

Orava Asuntorahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2017



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



Avainluvut

Avainluvut

	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
Liikevaihto, 1 000 euroa	3 301	3 304	13 294	12 539
Laaja voitto, 1 000 euroa	-1 912	-491	-2 701	1 470
Tulos/osake, euroa	-0,20	-0,06	-0,29	0,17
Oman pääoman tuotto, % p.a.			-2,9	1,6
Maksettu osinko/osake, euroa	0,00	0,27	0,09	1,08
Bruttovuokratuotto, %	7,0	6,8	7,0	6,8
EPRA tulos, 1000 euroa	48	198	1 097	282
			31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			199 617	210 901
NAV / osake, euroa			9,72	10,11
Luototusaste (LTV), %			53,0	53,0

Q4 lyhyesti

Q4 lyhyesti

- Tulos tappiollinen
- Asuntojen arvot salkussa alenivat
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -0,8 prosenttia
- Operatiivinen tulos kohtalainen
 - Kertaluontoiset kulut heikensivät tulosta
 - Operatiivinen toiminta kehittyi myönteisesti
- Uusia asuntohankintoja ei tehty
- Vuokraus
 - Taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan 94,7 prosenttiin
- Huoneistomyynti vaisua
 - Q4 huoneistomyynti 1,7 miljoonaa euroa



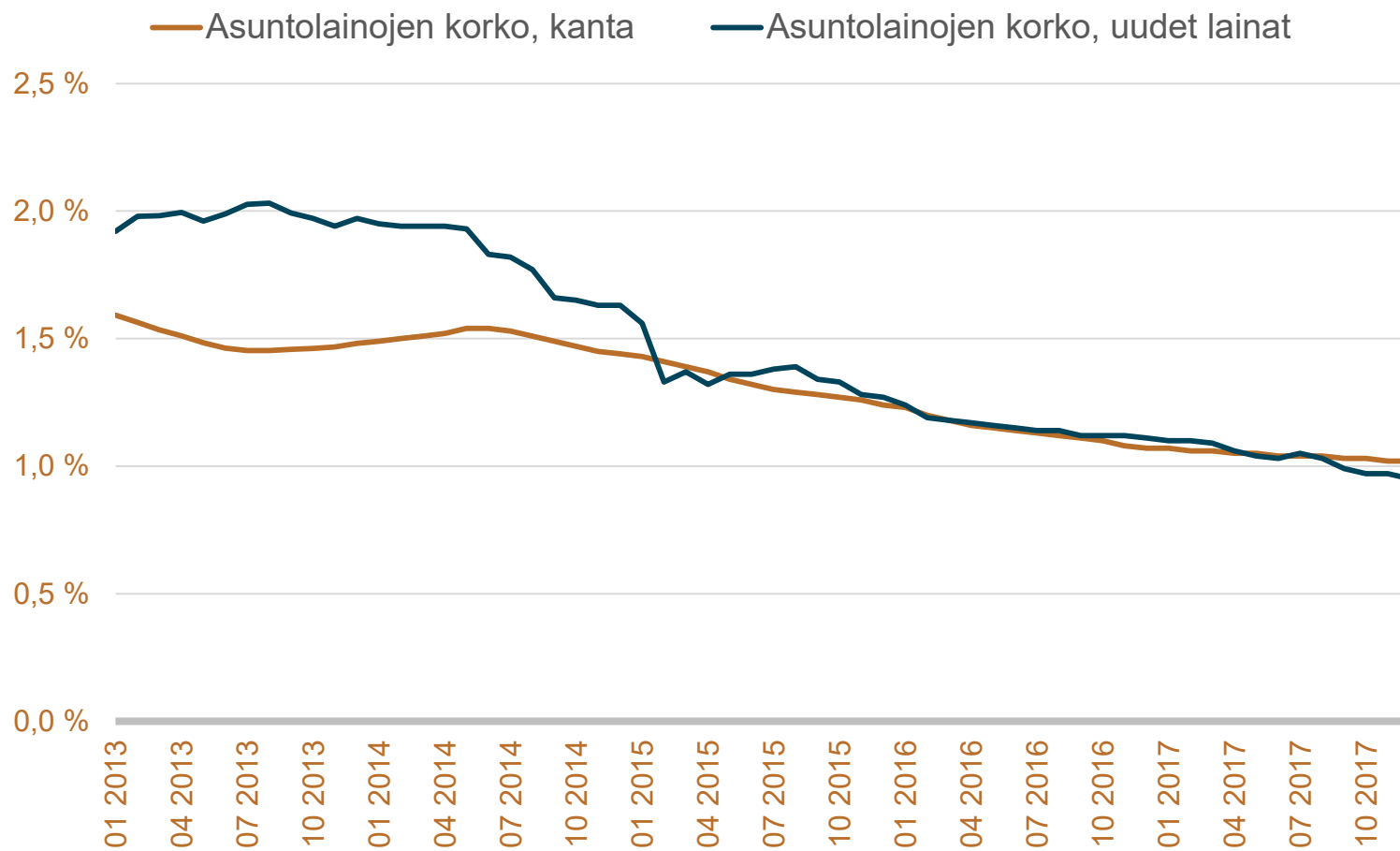
Näkymät



- Vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) arvioidaan olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017
- Kiinteistökannan arvioinnissa voidaan mahdollisesti siirtyä ulkopuolisen arvioitsijan käyttöön; mahdollinen tulosvaikutus

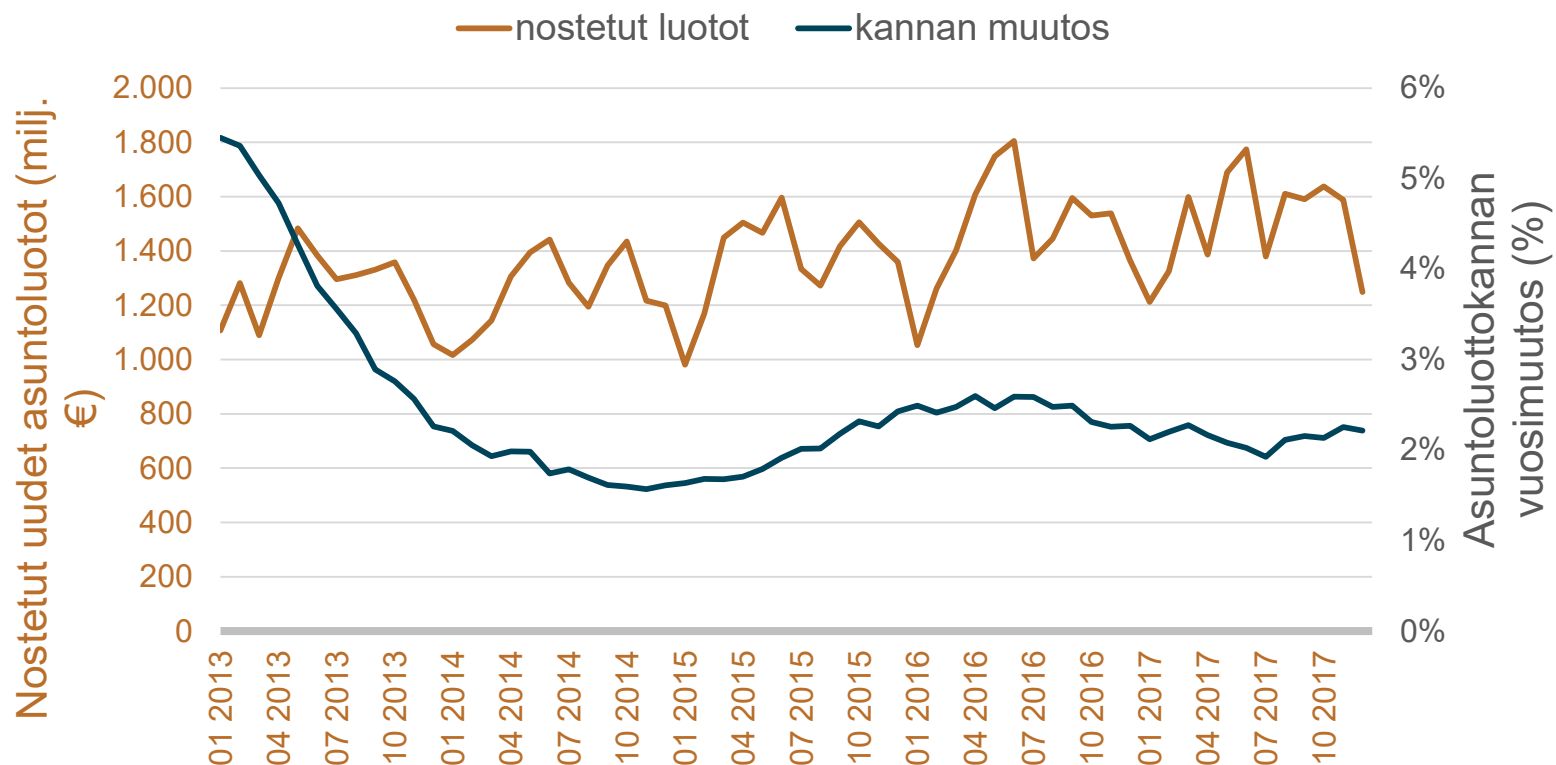
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



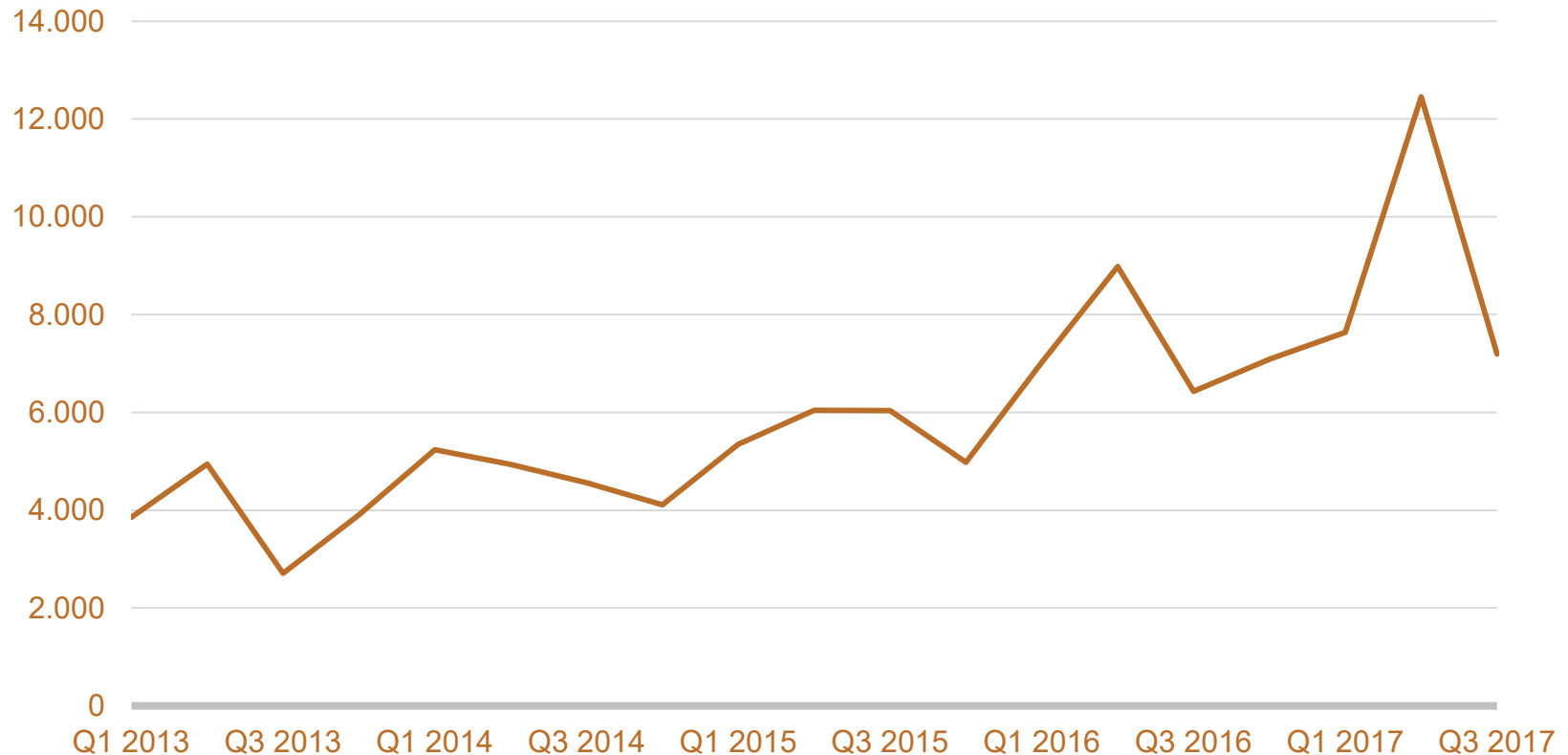
Pankki

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos



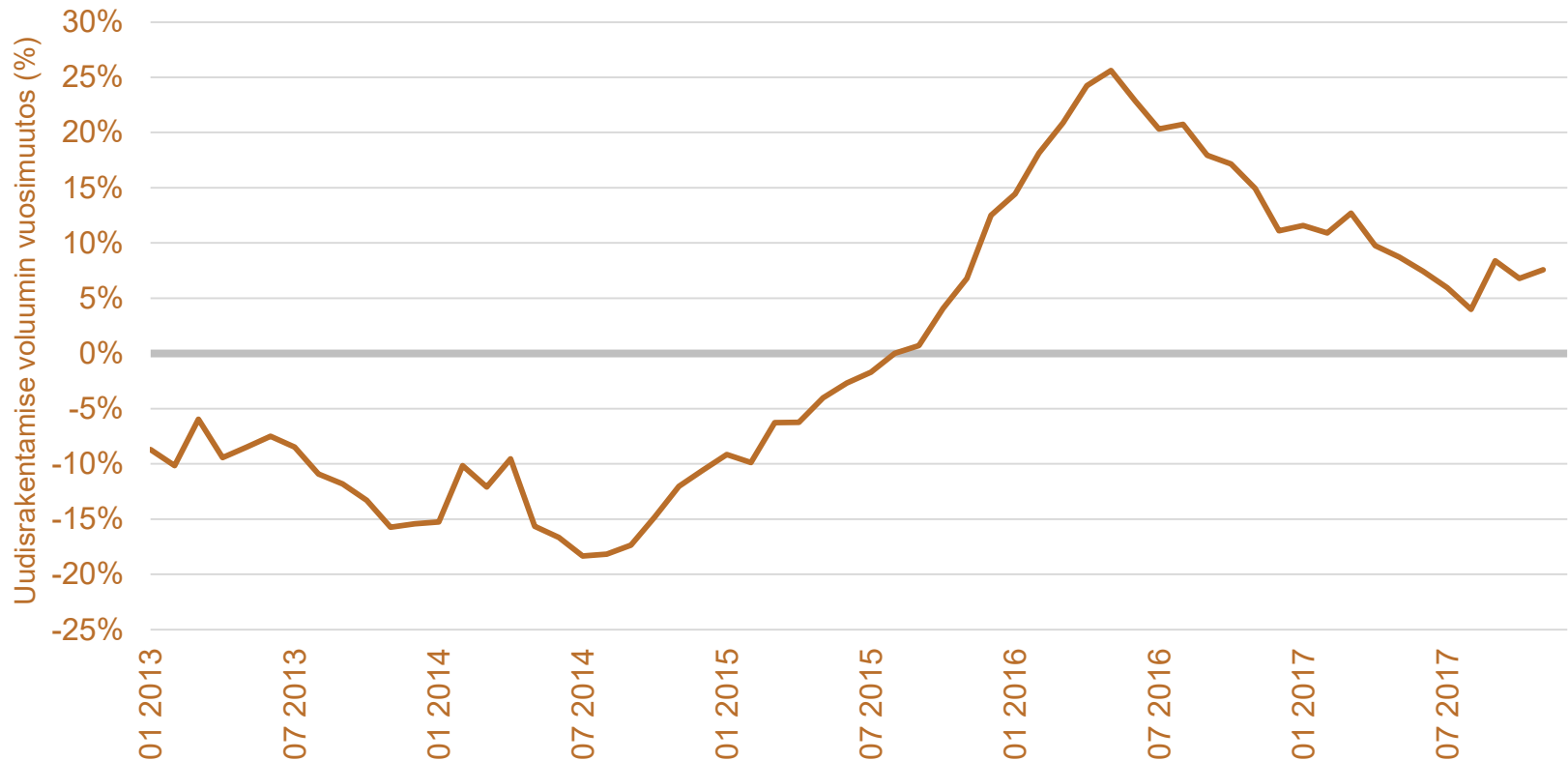
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



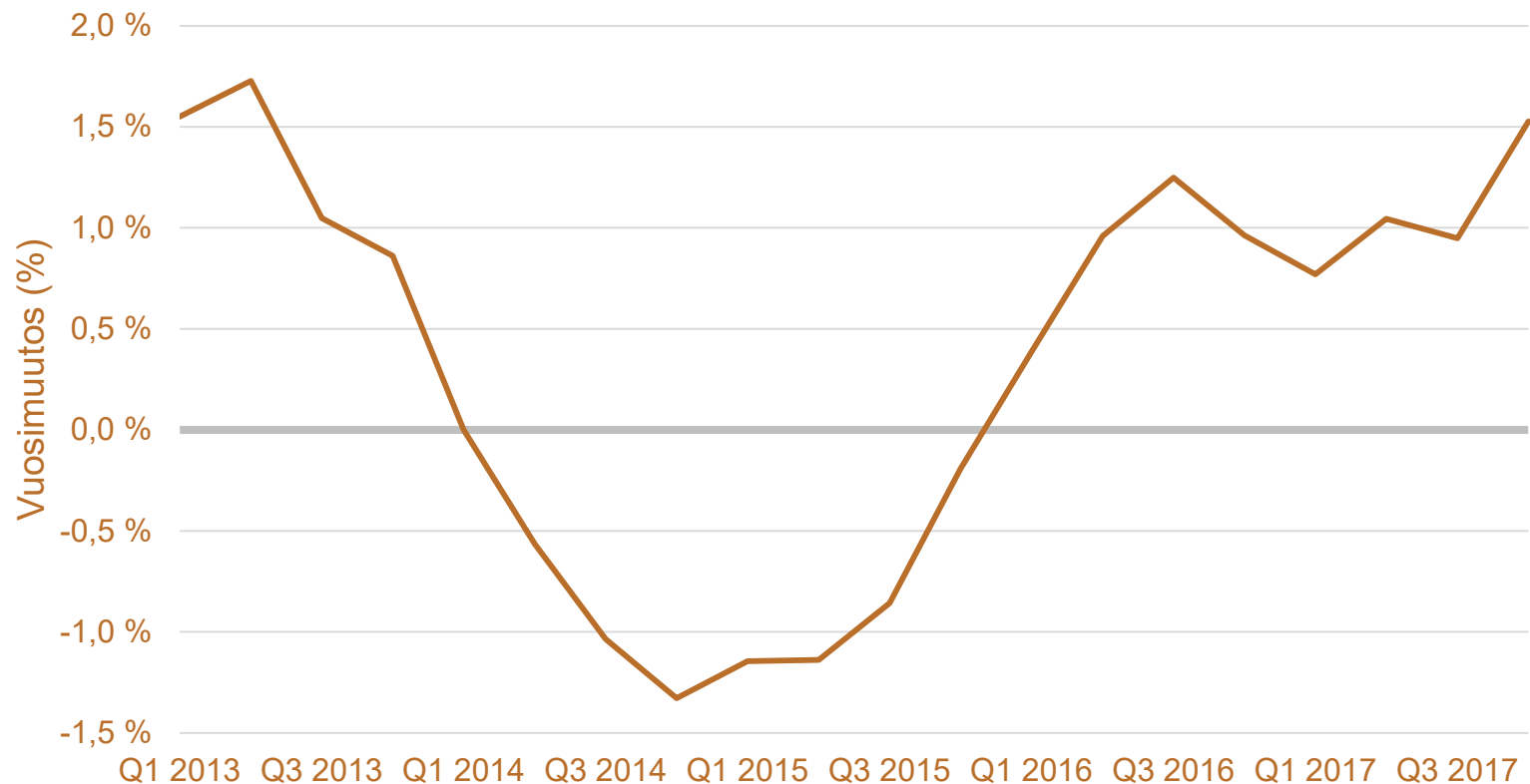
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



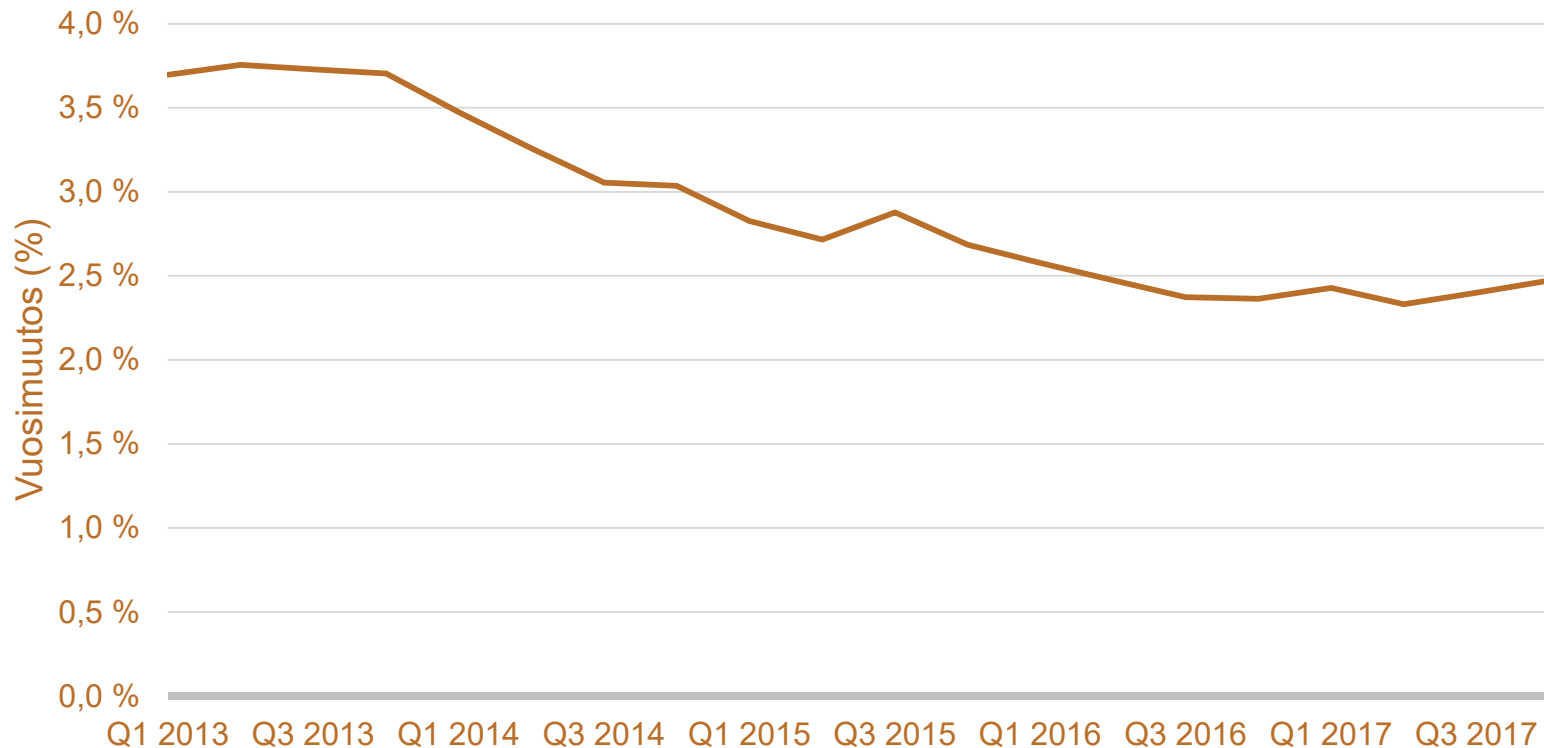
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



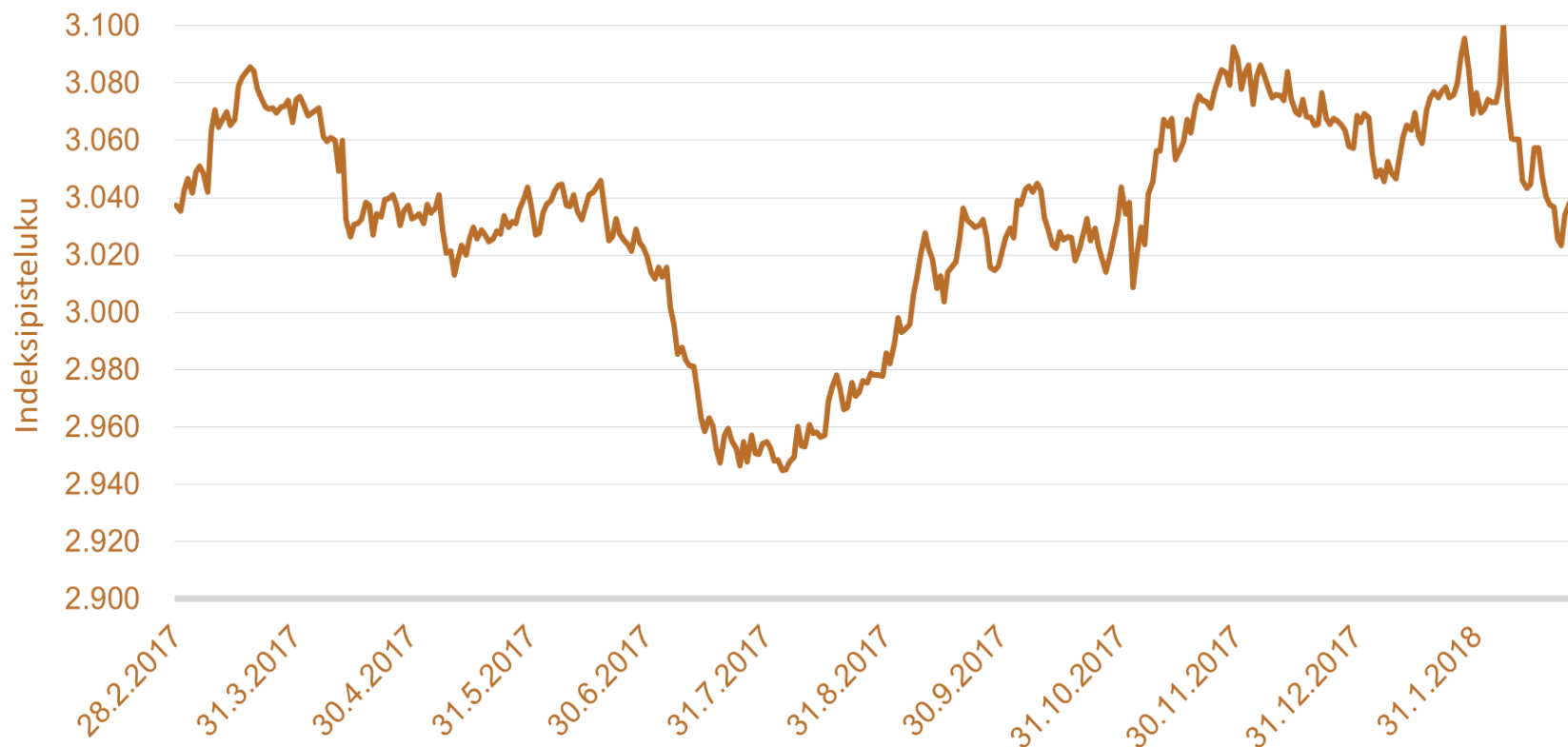
Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Orava 20 -asuntohintaindeksi



Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste parani edellisestä vuosineljänneksestä 94,7 %:iin
 - Bruttovuokratuotto 7,0 %
 - Nettovuokratuotto 3,9 %
- Vuokralaisvaihtuvuus aleni hieman edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 3,1 %:a

	1.1-31.12. 2017	1.1.-31.12.2016
Bruttovuokratuotto-%	7,0	6,8
Taloudellinen käyttöaste, %	94,3	91,3
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,1	2,8

Sijoituskiinteistöt 31.12.2017

- Käypä arvo 199,6 miljoonaa euroa (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa)
 - 1 626 huoneistoa (1 696)
 - 128 kohteessa (130)
 - 105 tuhatta m² (109)
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon
 - 1.1.-31.12. 2017 2,7 % p.a. (2016: 2,7 %)



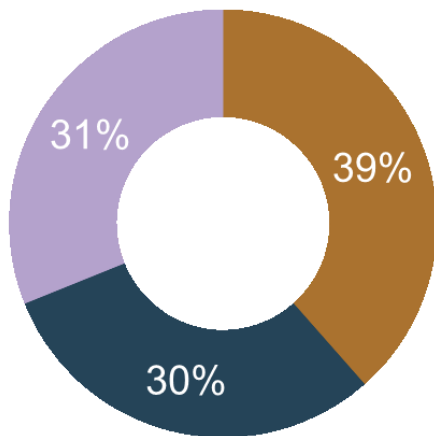
Arvostukset 31.12.2017

- Orava Rahastot Oyj:n arvostusmallin mukainen arvostus 199 617 tuhatta euroa
- JLL:n kvantitatiivisen mallin mukainen arvostus 200 320 tuhatta euroa
 - +0,4 % vs. Oravan arvostus
 - Estimoitu keskivirhe noin 7,5 %
- JLL:n arvioitsijan perinteisellä kiinteistöarviointimenetelmällä kvantitatiivisesta mallista muutettu markkina-arvo 193 898 tuhatta euroa
 - -3,2 % JLL:n kvantitatiivisesta arvostuksesta
 - -2,9 % vs. Oravan arvostus
 - Arviointitarkkuus +/-10 %



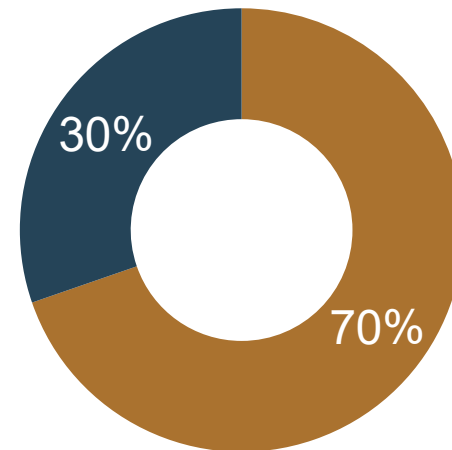
Salkun alue- ja ikäjakauma 31.12.2017

Arvostus alueittain



- Helsingin seutu
- Suuret kaupungit
- Keskisuuret kaupungit

Arvostus ikäluokittain



- Rakennusvuosi 1990 ->
- Rakennusvuosi -> 1989

Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti laimeni neljännellä vuosineljänneksellä kolmanteen vuosineljännekseen verrattuna
 - 12 huoneistoa 12 kohteesta yhteensä 1,7 miljoonaa euroa (Q4 2016: 3,9)
- Huoneistomyynti 2017 yhteensä 8,9 miljoonaa euroa (1.1.-31.12. 2016: 11,6)
- Huoneistomyynti 1.1.–22.2.2018 0,9 miljoonaa euroa

Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat

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



1.1. – 31.12.2017

Päätöskurssi	5,00 euroa
Keskikurssi	4,91 euroa
Vaihto	38 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	152 t euroa
Päättävä markkina-arvo	48 milj. euroa

Suurimmat omistajat 31.12.2017

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Investors House Oyj •	2 414 582	25,2 %
Ollikainen Pekka	279 200	2,9 %
OP-Henkivakuutus Oy	230 546	2,4 %
Osuusasunnot Oy	160 000	1,7 %
Orava Rahastot Oyj	154 991	1,6 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0 %
Ström Leif	67 588	0,7 %
Jajopa Oy	65 520	0,7 %
Otavan Kirjasäätiö	65 000	0,7 %
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	60 513	0,6 %
	3 597 940	37,5 %

- Hallituksen jäsenten Tapani Rautiainen ja Petri Roininen määräysvalta yhteisö

Hallintarekisteröityjen osuus osakkeista 2,5 %

Osinko



- Hallitus esittää, että vuonna 2018 ei makseta osinkoa

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
Liikevaihto	3 301	3 304	13 294	12 539
Hoitokulut	-1 555	-1 628	-6 028	-6 067
Arvonmuutokset	-1 980	-658	-3 794	-1 363
Liikevoitto	-1 229	198	228	4 599
Rahoituskulut (netto)	-694	-659	-2 924	-2 955
Laaja voitto	-1 912	-470	-2 701	1 470
Tulos/osake, euroa	-0,20	-0,06	-0,29	0,17

Taseluvut

1 000 euroa

	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	199 617	210 901
Rahavarat	2 677	4 141
Oma pääoma	93 320	97 007
Korollinen vieras pääoma	107 929	114 466
Tase yhteensä	203 563	216 101
Omavaraisuusaste *)	45,9 %	44,9 %
LTV *)	53,0 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake	9,72	10,11

*) sisältää yhtiölainaosuudet

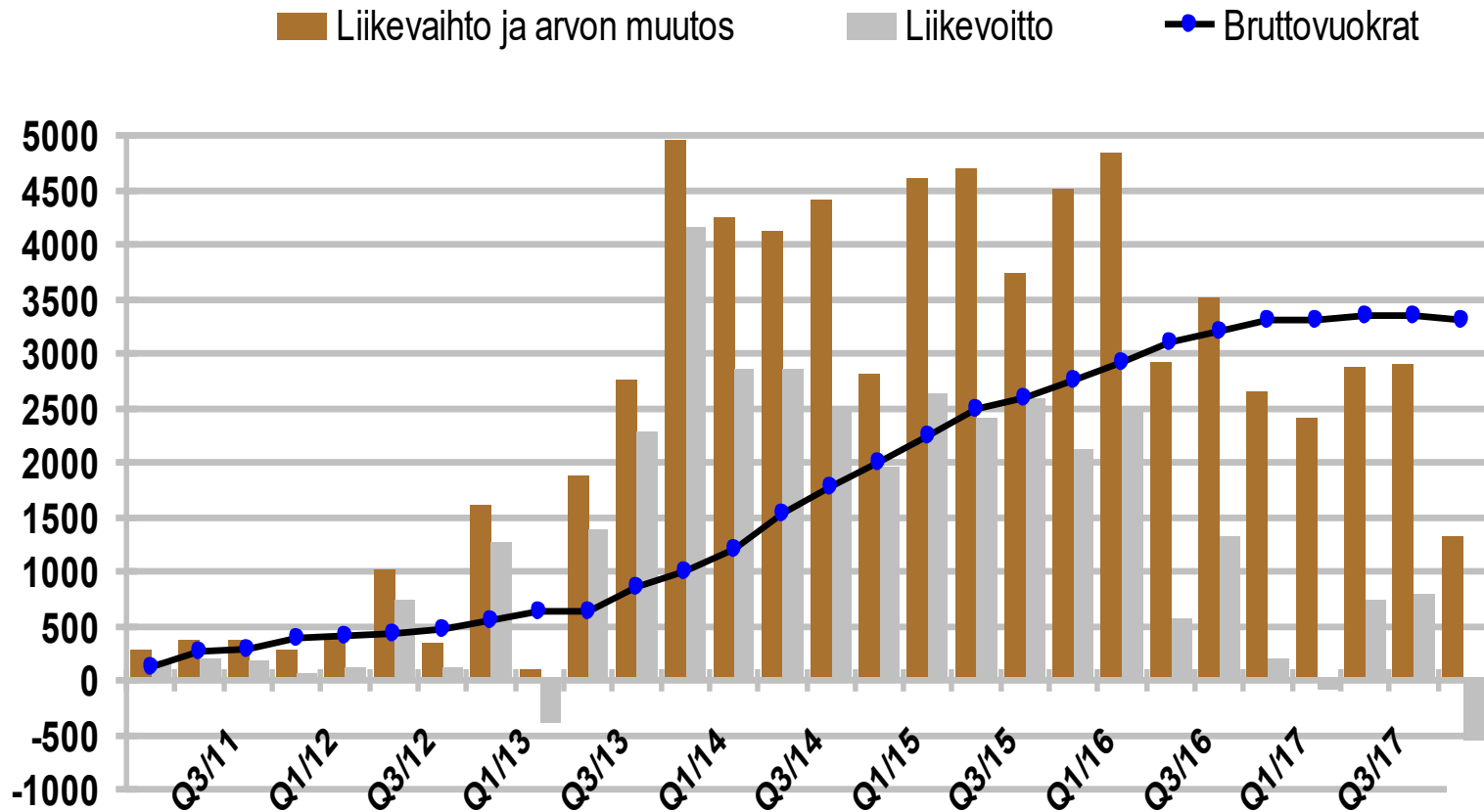
Vuokraustoiminta

%	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
Bruttovuokratuotto	7,0	6,8	7,0	6,8
Nettovuokratuotto	3,9	3,7	4,0	3,8
Taloudellinen käyttöaste	94,7	93,2	94,3	91,3
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,8	2,7	3,1	2,8

Katsauskauden 1.1.-31.12.2017 tunnusluvut

	2017	2016
Oman pääoman tuotto	-2,9 %	1,6 %
Osakkeen kokonaistuotto	-2,9 %	-3,8 %
Maksettu osinko, euroa	0,09	1,08
Tulos/osake, euroa	-0,29	0,17

Tuloserät vuosineljänneksittäin



Tase-erät vuosineljänneksittäin

