

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2014

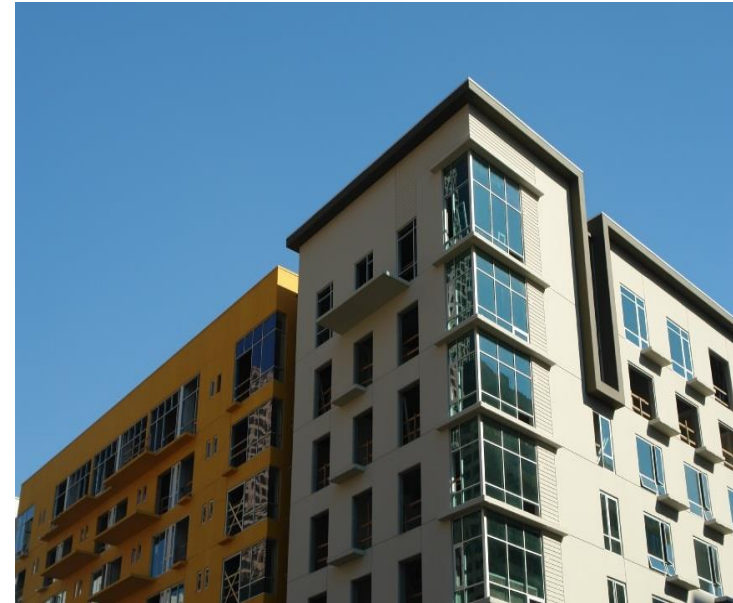


Tärkeitä tietoja lukijalle

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



Avainluvut

Avainluvut

	Q2 2014	Q2 2013	H1 2014	H1 2013
Liikevaihto, 1 000 euroa	4 131	1 876	8 372	1 984
Laaja voitto, 1 000 euroa	2 367	1 293	4 769	834
Tulos/osake, euroa	0,58	0,86	1,15	0,49
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.			19,4	11,8
Maksettu osinko/osake, euroa	0,28	0,27	0,56	0,54
Bruttovuokratuotto, %	6,8	8,2	6,6	8,1
			30.6.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			100 453	79 190
Nettovarallisuus/osake, euroa			12,10	11,54
Velkaantumisasaste, %			44,0	42,2

Q2 lyhyesti

Q2 lyhyesti

- Tavoitteen mukainen tuloskehitys
 - Kohdehankinnat keskeisenä tekijänä
- Asuntojen hintakehitys heikkoa
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvo laski 0,4%
- Asuntohankintojen tulosvaikutus suuri
 - Vanhemmat osakkeilla maksetut kohteet
 - Uudemmat yhtiölainoitettut huoneistot
- Vuokratuotto parani
 - Tyhjinä talvella hankitut huoneistot vuokrattu
- Hoito- ja korjauskustannukset
 - Kausitekijät laskivat hoitokuluja



Näkymät



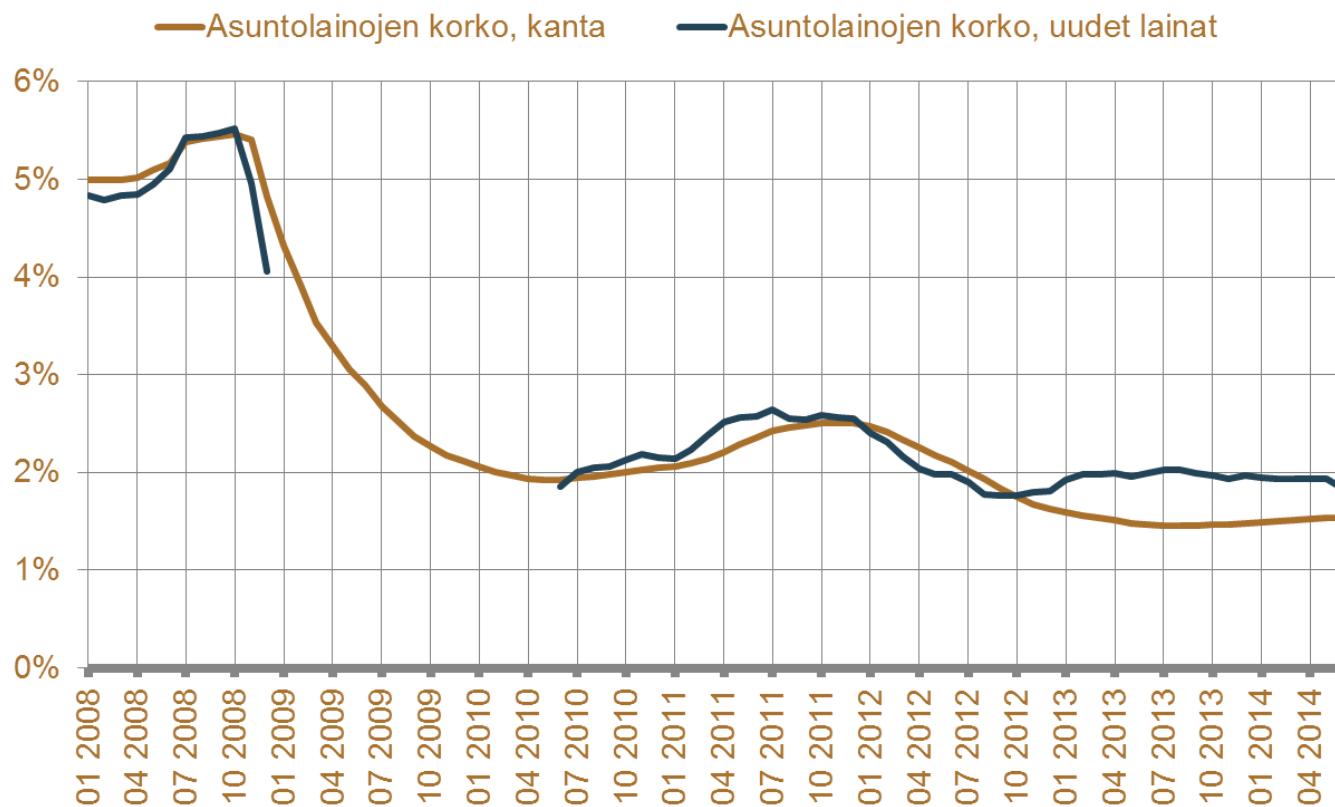
- Tavoitetuottoon edellytykset
 - Arvojen pysyminen nykytasolla
 - Onnistuminen hankinnoissa
- Asuntohintojen odotetaan pysyvän loppuvuoden nykytasollaan
 - Taloustilanteen vahvistuminen näyttää viivästyvän
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Tukkuhalennukset yhä normaalia suurempia
 - Hankintojen määrä jäänee alkuvuotta pienemmäksi
- Vuokratuotto palautunee vielä hieman

ylöspäin

- Tyhjinä hankittujen huoneistojen vaikutus laimennee loppuvuonna
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon pysynevät likimain ennallaan
 - Hoitokulujen suhteellinen osuus jäänee hieman alkuvuotta pienemmäksi
 - Korjaukset painottuvat loppuvuoteen

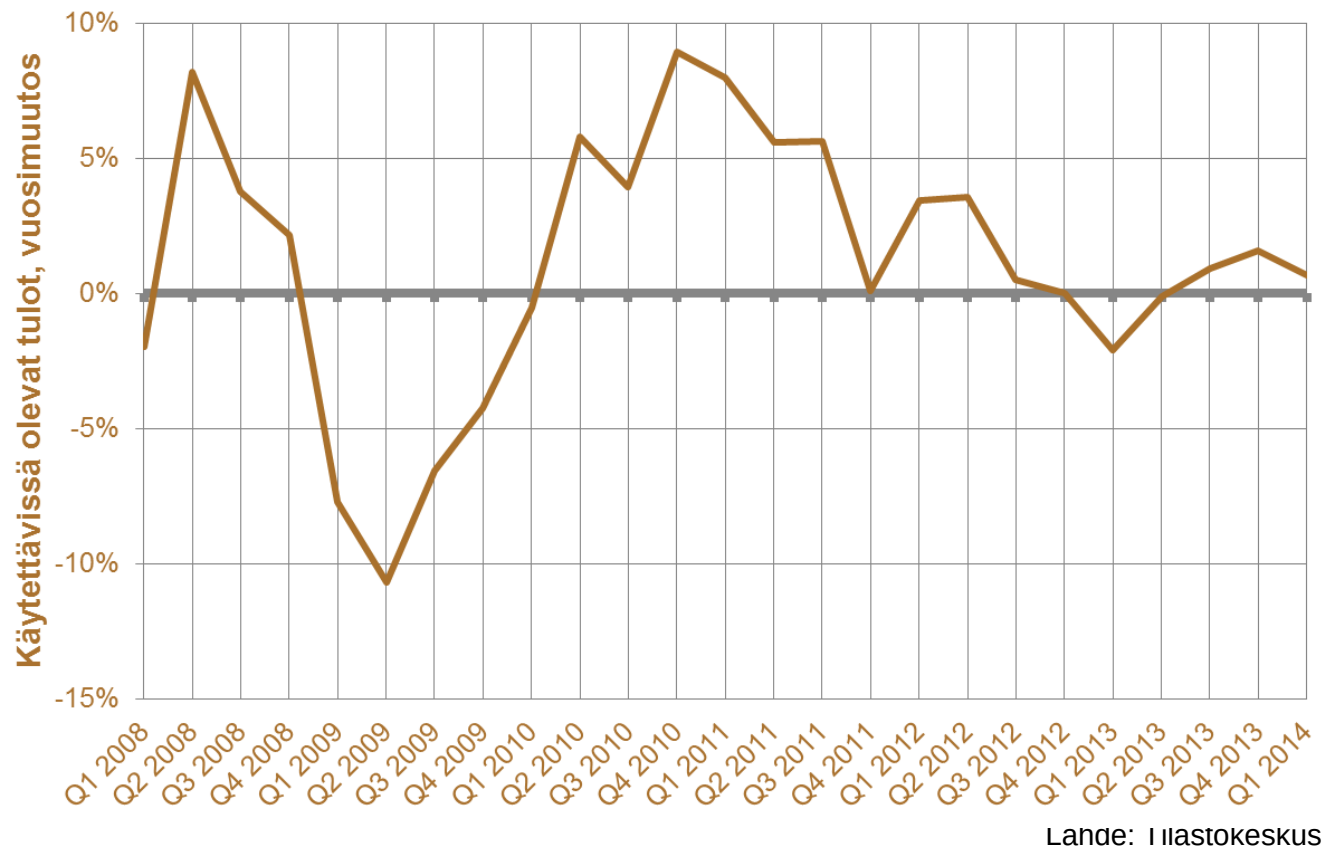
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot

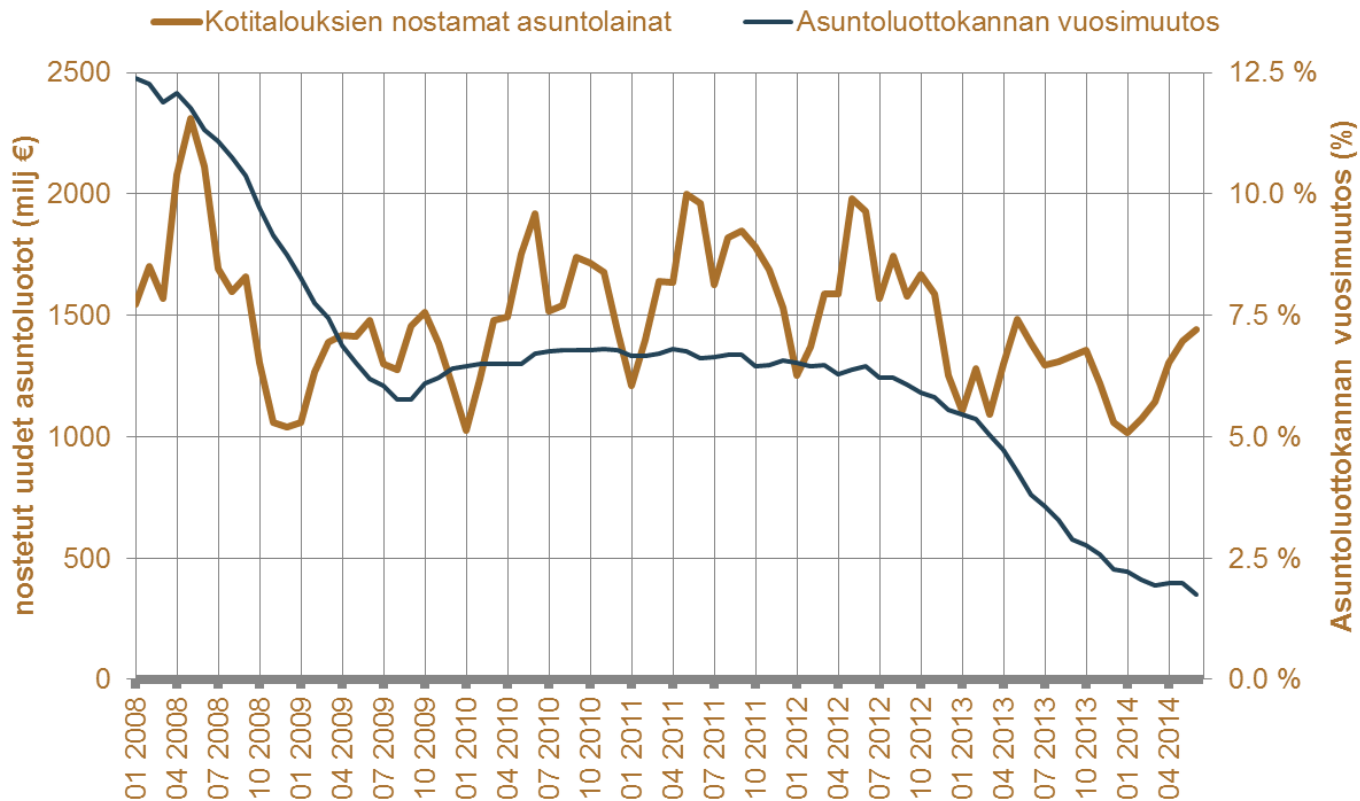


Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos

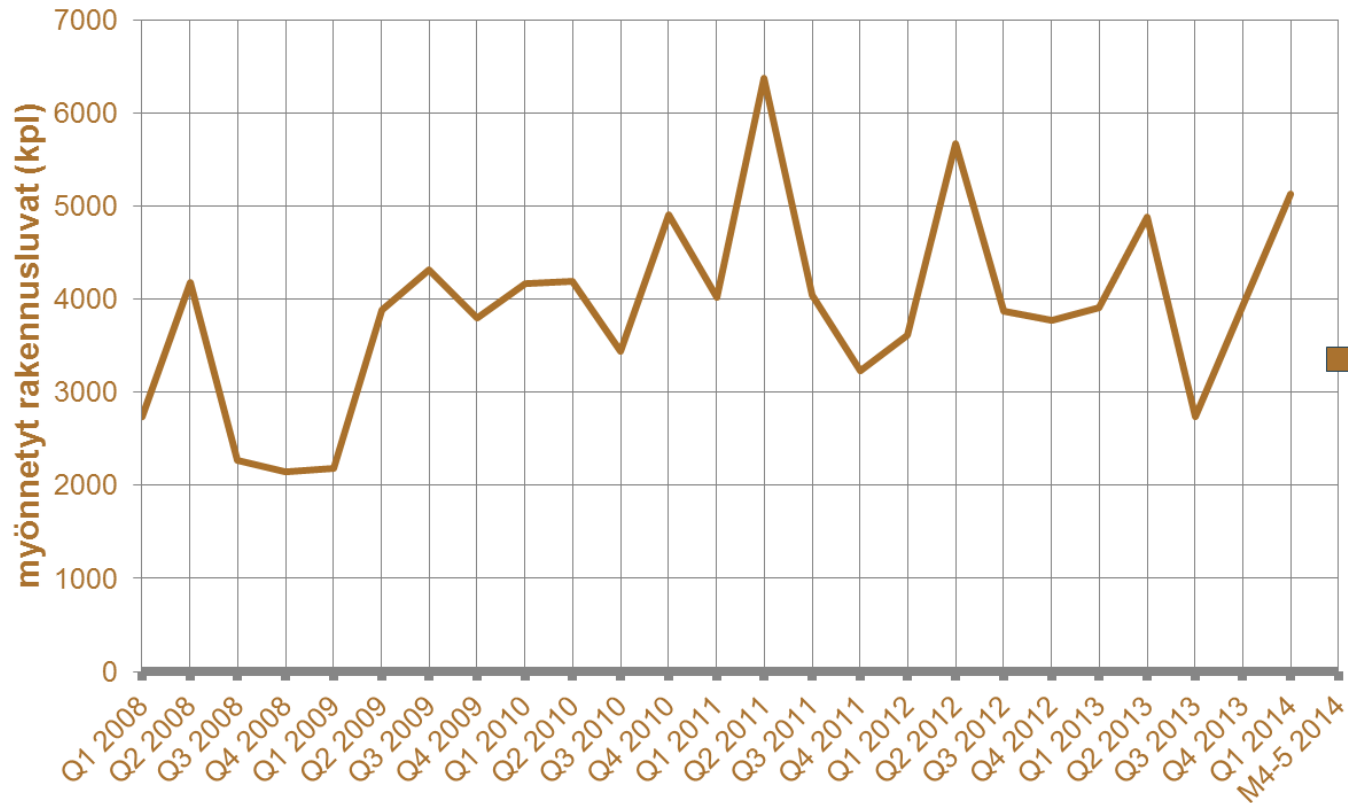


Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan muutos



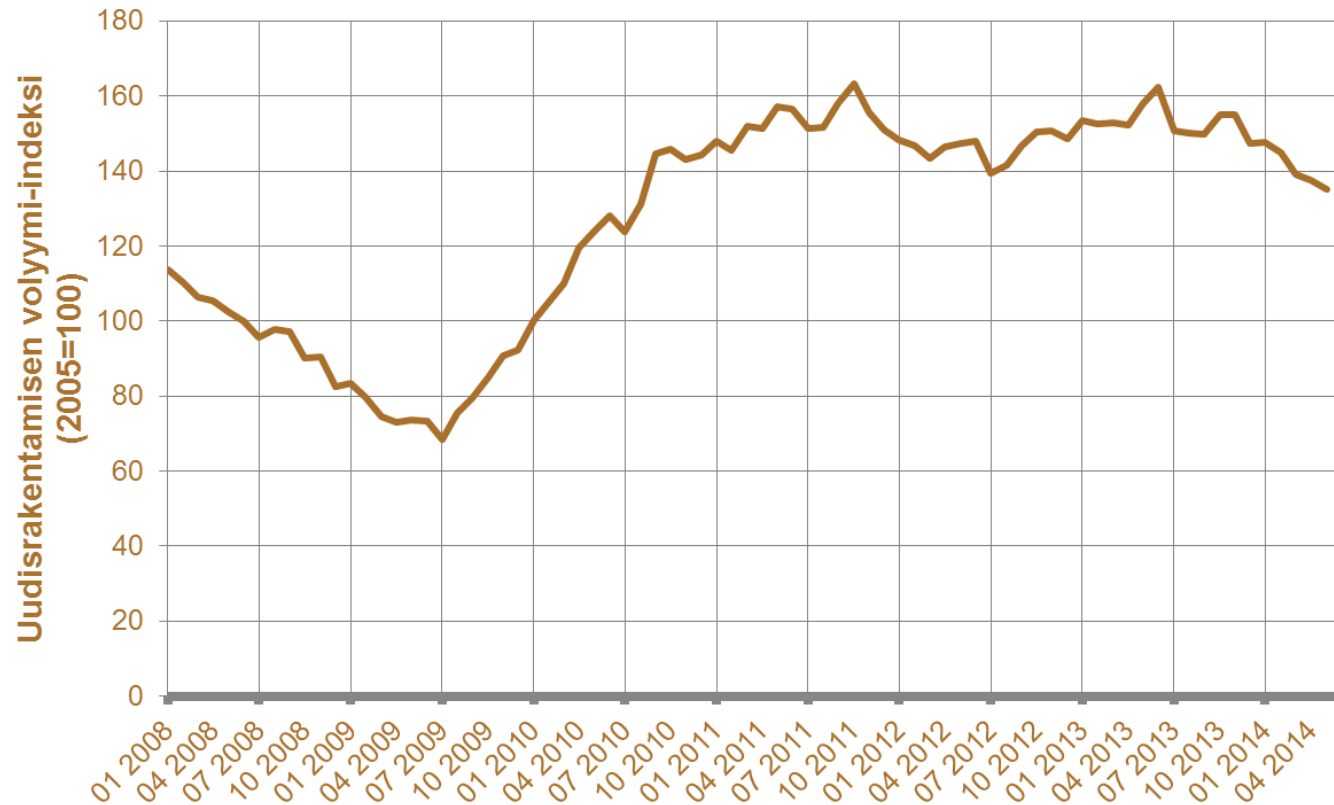
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



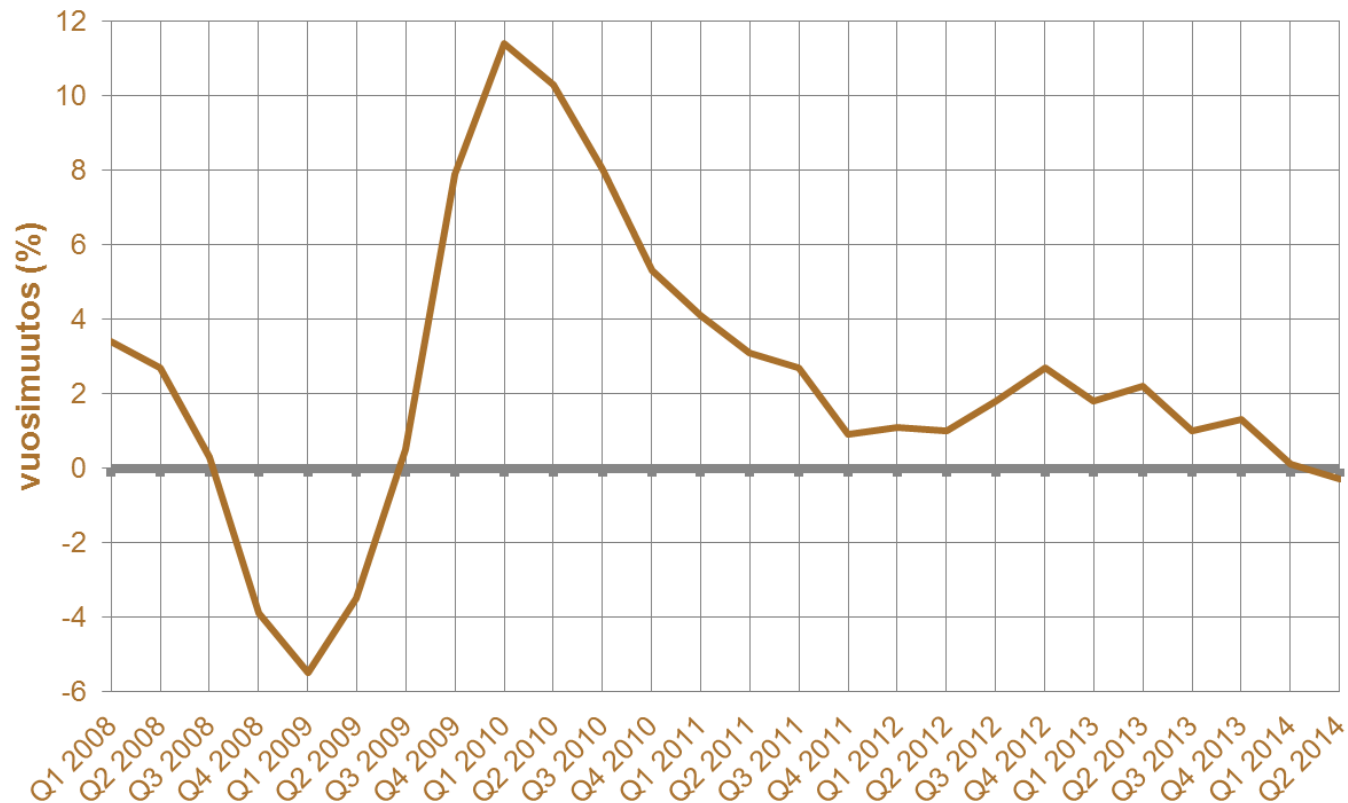
Lähde: Tilastokeskus

Asuinkerrostalotutannon volyymi- indeksi



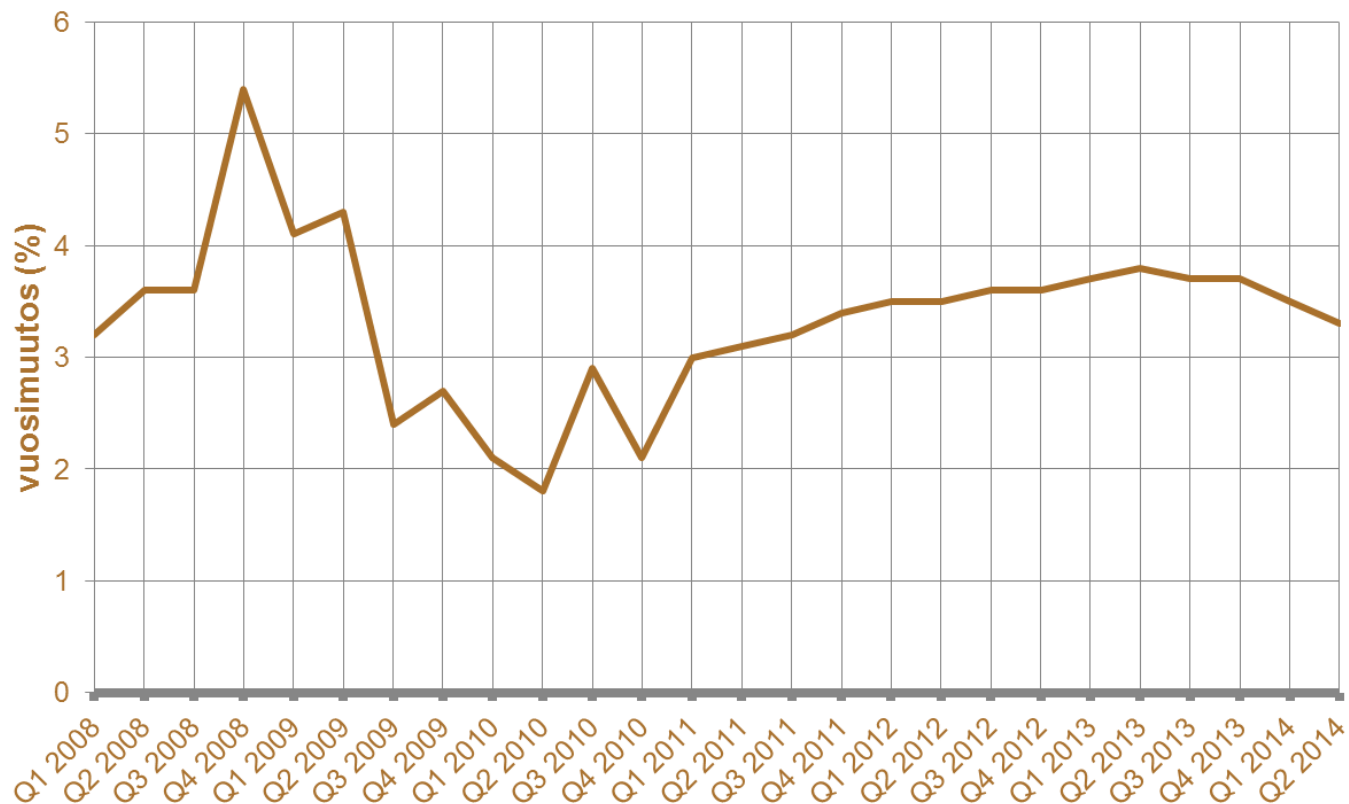
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Vuokratuotto parani edellisestä vuosineljänneksestä
 - Vuodenvaihteessa vuokraamattomina hankitut huoneistot vuokrattu
 - Q2 bruttovuokratuotto 1,5 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa)
- Käyttöasteen odotetaan vielä hieman paranevan
 - Uudiskohteiden vuokraus edennyt odotetusti
 - Vuokramarkkinalla paikallista heikkoutta

	Q2 2014	Q2 2013
Bruttovuokratuotto-%	6,8	8,2
Taloudellinen käyttöaste, %	92,7	95,5
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	3,0

Hankinnat

- Hankinnat 1.1.-30.6.2014 yhteensä 21,2 milj. euroa
 - Sisältää kohteen, josta tehtiin sopimus 26.6.2014 ja kauppa toteutettiin 28.7.2014
- Huoneistoja 275 kappaletta

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppa-hinta (milj.€)	Yhtiölaina (milj.€)	Osakkeita (kappaletta)	Asuntoja (kappaletta)
31.3.2014	2 kohdetta (Helsinki, Vantaa) sekä huoneistoja yhdestä kohteesta (Tampere)	12,7	1,7	-	118
25.6.2014	4 kohdetta (Kotka, Riihimäki, Savonlinna ja Varkaus)	4,1	-	311 123	131
26.6.2014	Huoneistoja 3 kohteesta (Tampere ja Jyväskylä)	4,4	3,4	-	26
YHTEENSÄ		21,2	5,1	311 123	275

Sijoituskiinteistöt

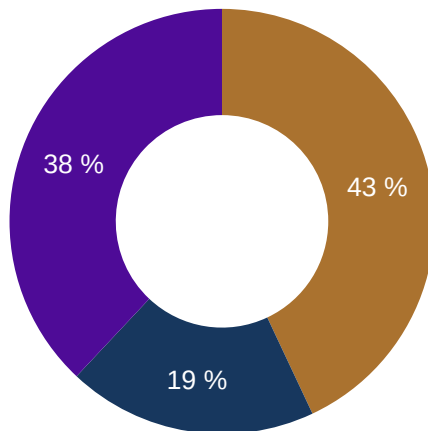
- Käypä arvo 100,5 miljoonaa euroa
(31.12.2013 79,2 miljoonaa euroa)
 - 1 024 huoneistoa (791)
 - 50 kohteesta (43)
 - 64,0 tuhatta m² (50,1)
- H1 2014 hoitokulut 1,0 miljoonaa euroa
 - 2,3 % p.a. käyvästä arvosta (H1 2013 3,6%)



Salkun alue- ja ikäjakauma 30.6.2014

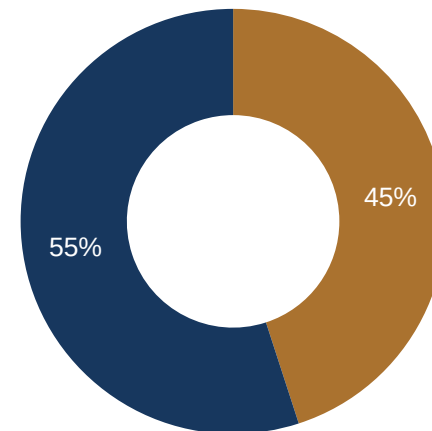
Arvostus alueittain

■ Helsingin seutu ■ Isot kaupungit ■ Muu Suomi



Arvostus ikäluokittain

■ rv. - 1989 ■ rv. 1990 -



Huoneistomyynti

- Katsauskautena asuntomarkkinalla ollut hiljaista
- Myynti jäljessä tavoitteesta
 - Myyty 14 huoneistoa 6 kohteesta
 - 1,2 miljoonaa euroa



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat



- Pörssikaupankäynti osakkeella pysynyt aktiivisena
- Osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Maaliskuu 2014 3 200
 - Huhtikuu 2014 4 000
 - Heinäkuu 2014 4 800

1.1. – 31.7.2014

Päätöskurssi	14,06 euroa
Keskikurssi	12,20 euroa
Vaihto	37,9 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	261 t euroa
Asuntorahaston markkina-arvo yhteensä 31.7.2014	66 milj. euroa

Suurimmat omistajat 31.7.2014

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
LÄNSI-SUOMEN VUOKRATALOT OY *	351 000	7,42 %
A. AHLSTRÖM KIINTEISTÖT OY	311 123	6,57 %
AVAIN TALOT OY *	247 794	5,24 %
GODOINVEST OY **	229 360	4,85 %
SYSMÄLÄNTIEN KIINTEISTÖT OY ***	219 368	4,63 %
MAAKUNNAN ASUNNOT OY *	102 205	2,16 %
ETRA OY	100 000	2,11 %
LIVRÄNTEANSTALTEN HEREDITAS	81 000	1,71 %
ALTE INVEST OY	70 284	1,48 %
SIGNE OCH ANE GYLLENBERGS STIFTELSE	50 000	1,06 %
Yhteensä	1 762 134	37,23 %

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

Osinko



- Yhtiökokous päätti vuonna 2014 maksettavaksi osingoksi 1,12 euroa osakkeelle
- Osingonmaksu vuosineljänneksittäin viimeisenä arkipäivänä
 - 0,28 euroa osakkeelle
 - Seuraava osingonmaksu 30.9.2014
- Osinkotuotto
 - Nettovarallisuudelle 9,3 % (30.6.2014 osakekohtainen nettovarallisuus)
 - Pörssikurssille 8,0% (31.7.2014 kurssi)

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

1.4.-30.6.2014

1.4.-30.6.2013

1.1.-30.6.2014

1.1.-30.6.2013

Liikevaihto, josta

4 131

1 876

8 372

1 984

– Bruttovuokrat

1 599

666

2 759

1 290

– Voitot arvon muutoksista

2 566

1 229

5 613

693

Hoitokulut

-412

-282

-1 017

-630

Liikevoitto

2 865

1 376

5 720

985

Rahoituskulut (netto)

-354

-163

-726

-297

Laaja voitto

2 367

1 293

4 769

834

Tulos/osake, euroa

0,58

0,86

1,15

0,49

Taseluvut

1 000 euroa

	30.6.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt	100 453	79 190
Rahoitusomaisuus	2 934	9 336
Oma pääoma	56 067	49 780
Korollinen vieras pääoma	45 484	37 320
Tase yhteensä	103 387	88 526
Omavaraisuusaste *)	54,3 %	56,3 %
Velkaantumisaste *)	44,0 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake	12,10	11,54

* sisältää yhtiölainaosuudet

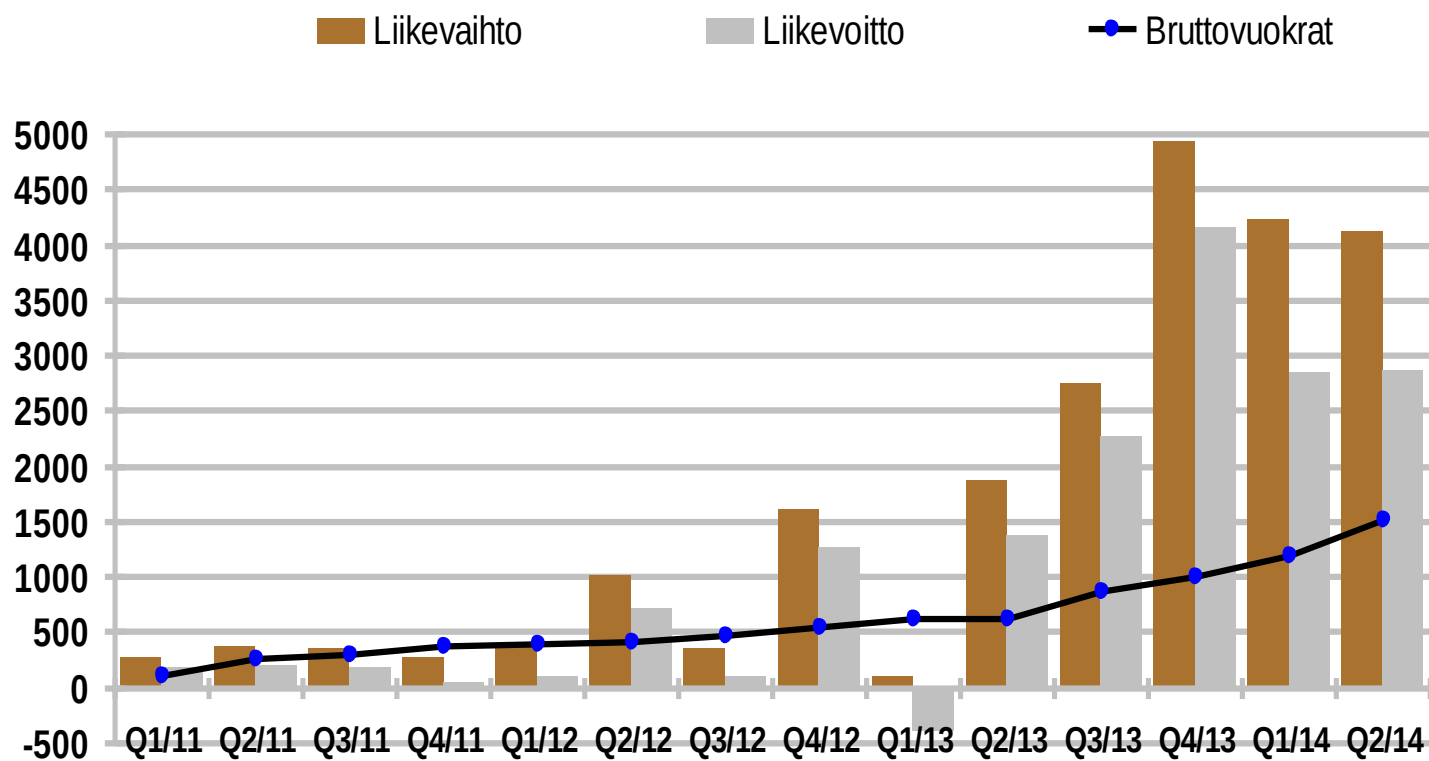
Vuokraustoiminta

%	1.4.-30.6.2014	1.4.-30.6.2013	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Bruttovuokratuotto	6,8	8,2	6,6	8,1
Nettovuokratuotto	5,0	5,0	4,2	4,7
Taloudellinen käyttöaste	92,7	95,5	87,4	95,5
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,2	3,0	2,0	2,2

Katsauskauden 1.1.-30.6.2014 tunnusluvut

	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Oman pääoman tuotto	19,0 %	8,9 %
Osakkeen kokonaistuotto	19,4 %	11,8 %
Maksettu osinko, euroa	0,56	0,54
Tulos/osake, euroa	1,15	0,49

Tuloserien kasvu vuosineljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

