

Orava Asuntorahasto Oyj

Puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2016

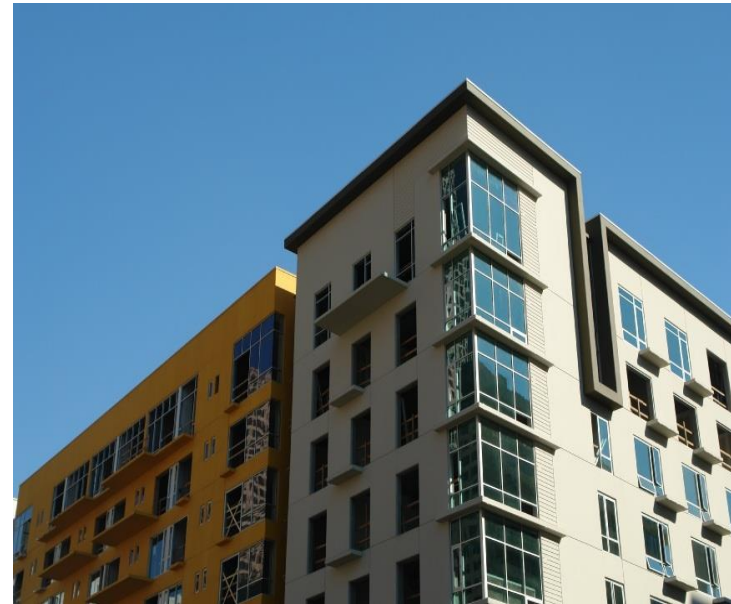


Tärkeitä tietoja lukijalle

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



Avainluvut

Avainluvut

	Q2 2016	Q2 2015	H1 2016	H1 2015
Liikevaihto, 1 000 euroa	2 910	4 700	7 747	9 280
Laaja voitto, 1 000 euroa	-390	1 907	1 419	4 147
Tulos/osake, euroa	-0,04	0,19	0,18	0,54
Oik. osakkeen kok.tuotto, % p.a.			-3,6	7,4
Maksettu osinko/osake, euroa	0,27	0,30	0,54	0,60
Bruttovuokratuotto, %	6,9	6,8	6,8	6,8
			30.6.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			212 164	195 851
Oikaistu NAV / osake, euroa			10,88	11,63
Luototusaste (LTV), %			53,6	48,0

Q2 lyhyesti

Q2 lyhyesti

- Tulos jäi epätyytyttäväksi
 - Vaisu hintakehitys, jota ei tällä periodilla saatu kompensoitua hankintojen tulosvaikutuksella
- Asuntojen arvot kääntyivät jälleen laskuun
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -0,5 prosenttia
- Asuntohankinnat 6,7 miljoonaa euroa
 - Taustalla oman pääoman hankinnan hidastuminen
- Vuokraus
 - Bruttovuokratuotto, nettovuokratuotto ja taloudellinen käyttöaste hieman nousivat
- Huoneistomyynissä jälleen ennätys
 - Q2 huoneistomyynti 2,9 miljoonaa euroa



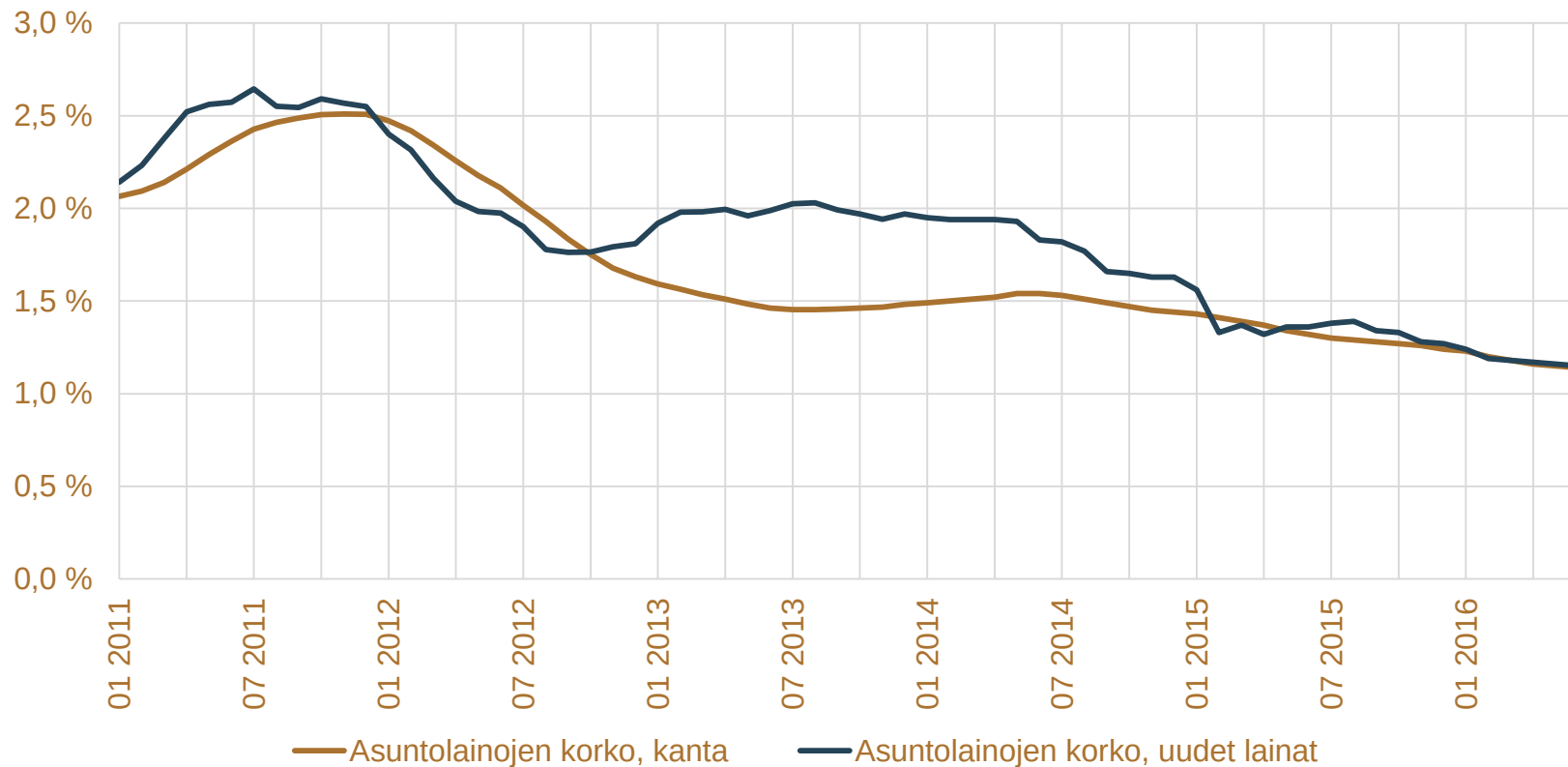
Näkymät



- Tavoitetuoton lähelle pääsemiseen kohtalaiset edellytykset
 - Asuntomarkkinoiden hitaan vahvistumisen odotetaan jatkuvan
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi loppuvuonna
 - Asuntokauppojen vaihtokehitys ja markkinatoimijoiden odotukset
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Jäänee viime vuotta alemmaksi
- Vuokratuotto pysynee likimain edellisvuoden tasolla
 - Vuokralaisvaihtuvuus kasvanut
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun kokoon pysynevät ensimmäisen vuosipuoliskon tasolla
 - Eli lähellä 3 prosenttia

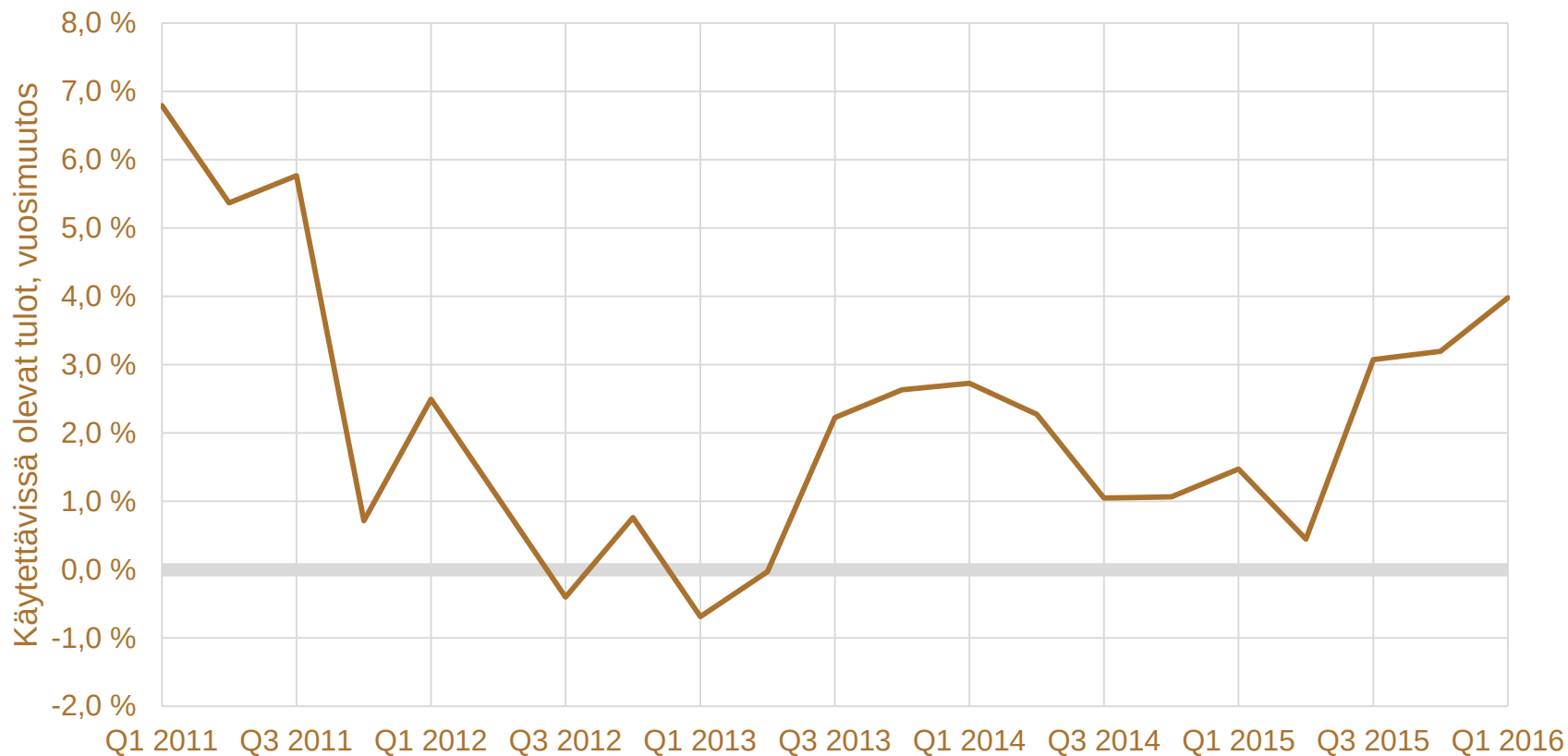
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



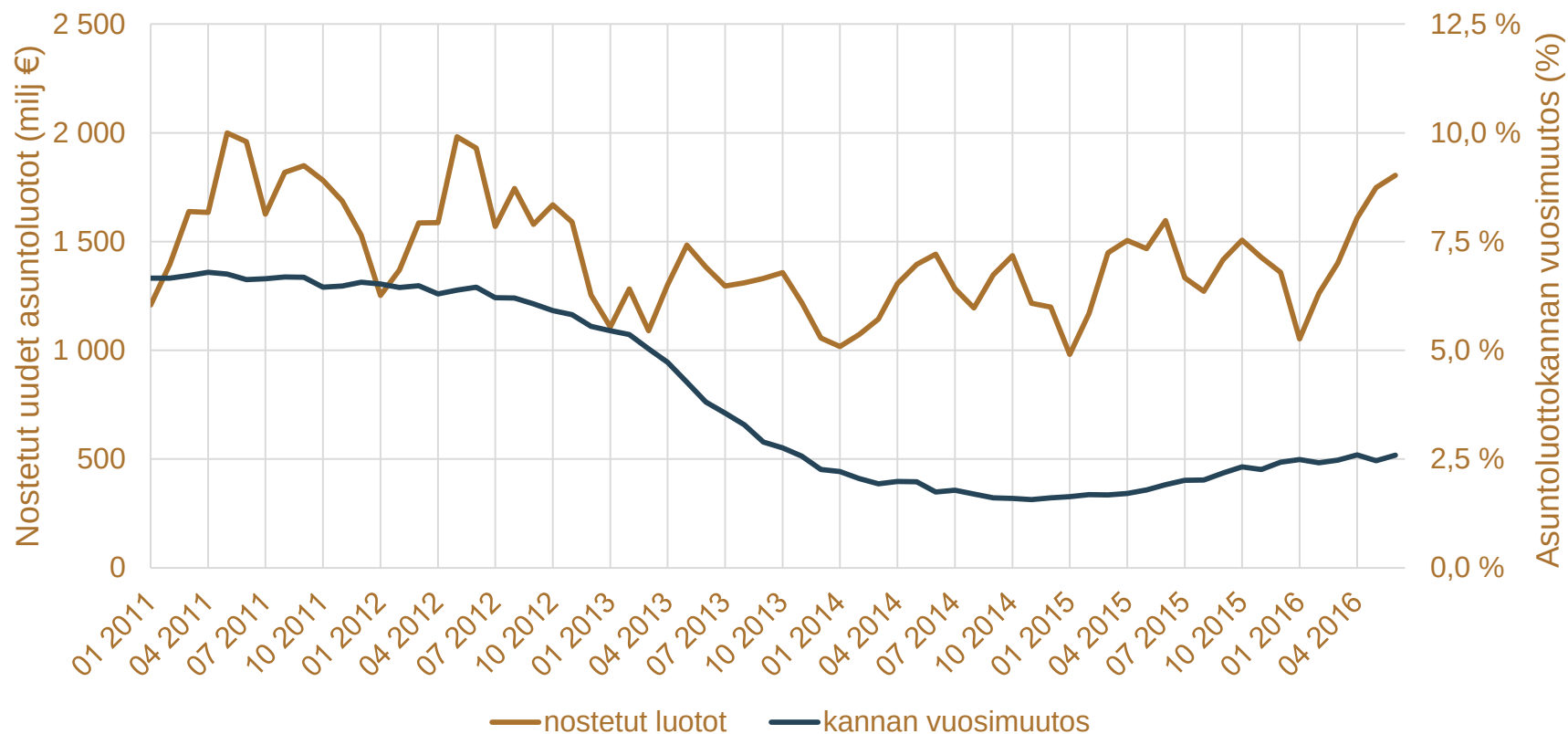
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



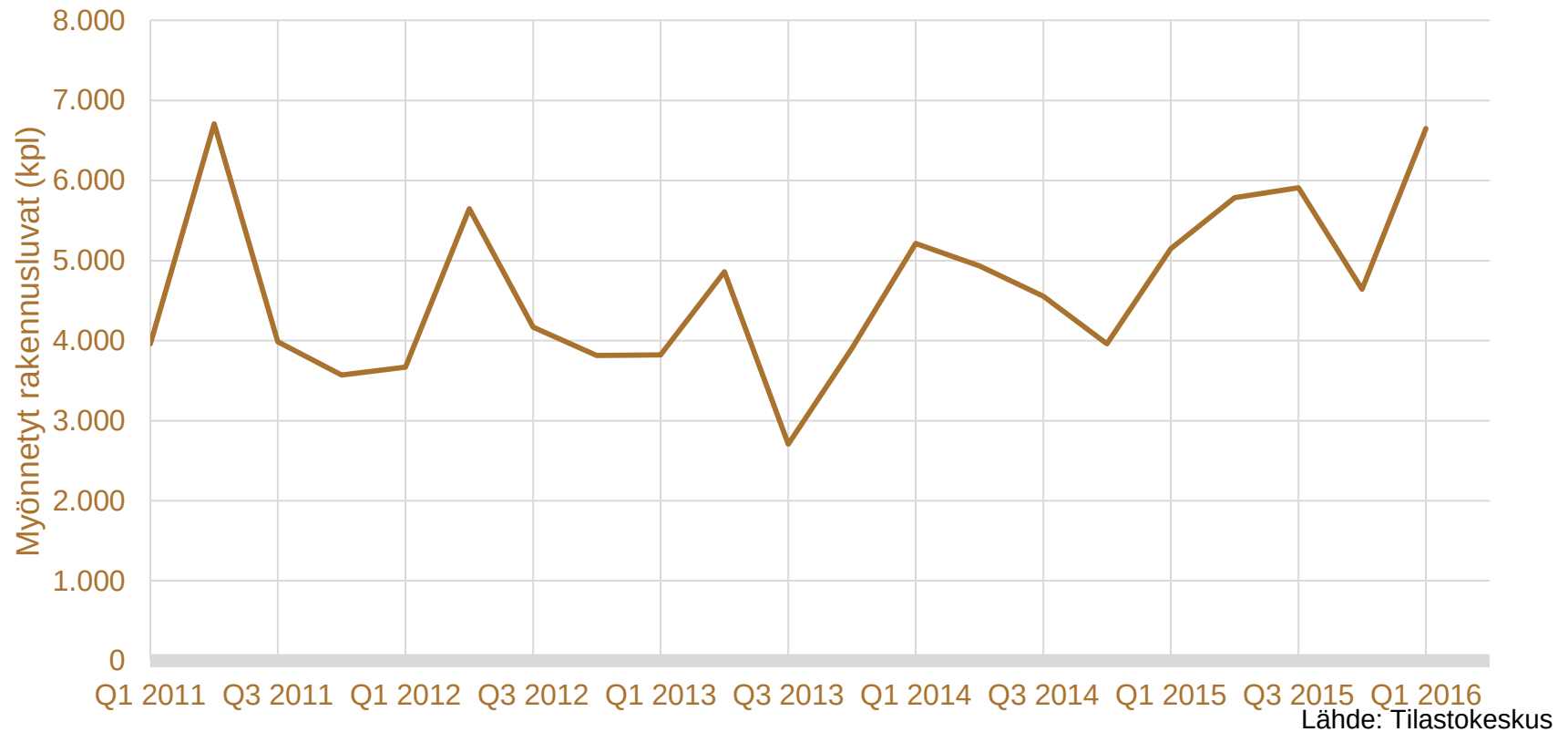
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos

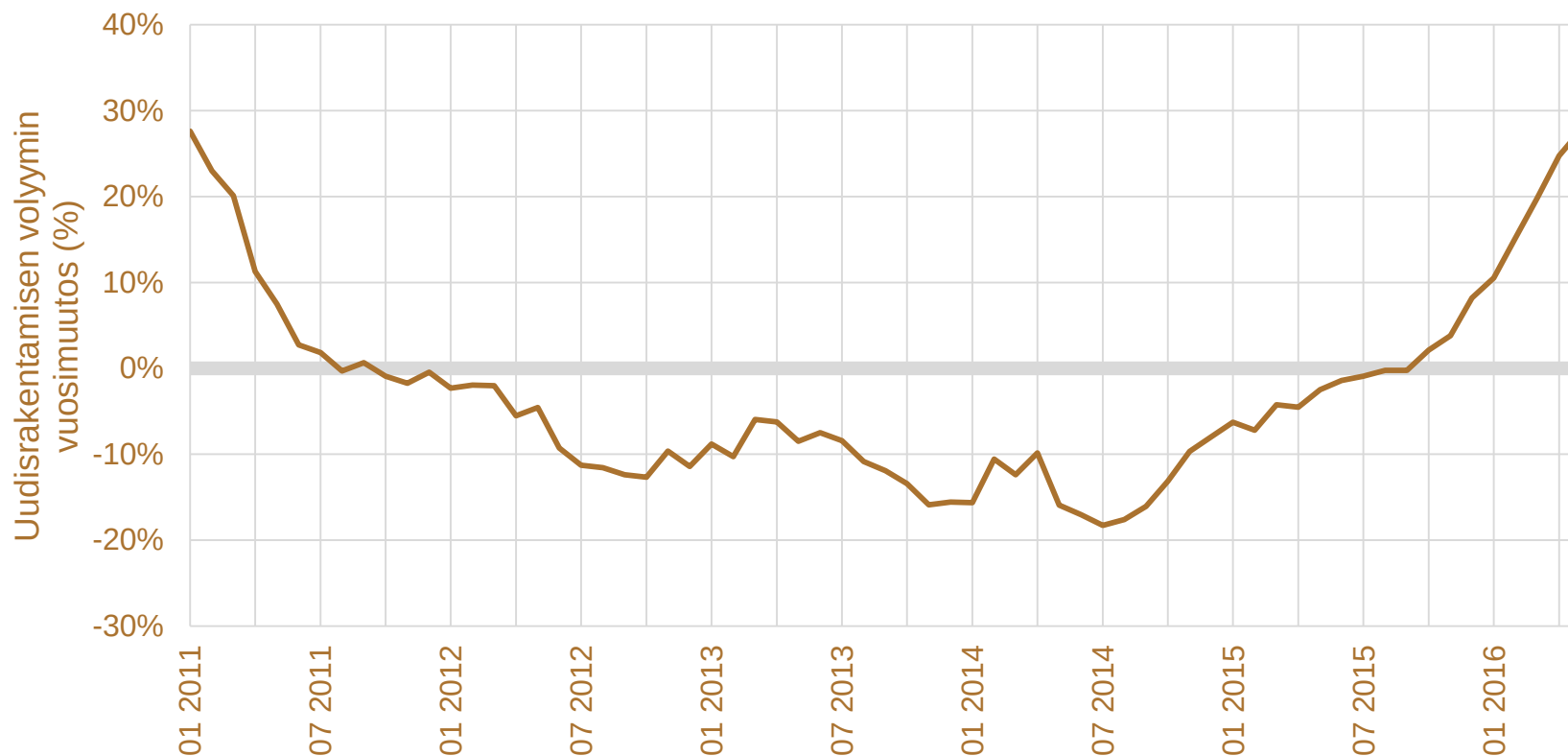


Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut

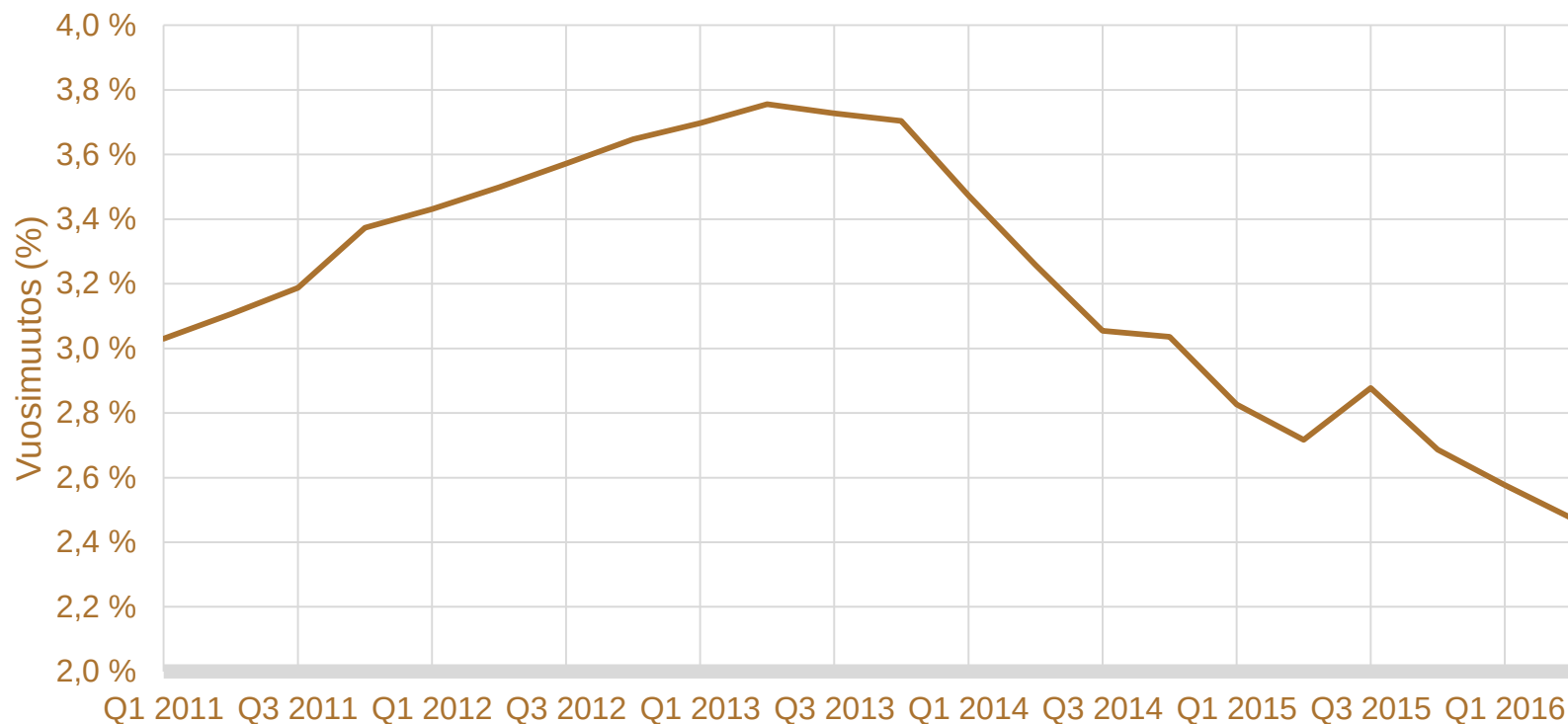


Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



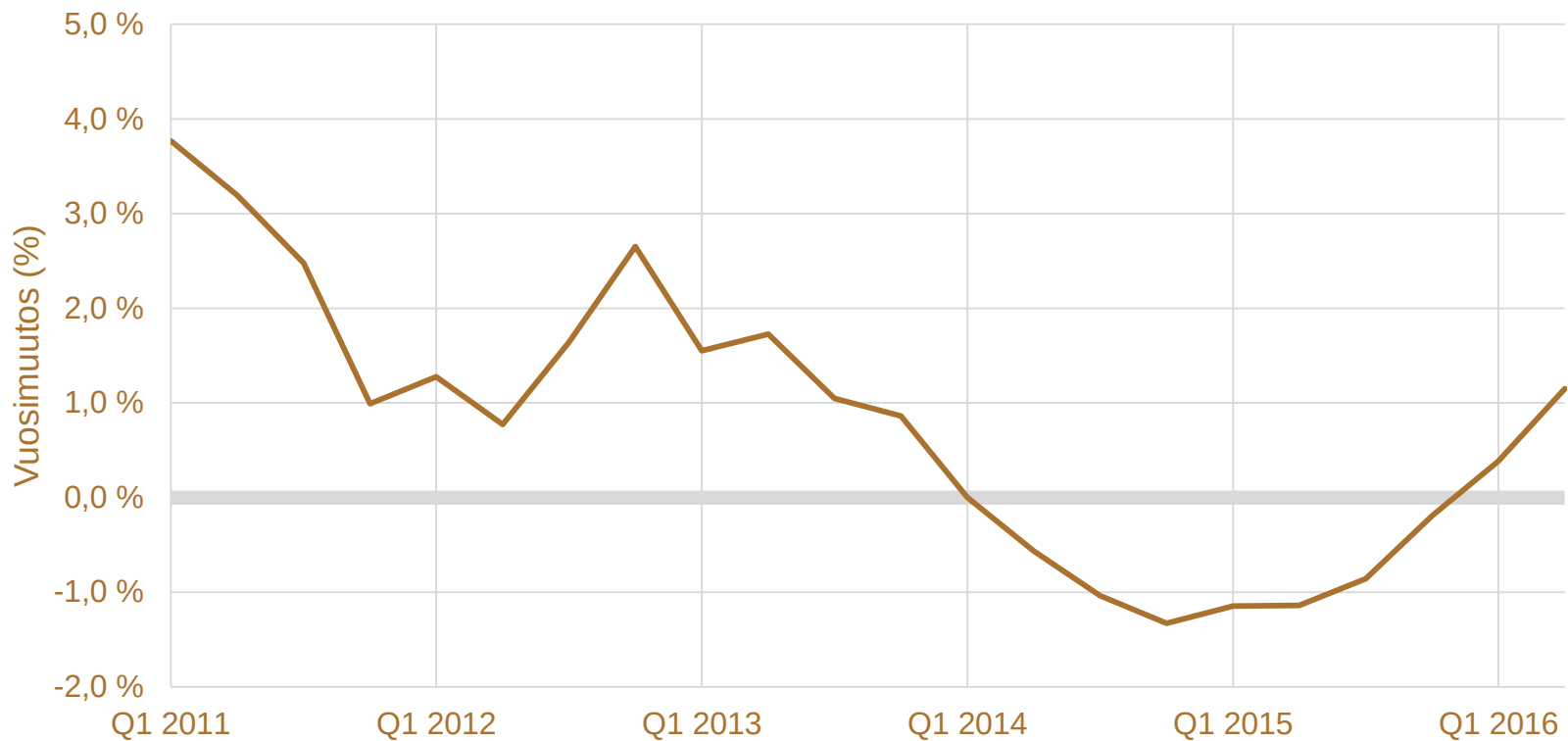
Lähde: Tilastokeskus

Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



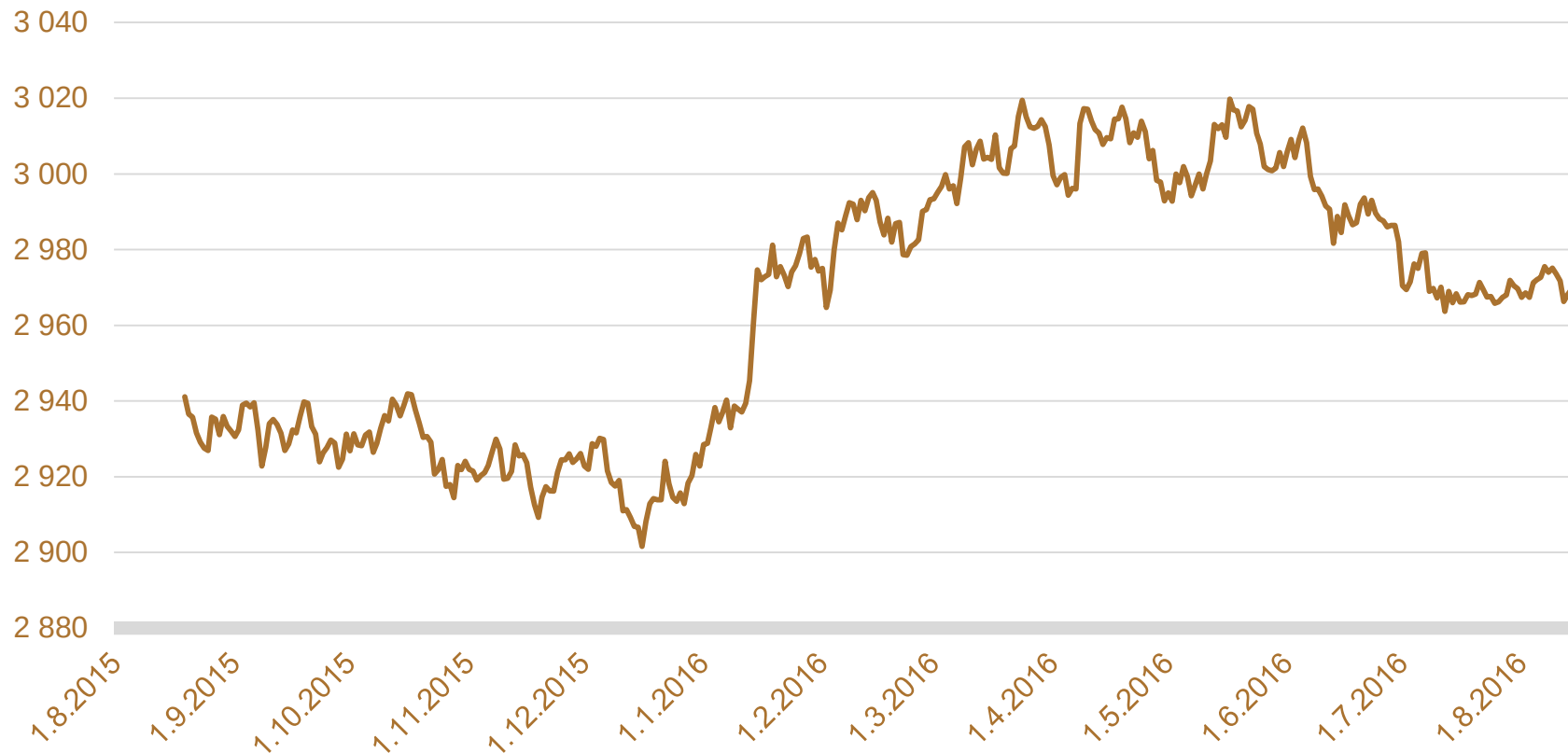
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Oikotie-Orava 20 -asuntohintaindeksi



16.8.2016 18.00: 2 982,64
1 kk 0,6 %, 3 kk -1,1 %

Lähde: oravarahastot.fi

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Vuokratuotto parani hieman edellisestä vuosineljänneksestä
 - Taloudellinen käyttöaste 90,1 %
 - Bruttovuokratuotto 6,9 %
 - Nettovuokratuotto 4,0 %
- Vuokralaisvaihtuvuus kasvanut

	Q2 2016	Q2 2015
Bruttovuokratuotto-%	6,8	6,8
Taloudellinen käyttöaste, %	90,0	90,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,7	2,4

Hankinnat

- Q2 2016 hankinnat 6,7 miljoonaa euroa (Q2 2015: 17,1)
- Huoneistoja 23 kappaletta (Q2 2015: 142)

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. euroa)	Yhtiölaina (milj. euroa)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
30.6.2016	Huoneistoja 9 kohteesta (Espoo, Helsinki, Vantaa(2), Lahti, Turku(2), Raisio, Forssa)	6,7	5,3	-	23
YHTEENSÄ		6,7	5,3	-	23

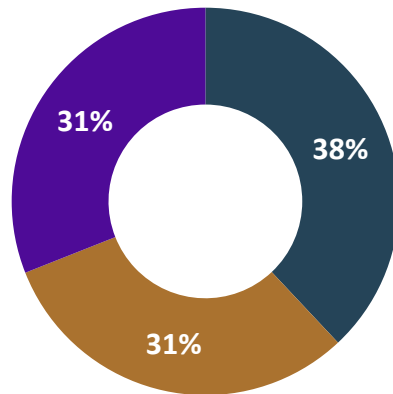
Sijoituskiinteistöt

- Käypä arvo 212,2 miljoonaa euroa (2015 Q2: 166,2 miljoonaa euroa)
 - 1 733 huoneistoa (1 613)
 - 124 kohteessa (80)
 - 111 tuhatta m² (99)
- Toisen vuosineljänneksen hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon 2,8 % p.a.



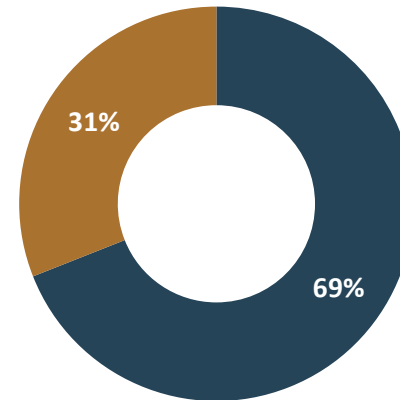
Salkun alue- ja ikäjakauma 30.6.2016

Arvostus alueittain



- Helsingin seutu
- Suuret kaupungit
- Keskisuuret kaupungit

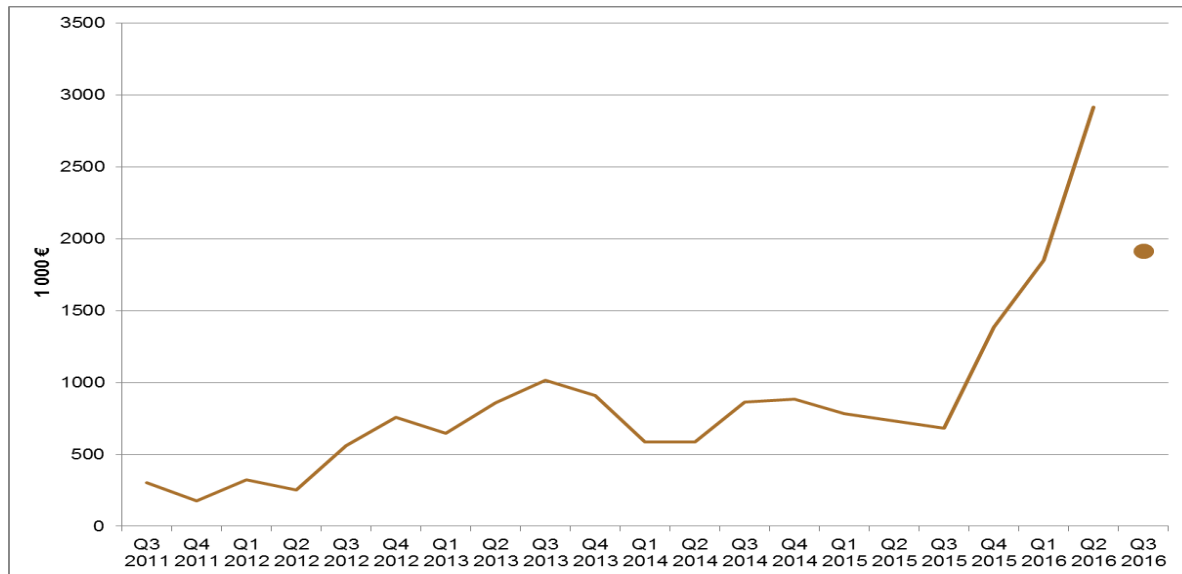
Arvostus ikäluokittain



- Rv. 1990-
- Rv. -1989

Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti piristyi entisestään toisella vuosineljänneksellä
- Yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (Q2 2015 0,7)
 - 26 huoneistoa 16 kohteesta
- Huoneistomyynti 1.1.-17.8. yhteensä 6,7 miljoonaa euroa



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat



- Pörssikaupankäynnin määrä laskenut alkuvuodesta
- Osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Lokakuu 2014 5 200
 - Lokakuu 2015 7 200
 - Heinäkuu 2016 8 400

1.1. – 17.8.2016

Päätöskurssi	9,06 euroa
Keskikurssi	9,05 euroa
Vaihto	32 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	201 t euroa
Päättävä markkina-arvo	85 milj. euroa

Suurimmat omistajat 28.7.2016

Osakkeenomistaja	Osakkeita	Omistusosuus
Maakunnan Asunnot Oy	435 664	4,5 %
Yli-Torkko Erkki	199 862	2,1 %
Rakennusliike Leimarakentajat Oy	157 681	1,6 %
Sysmäläntien kiinteistöt Oy	128 212	1,3 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0 %
Vähävara Oy	92 000	1,0 %
Godoinvest Oy	79 360	0,8 %
Niemi Aaro	46 946	0,5 %
Ström Leif	46 661	0,5 %
Orava Rahastot Oyj	45 639	0,5 %
Yhteensä	1 332 025	13,8 %

Hallintarekisteröityjen osuus osakkeista 3,2 %

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 0,54 euroa osakkeella

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	Q2 2016	Q2 2015	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015
Liikevaihto, josta	2 910	4 700	7 747	9 280
– Bruttovuokrat	3 097	2 496	6 021	4 738
– Voitot arvon muutoksista	-187	2 204	1 725	4 541
Hoitokulut	-1 469	-1 264	-3 062	-2 300
Liikevoitto	573	2 414	3 071	5 012
Rahoituskulut (netto)	-917	-990	-1 546	-1 312
Laaja voitto	-390	1 907	1 419	4 147
Tulos/osake, euroa	-0,04	0,19	0,58	0,54

Taseluvut

1 000 euroa

	30.6.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	212 164	195 851
Rahavarat	4 453	2 790
Oma pääoma	95 831	94 346
Korollinen vieras pääoma	116 257	95 765
Tase yhteensä	217 046	199 315
Omavaraisuusaste *)	44,2 %	47,4 %
LTV *)	53,6 %	48,0 %
Oikaistu nettovarallisuus/ osake	10,88	11,63

*) sisältää yhtiölainaosuudet

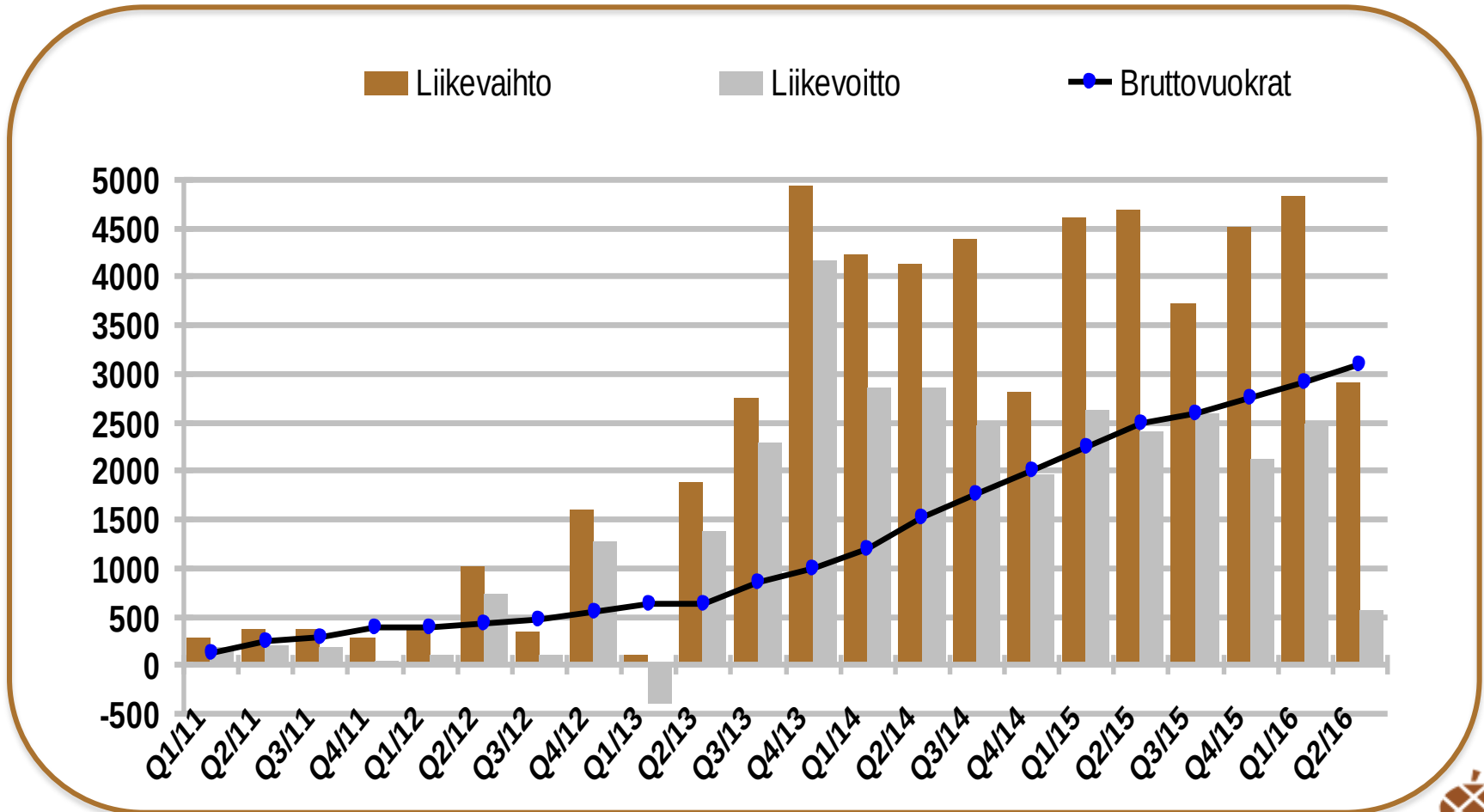
Vuokraustoiminta

%	Q2 2016	Q2 2015	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015
Bruttovuokratuotto	6,9	6,8	6,8	6,8
Nettovuokratuotto	4,0	3,7	3,8	3,9
Taloudellinen käyttöaste	90,1	90,9	90,0	90,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	3,1	2,6	2,7	2,4

Katsauskauden 1.1.-30.6.2016 tunnusluvut

	<i>H1 2016</i>	<i>H1 2015</i>
Oman pääoman tuotto	3,2 %	9,4 %
Osakkeen kokonaistuotto	-3,6 %	7,4 %
Maksettu osinko, euroa	0,54	0,60
Tulos/osake, euroa	0,18	0,54

Tuloserien kasvuvuorokausittain



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

