			11,88	12,02
Velkaantumisasaste, %			46,7	43,9

Q3 lyhyesti

Q3 lyhyesti

- Tulos lähelle tavoitetta
 - Kohdehankintojen tukkualennukset keskeisin tulosta kerryttänyt erä
- Asuntojen hinnat salkussa kääntyivät laskuun
 - Vuosineljänneksen kokonaisuudessaan omistettujen kiinteistöjen arvonmuutos -0,8 prosenttia
- Asuntohankinnat 10,3 miljoonaa euroa
 - 42 huoneistoa 13 eri kohteesta
- Vuokraus
 - Bruttovuokratuotto prosentin kymmenyksen alas
 - Nettovuokratuotto nousi 4,0 prosenttiin
- Huoneistomyyntiä täydennettiin tonttimyynnillä
 - Q3 myynnit yhteensä 3,24 miljoonaa euroa



Näkymät

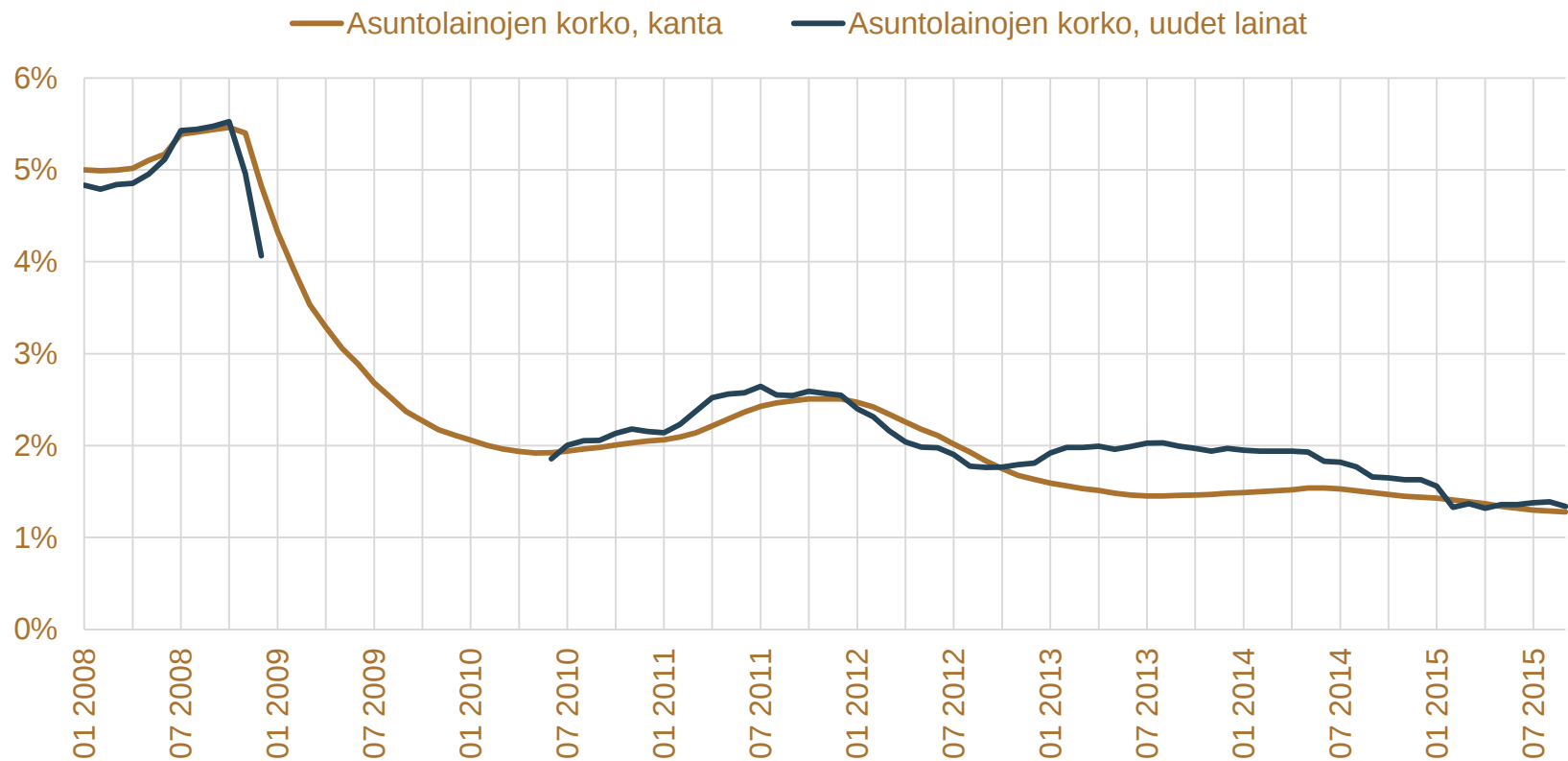


- Tavoitetuoton saavuttamiseen edelleen kohtalaiset edellytykset
 - Kohdehankinnoissa onnistuminen ja nykyisen salkun arvonmuutos odotetusti
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna olevan lähellä nollaa
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Kohdehankintoja pyritään kasvattamaan Q3:een nähden
- Vuokratuotto pysynee likimain kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla
- Taloudellisen käyttöasteen odotetaan hieman laskevan syyskuun hankintojen seurauksena
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun kokoon pysynevät kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen keskimääräisellä tasolla
 - Noussevat hieman kolmannen vuosineljänneksen 2,7 prosentista

Toimintaympäristö

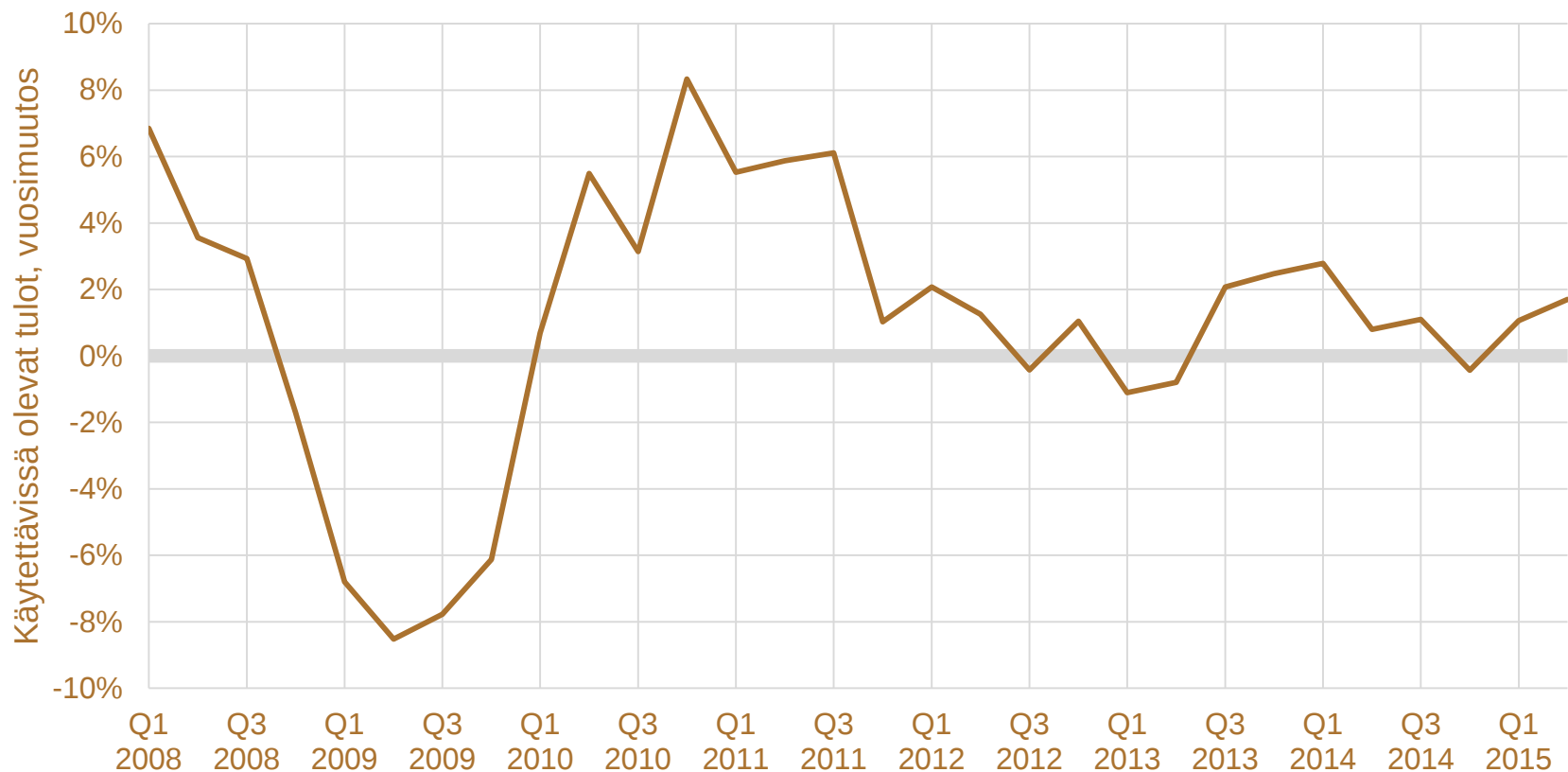


Asuntolainojen korot



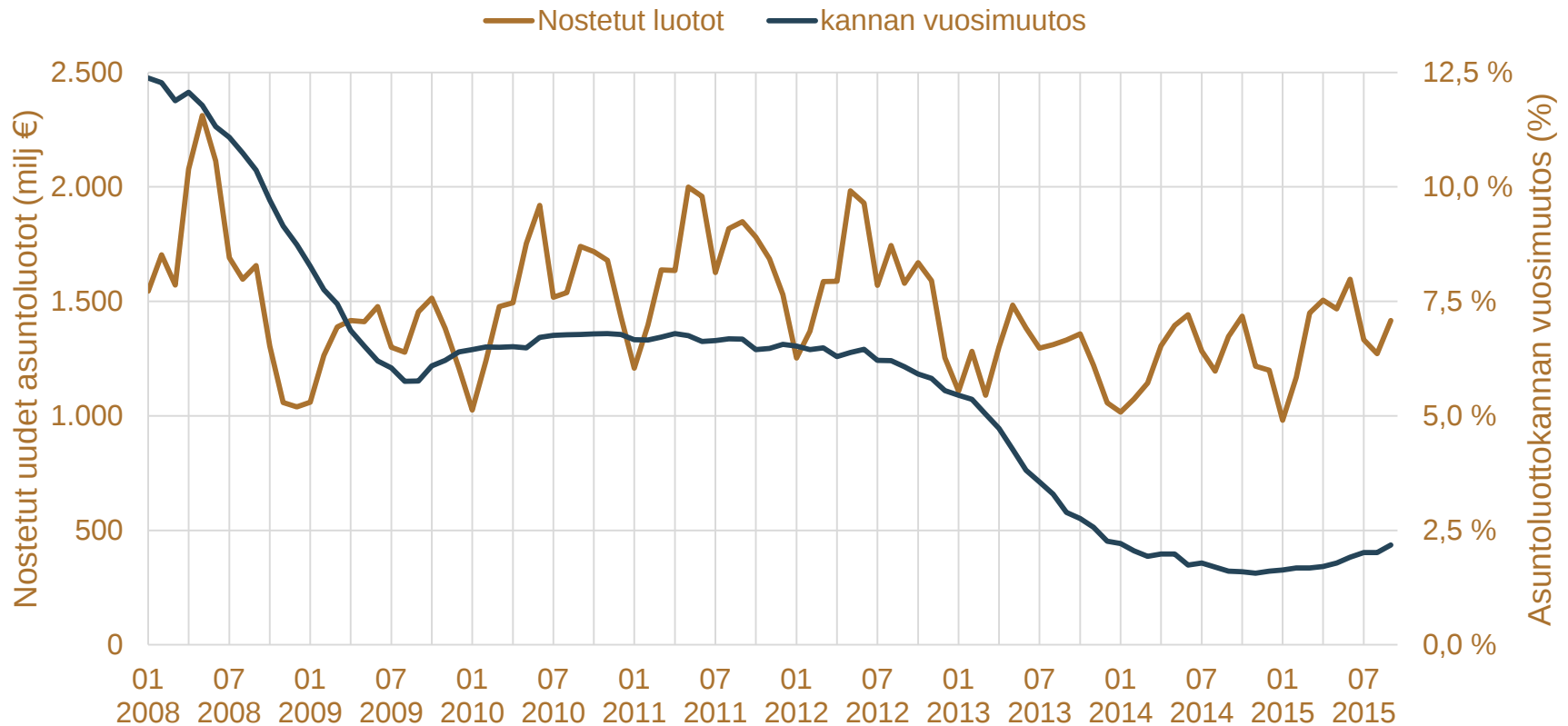
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



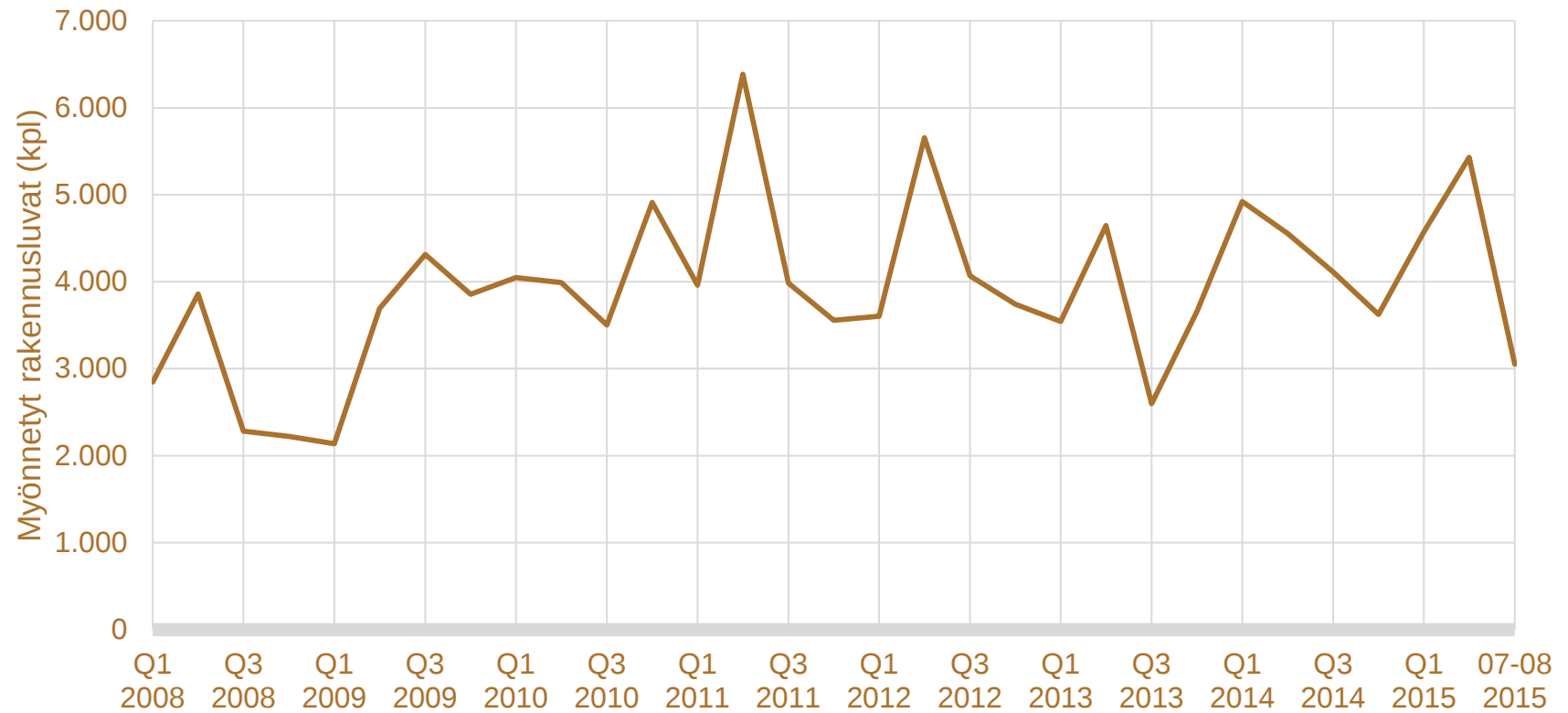
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos



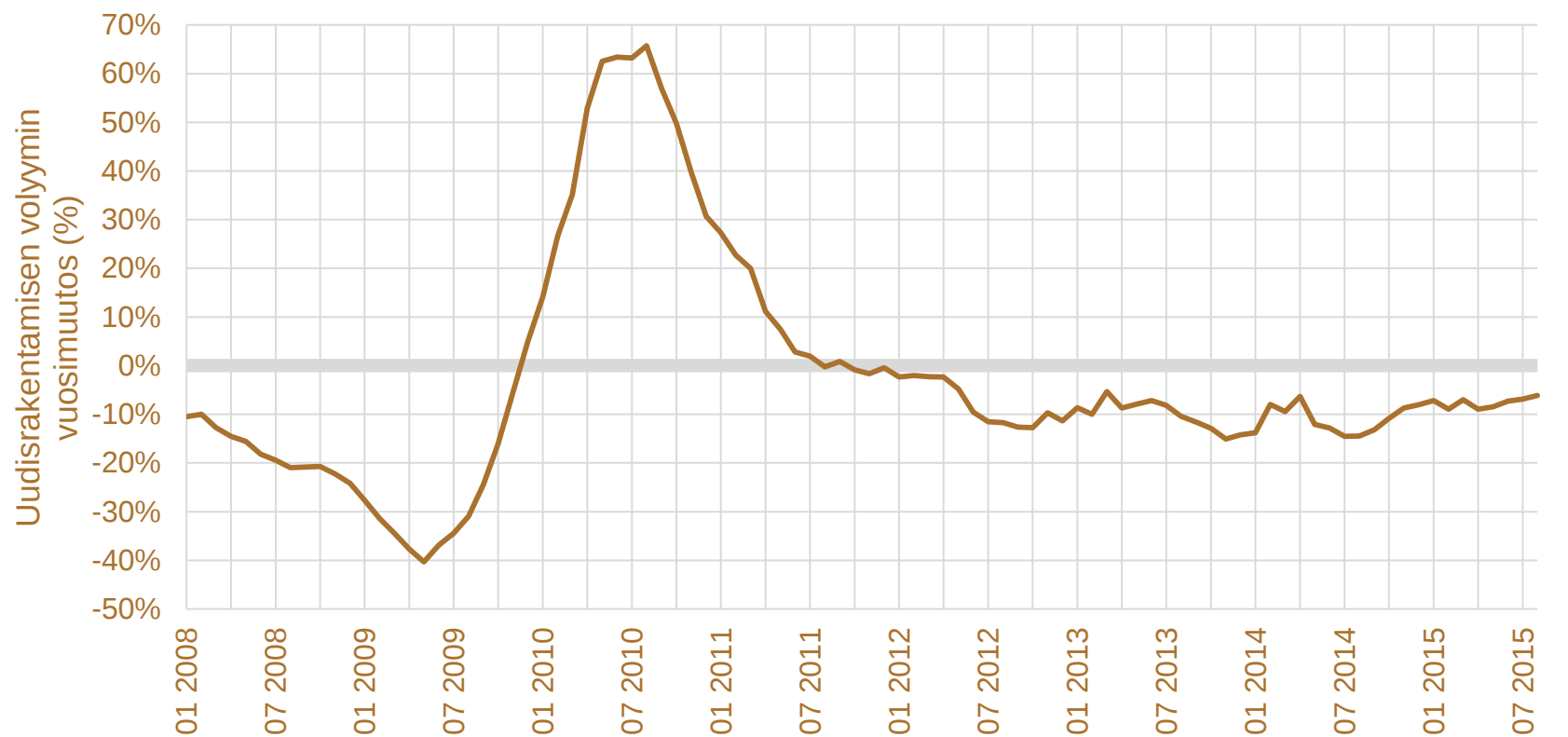
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



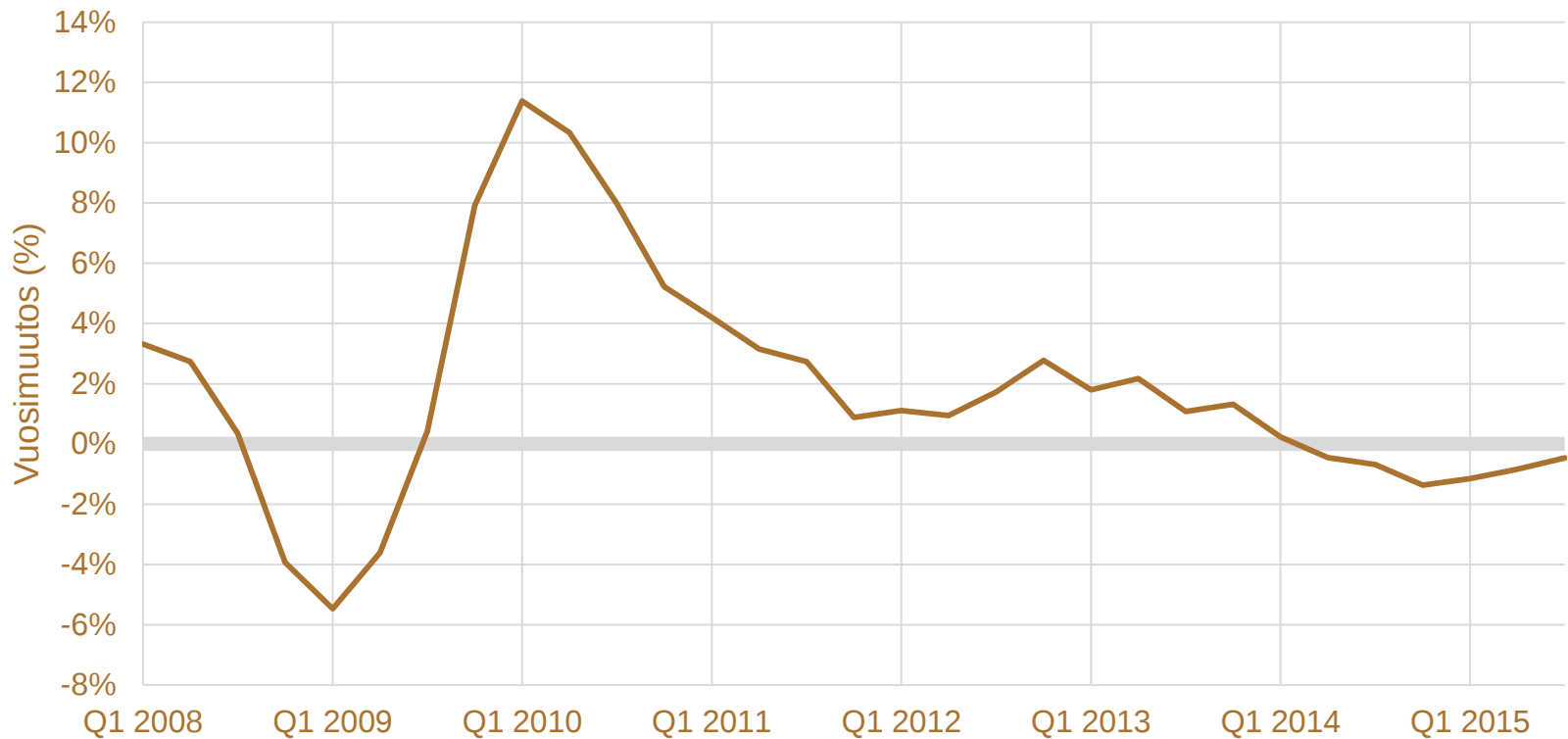
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



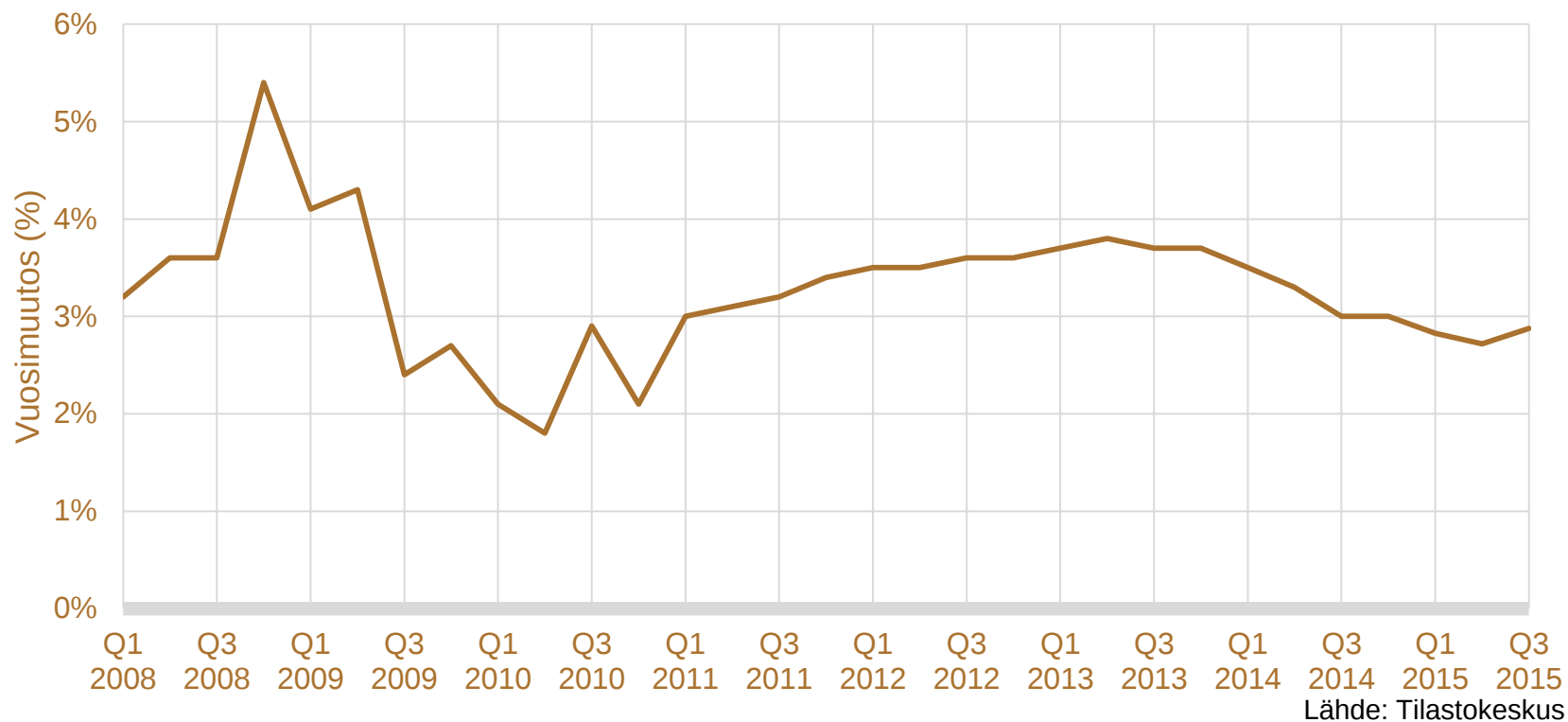
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste nousi hieman edellistä vuosineljänneksestä 91,1 %:iin (Q2 2015: 90,9 %)
- Bruttovuokratuotto laski yhden prosentin kymmenyksen 6,7 %:tiin verrattuna edelliseen vuosineljännekseen
- Nettovuokratuotto 4,0% nousi edelliseen vuosineljännekseen (Q2 2015: 3,7 %) verrattuna

	Q3 2015	Q3 2014
Bruttovuokratuotto-%	6,7	7,0
Taloudellinen käyttöaste, %	91,1	89,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,5	2,2

Hankinnat

- Hankinnat Q3 2015 yhteensä 10,3 milj. euroa
- Huoneistoja 42 kappaletta

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. euroa)	Yhtiölaina (milj. euroa)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
30.9.2015	Huoneistoja 13 kohteesta (Helsinki, Espoo, Hyvinkää, Turku, Raisio, Oulu, Kuopio, Rovaniemi, Vaasa)	10,3	7,9	-	42
YHTEENSÄ		10,3	7,9	-	42

Sijoituskiinteistöt

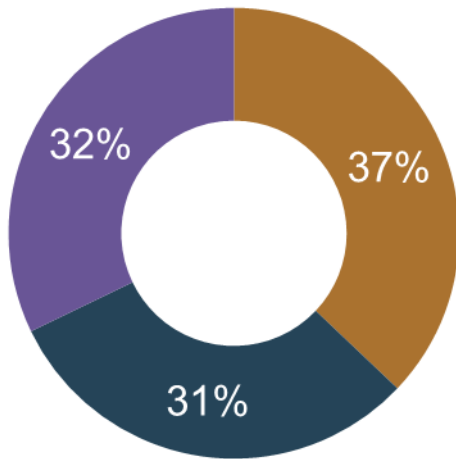
- Käypä arvo 178,9 miljoonaa euroa (Q3 2014: 121,6 miljoonaa euroa)
 - 1 639 huoneistoa (1 162)
 - 93 kohteessa (60)
 - 102 tuhatta m² (72,7)
- Q3 2015 hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon 2,7 % p.a. (Q3 2014: 2,9 % p.a.)
 - Q2 2015: 3,1 % p.a.



Salkun alue- ja ikäjakauma 30.9.2015

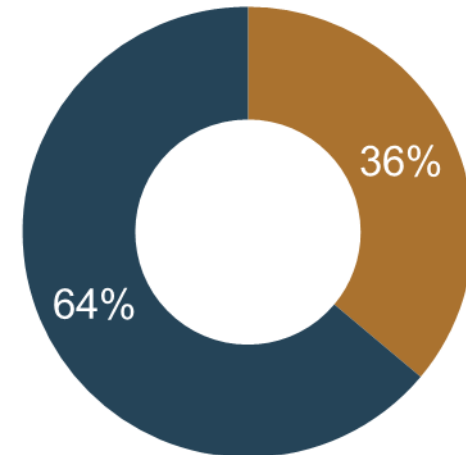
Arvostus alueittain

■ Helsingin seutu ■ Suuret kaupungit ■ Keskisuuret kaupungit



Arvostus ikäluokittain

■ rv. -1989 ■ rv. 1990-



Huoneistomyynti

- Kolmannen vuosineljänneksen huoneistojen myynti jäi tavoitellusta
 - 9 huoneistoa 8 kohteesta yhteensä 0,7 milj. euroa
- Huoneistomyynti katsauskaudella yhteensä 2,2 milj. euroa oli kuitenkin edellisvuotta parempi (2,0 milj. euroa)
- Sijoitussalkusta myytiin 5 tonttia yhteensä 2,6 milj. eurolla



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat



- Pörssikaupankäynti osakkeella pysynyt aktiivisena
- Osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Lokakuu 2014 5 200
 - Lokakuu 2015 7 200

1.1. – 30.9.2015

Päätöskurssi	9,90 euroa
Keskikurssi	11,66 euroa
Vaihto	54 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	285 t euroa
Asuntorahaston markkina-arvo yhteensä 30.9.2015	79 milj. euroa

Suurimmat omistajat 30.10.2015

	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni ***	489 701	6,2
Maakunnan Asunnot Oy *	436 640	5,5
Godoinvest oy **	229 360	2,9
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,7
Osuusasunnot Oy	103 769	1,3
Vähävara Oy	92 000	1,2
Rannikko Reino	91 500	1,1
Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto	58 644	0,7
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,6
Ström Leif	45 100	0,6
	1 727 558	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, 30.6.2015 ja 30.9.2015 yhteensä 0,90 euroa osakkeelle

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	Q3 2015	Q3 2014	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014
Liikevaihto, josta	3 727	4 400	13 007	12 772
– Bruttovuokrat	2 601	1 770	7 339	4 529
– Voitot arvon muutoksista	1 126	2 630	5 667	8 243
Hoitokulut	-1 258	-749	-3 558	-1 766
Liikevoitto	2 593	2 477	7 605	8 197
Rahoituskulut (netto)	-652	-475	-1 964	-1 201
Laaja voitto	1 965	1 919	6 112	6 688
Tulos/osake, euroa	0,25	0,41	0,81	1,55

Taseluvut

1 000 euroa

	30.9.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	178 938	130 668
Rahavarat	2 085	1 990
Oma pääoma	91 232	69 860
Korollinen vieras pääoma	85 065	59 990
Tase yhteensä	182 029	136 728
Omavaraisuusaste *)	50,2 %	51,1 %
Velkaantumisaste *)	46,7 %	43,9 %
Nettovarallisuus/osake **)	11,88	12,02

*) sisältää yhtiölainaosuudet **) Oikaistu nettovarallisuus

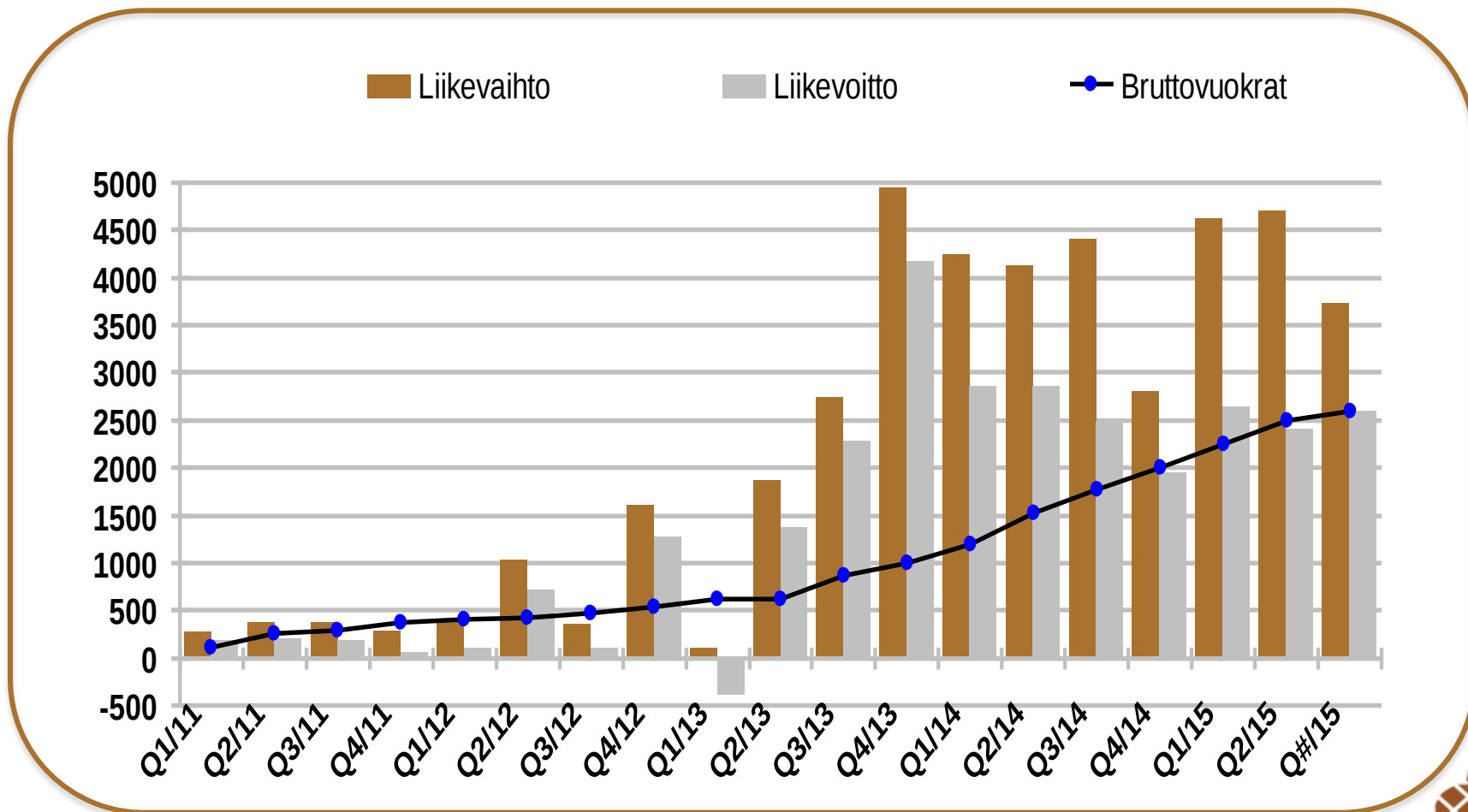
Vuokraustoiminta

%	Q3 2015	Q3 2014	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014
Bruttovuokratuotto	6,7	7,0	6,8	6,7
Nettovuokratuotto	4,0	4,0	3,9	4,1
Taloudellinen käyttöaste	91,1	89,7	90,6	88,2
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	3,5	2,2	2,8	2,2

Katsauskauden 1.1.-30.9.2015 tunnusluvut

	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014
Oman pääoman tuotto	9,3 %	17,1 %
Osakkeen kokonaistuotto	8,4 %	20,7 %
Maksettu osinko, euroa	0,90	0,84
Tulos/osake, euroa	0,81	1,55

Tuloserien kasvuvuosi neljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

