

Orava Asuntorahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2016



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
- Q4 lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Liiketoimintakatsaus
- Osake ja osakkeenomistajat
- Talousluvut



Avainluvut

Avainluvut

	Q4 2016	Q4 2015	2016	2015
Liikevaihto, 1 000 euroa	2 646	4 512	13 903	17 519
Laaja voitto, 1 000 euroa	-470	1 310	1 470	7 421
Tulos/osake, euroa	-0,06	0,16	0,17	0,96
Oman pääoman tuotto, % p.a.			1,6	8,4
Maksettu osinko/osake, euroa	0,27	0,30	1,08	1,20
Bruttovuokratuotto, %	6,8	7,0	6,8	6,8
			31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			210 901	195 851
Oikaistu NAV / osake, euroa			10,11	11,64
LTV, %			53,0	48,0

Q4 lyhyesti

Q4 lyhyesti

- Tulos jäi heikoksi
 - Hankinnat kompensoivat hieman asuntojen arvonlaskua
- Asuntojen arvot salkussa alenivat hiukan
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -0,2 prosenttia
- Asuntohankinnat 3,8 miljoonaa euroa
 - 13 uutta vuokraamatonta huoneistoa
- Vuokraus
 - Taloudellinen käyttöaste nousi reilulla prosenttiyksiköllä 93,2 prosenttiin
- Huoneistomyyntissä taas ennätys
 - Q4 huoneistomyynti 3,9 miljoonaa euroa



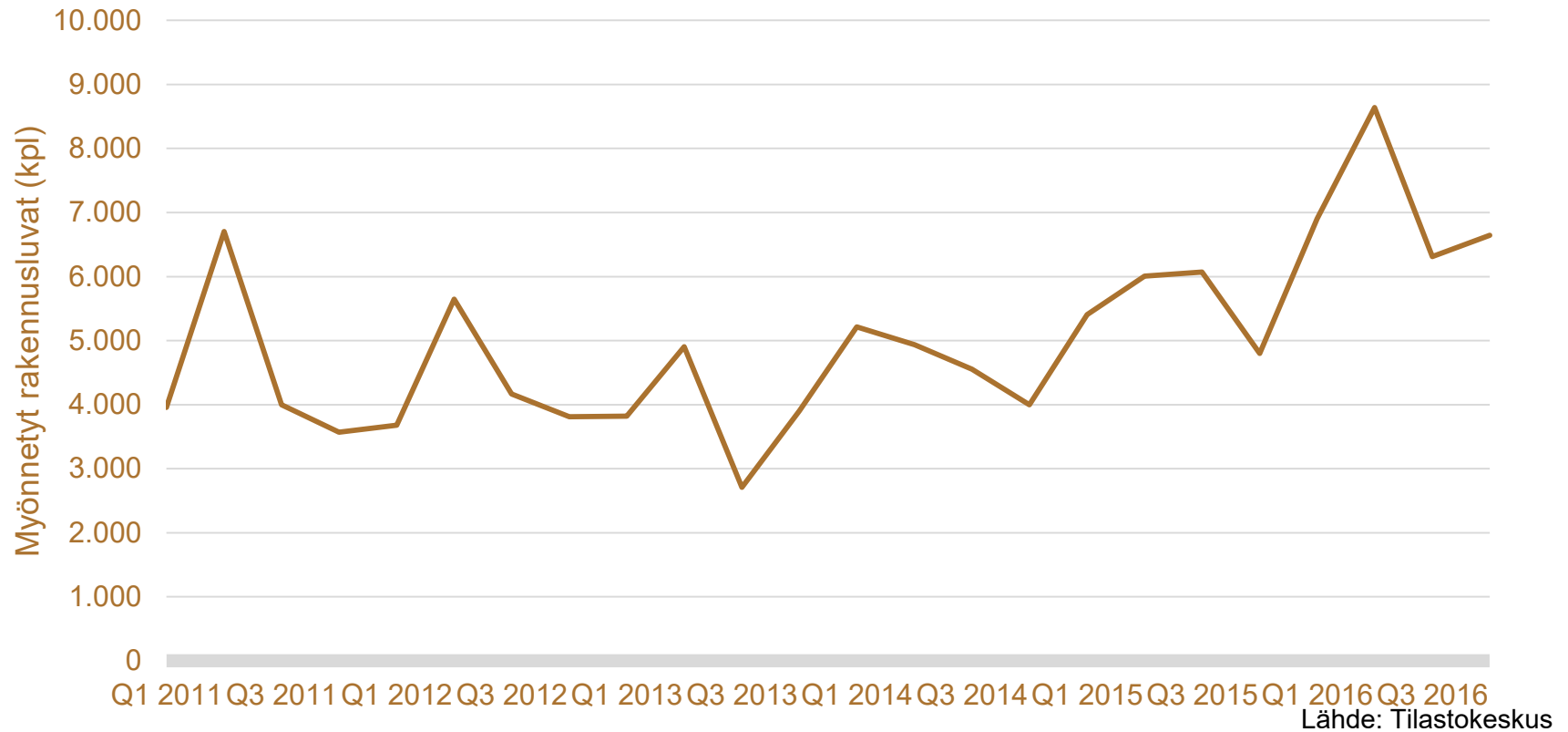
Näkymät



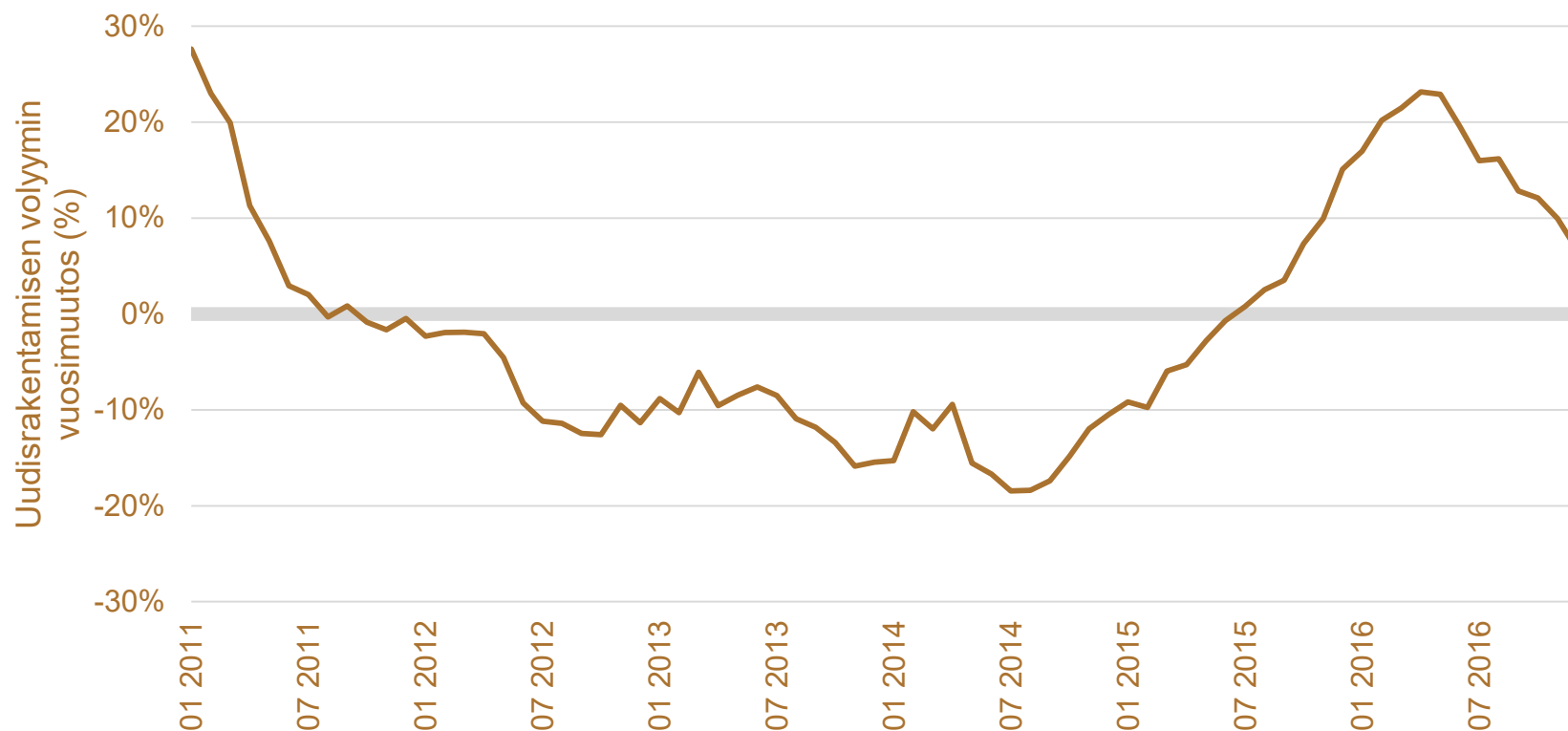
- Vuoden 2017 tulokseksi arvioidaan +2 - +5 miljoonaa euroa
 - Asuntomarkkinoiden odotetaan jatkavan hidasta vahvistumistaan
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan olevan hieman positiivinen vuonna 2017
 - Talousennusteita alettu nostaa ja kuluttajien luottamus kohonnut
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Hankintoja toteuttaneen suuruusluokaltaan edellisvuoden kaltaisesti tai hieman enemmän
- Vuokratuotto pysynee likimain edellisvuoden tasolla
 - Taloudellista käyttöastetta arvioidaan voitavan vielä vähän nostaa
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon laskenevat hiukan edellisvuodesta

Toimintaympäristö

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut

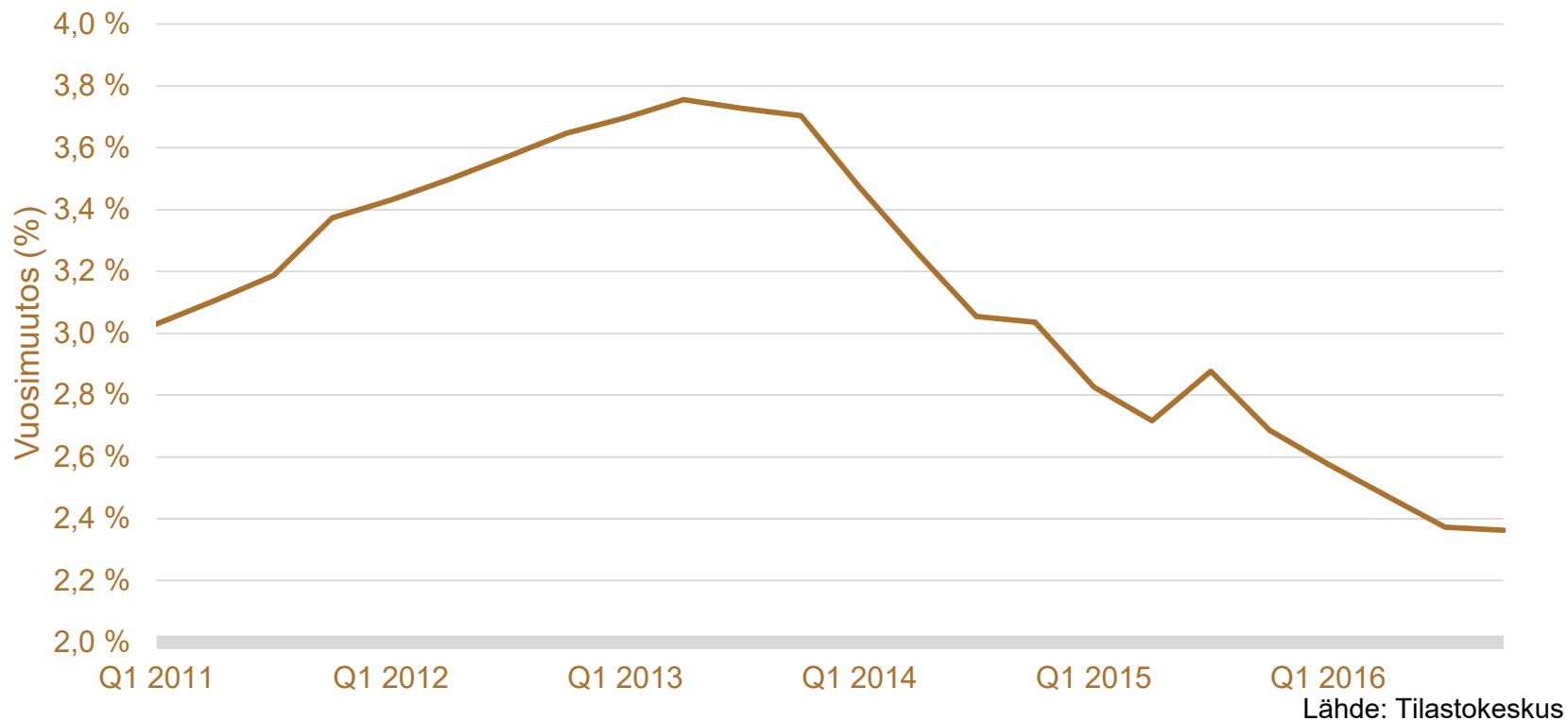


Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos

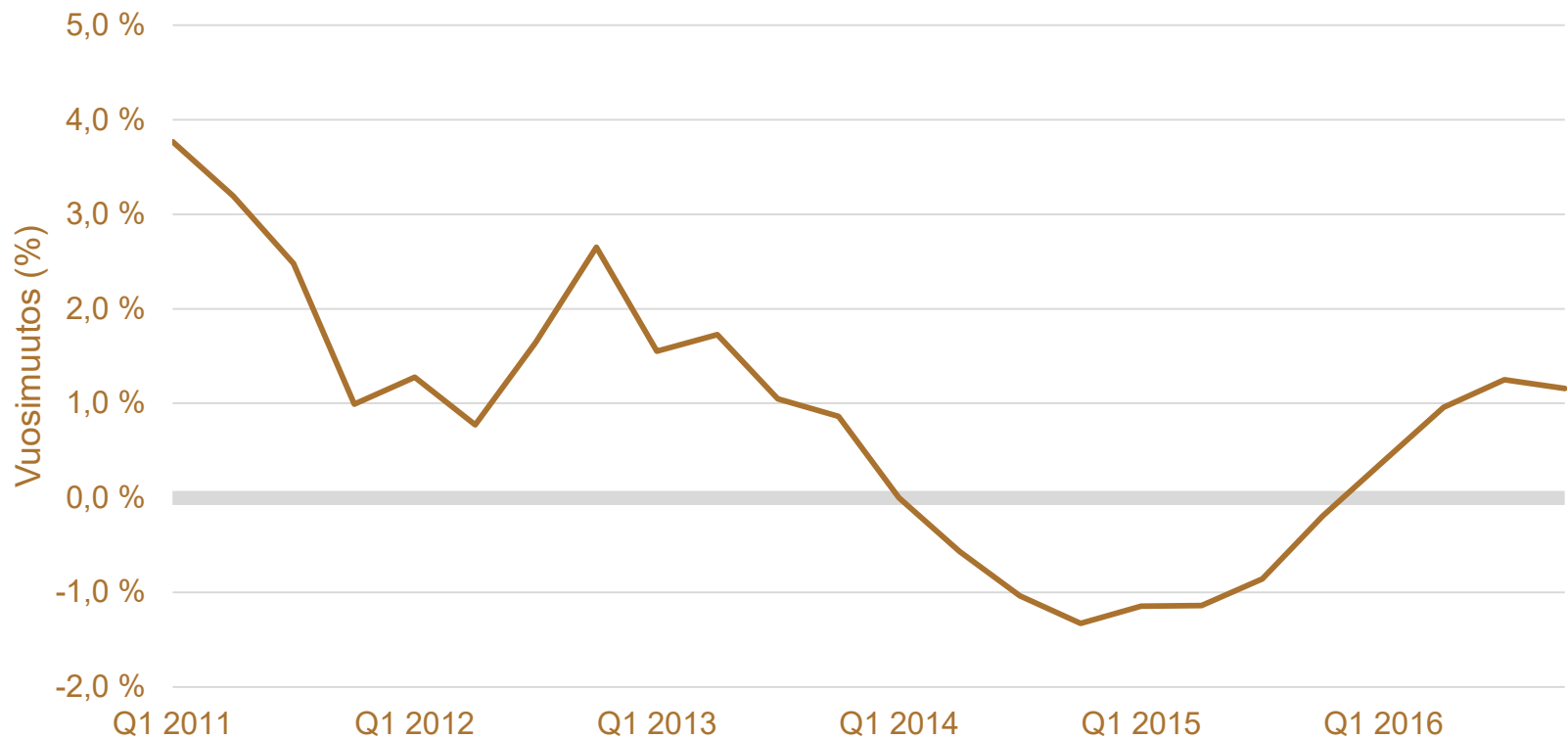


Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Oikotie-Orava 20



28.02.2017 18.00: 3 037,4
1 kk 1,1%, 3 kk 0,9%

Lähde: Orava Rahastot

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste 93,2 % parani edellisestä vuosineljänneksestä
 - Bruttovuokratuotto 6,8 %
 - Nettovuokratuotto 3,7 %
- Vuokralaisvaihtuvuus 2,7 % laski edellisestä vuosineljänneksestä

	Q4 2016	Q4 2015
Bruttovuokratuotto-%	6,8	7,0
Taloudellinen käyttöaste, %	93,2	89,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,7	2,8

Hankinnat

- Q4 2016 hankinnat 13 huoneistoa yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (Q4 2015: 81 huoneistoa; 16,4)
- Vuonna 2016 yhteensä 20,1 miljoonaa euroa (2015: 64,6)

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	-	72
30.12.2016	Huoneistoja 7 kohteesta (Helsinki, Kirkkonummi, Jyväskylä, Oulu, Hämeenlinna, Kouvola ja Savonlinna)	3,8	2,8	-	13
YHTEENSÄ		20,1	13,02	-	85



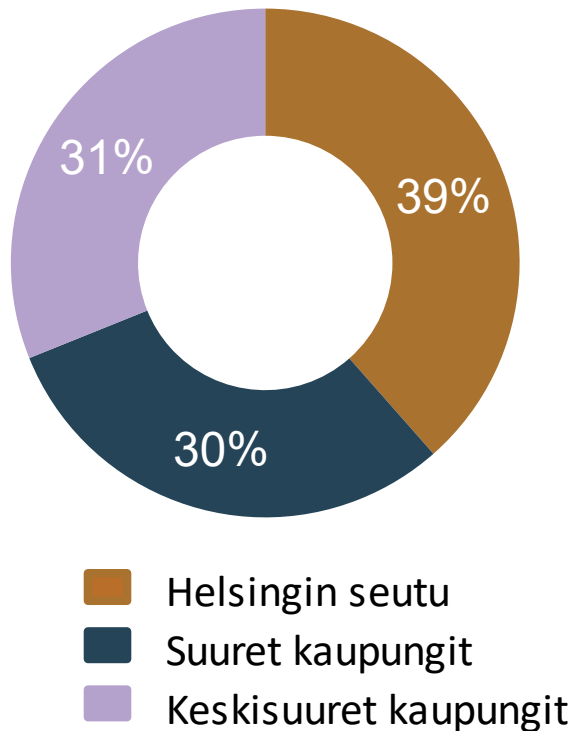
Sijoituskiinteistöt

- Käypä arvo 210,9 miljoonaa euroa (2015: 195,9 miljoonaa euroa)
 - 1 696 huoneistoa (1 702)
 - 130 kohteessa (108)
 - 109 tuhatta m² (108)
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon
 - Q4 2016 2,9 % p.a. (Q4 2015: 3,0 %)
 - Vuosi 2016 2,7 % p.a. (2015: 2,9 %)

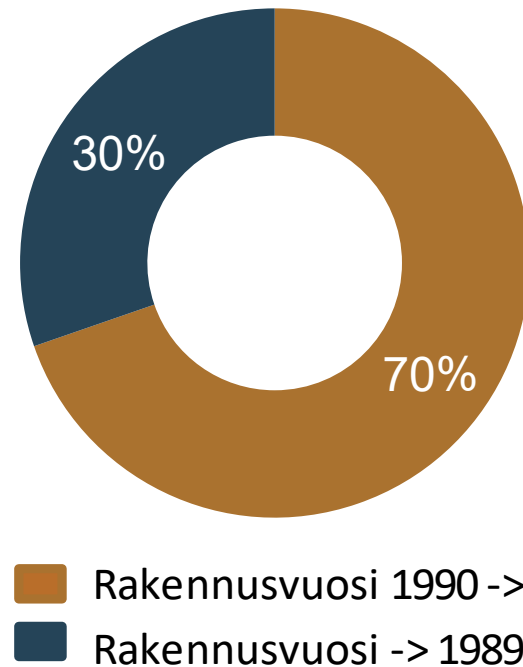


Salkun alue- ja ikäjakauma 31.12.2016

Arvostus alueittain

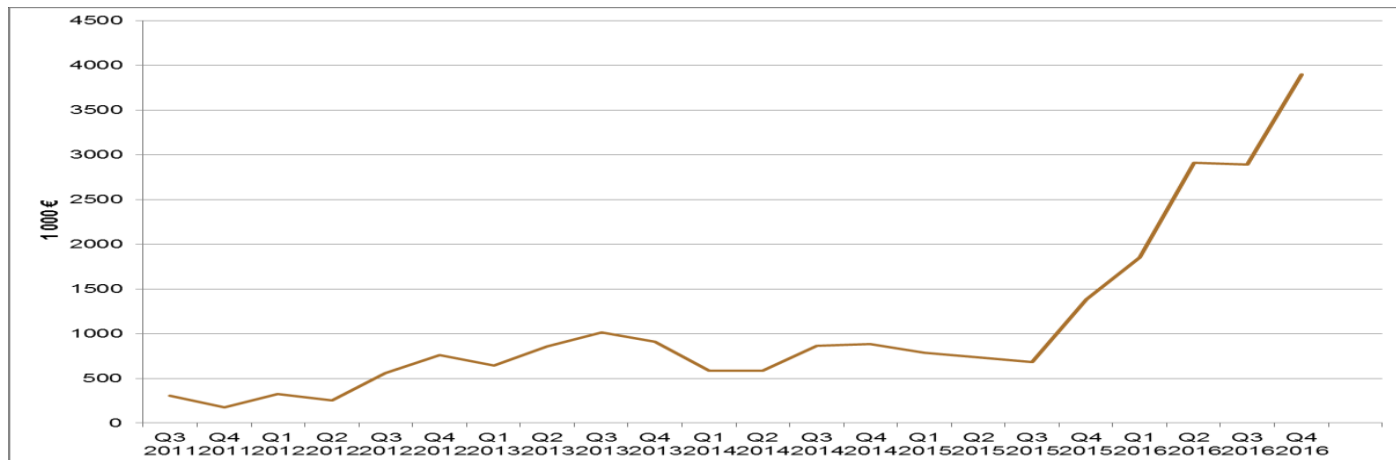


Arvostus ikäluokittain



Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti päättyi neljännellä vuosineljänneksellä uudelle ennätystasolle 3,9 miljoonaa euroa (Q4 2015 1,4)
 - 29 huoneistoa 17 kohteesta
- Huoneistomyynti 2016 yhteensä 11,6 miljoonaa euroa (2015: 6,1)
- Huoneistomyynti 1.1. - 20.2.2017 2,4 miljoonaa euroa



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat

- Pörssikaupankäynnin määrä pysynyt vilkkaana
- Osakkeenomistajien lukumäärä vuodenvaihteessa 7500
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Lokakuu 2014 5 200
 - Lokakuu 2015 7 200
 - Joulukuu 2016 7 500



1.1. – 28.2.2017

Päätöskurssi	4,36 euroa
Keskikurssi	4,99 euroa
Vaihto	11 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	268 t euroa
Päättävä markkina-arvo	42 milj. euroa

Suurimmat omistajat 30.12.2016

Osakkeenomistaja	Osakkeita	Omistusosuus
Royal House Oy	454 066	4,7 %
Maakunnan Asunnot Oy	435 664	4,5 %
Yli-Torkko Erkki	210 162	2,2 %
OP-Henkivakuutus Oy	138 705	1,4 %
Vähävara Oy	104 000	1,1 %
Rannikko Reino	101 000	1,0 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0 %
Orava Rahastot Oyj	84 991	0,9 %
Godoinvest Oy	79 360	0,8 %
Korpela Henry	60 000	0,6 %
Yhteensä	1 767 948	18,3 %

Hallintarekisteröityjen osuus osakkeista 2,7 %

Osinko



- Hallitus esittää vuonna 2017 maksettavaksi osingoksi 0,12 euroa osakkeelle (OREIT)
 - Osingonmaksu vuosineljänneksittäin 0,03 euroa osakkeelle
 - Osinkotuotto 1,2 prosenttia vuodenvaihteen NAV:lle ja 2,4 prosenttia vuoden päättävälle pörssikurssille

Talousluvut

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	Q4 2016	Q4 2015	2016	2015
Liikevaihto, josta	2 646	4 512	13 903	17 519
– Bruttovuokrat	3 304	2 748	12 539	10 087
– Voitot arvon muutoksista	-658	1 764	1 363	7 431
Hoitokulut	-1 628	-1 517	-6 067	-5 075
Liikevoitto	198	2 128	4 599	9 732
Rahoituskulut (netto)	-659	-676	-2 955	-2 640
Laaja voitto	-470	1 310	1 470	7 421
Tulos/osake, euroa	-0,06	0,16	0,17	0,96

Taseluvut

1 000 euroa

	31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	210 901	195 851
Rahavarat	4 141	2 790
Oma pääoma	97 007	94 346
Korollinen vieras pääoma	114 466	95 765
Tase yhteensä	216 101	199 315
Omavaraisuusaste *)	44,9 %	47,4 %
LTV *)	53,0 %	48,0 %
Nettovarallisuus/osake **)	10,11	11,64

*) sisältää yhtiölainaosuudet ***) Oikaistu nettovarallisuus

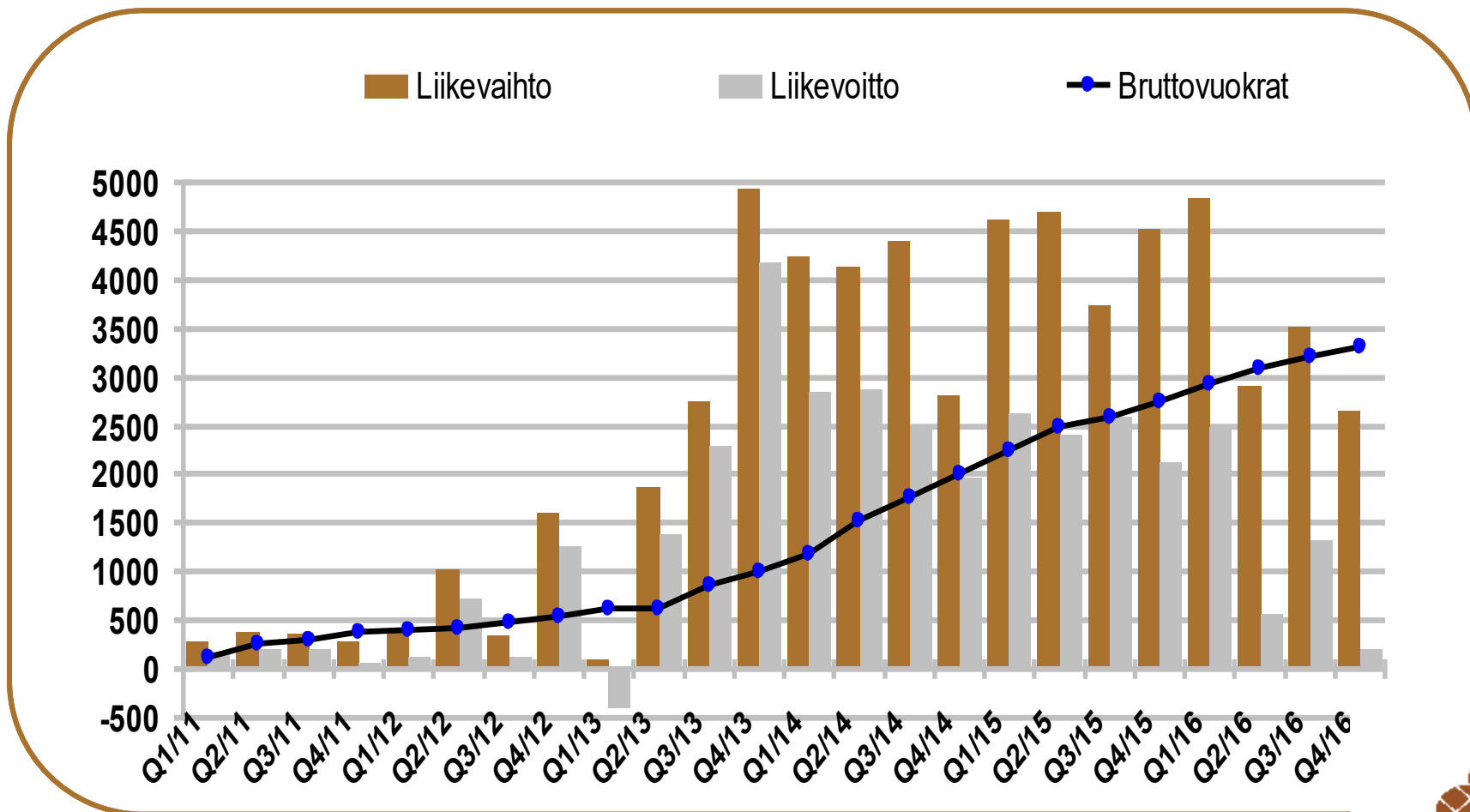
Vuokraustoiminta

%	Q4 2016	Q4 2015	2016	2015
Bruttovuokratuotto	6,8	7,0	6,8	6,8
Nettovuokratuotto	3,7	3,7	3,8	3,8
Taloudellinen käyttöaste	93,2	89,7	91,3	90,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,7	2,8	2,8	2,3

Katsauskauden 1.1.-31.12.2016 tunnusluvut

	2016	2015
Oman pääoman tuotto	1,6 %	8,4 %
Osakkeen kokonaistuotto	-3,6 %	6,8 %
Maksettu osinko, euroa	1,08	1,20
Tulos/osake, euroa	0,17	0,96

Tuloserien kasvu vuosineljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

