

Orava Asuntorahasto Oyj

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2015

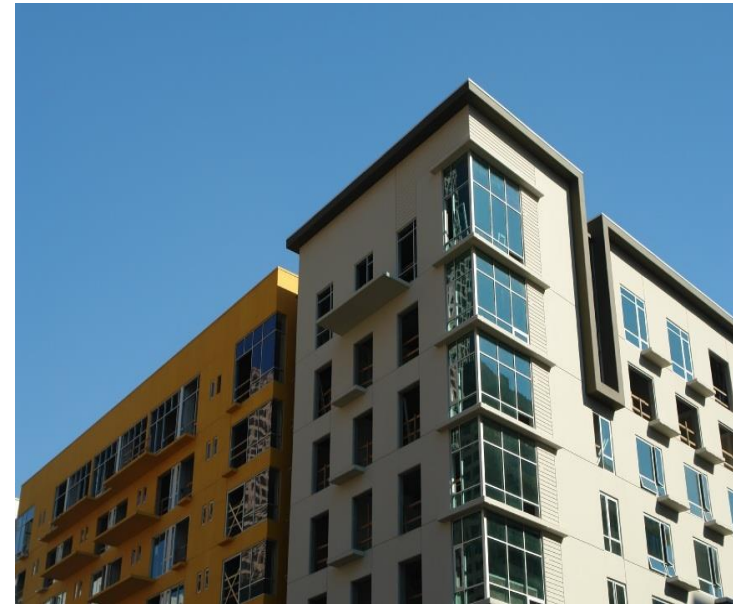


Tärkeitä tietoja lukijalle

- 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 arvopaperimarkkinalaissa (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.
- Tätä esitystä samoin kuin sen sisältämiä tietoja ei saa kopioida tai antaa eteenpäin millään tavalla ilman Yhtiön nimenomaista suostumusta.

Sisältö

- Avainluvut
- Q1 lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Liiketoimintakatsaus
- Osake ja osakkeenomistajat
- Talousluvut



Avainluvut



Avainluvut

	Q1 2015	Q1 2014
Liikevaihto, 1 000 euroa	4 621	4 241
Laaja voitto, 1 000 euroa	2 281	2 402
Tulos/osake, euroa	0,41	0,57
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	9,7	18,4
Maksettu osinko/osake, euroa	0,30	0,28
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,4
	31.3.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa	152 143	130 668
Nettovarallisuus/osake, euroa	12,46	13,52
Oikaistu NAV / osake, euroa	12,01	12,02
Velkaantumisasaste, %	47,7	43,9

Q1 lyhyesti



Q1 lyhyesti

- Tulos tavoitteen mukainen
 - Kohdehankintojen tulosvaikutus kompensoi heikkoa asuntojen hintakehitystä
- Asuntojen hinnat salkussa laskivat yhä
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -0,7 %
- Asuntohankinnat 20,7 miljoonaa euroa
 - 162 huoneistoa
- Vuokratuotto nousi hieman
 - Taloudellisen käyttöasteen pienen vahvistumisen myötä
- Huoneistomyynti jatkunut alhaisella tasolla
 - 0,8 miljoonaa euroa



Näkymät

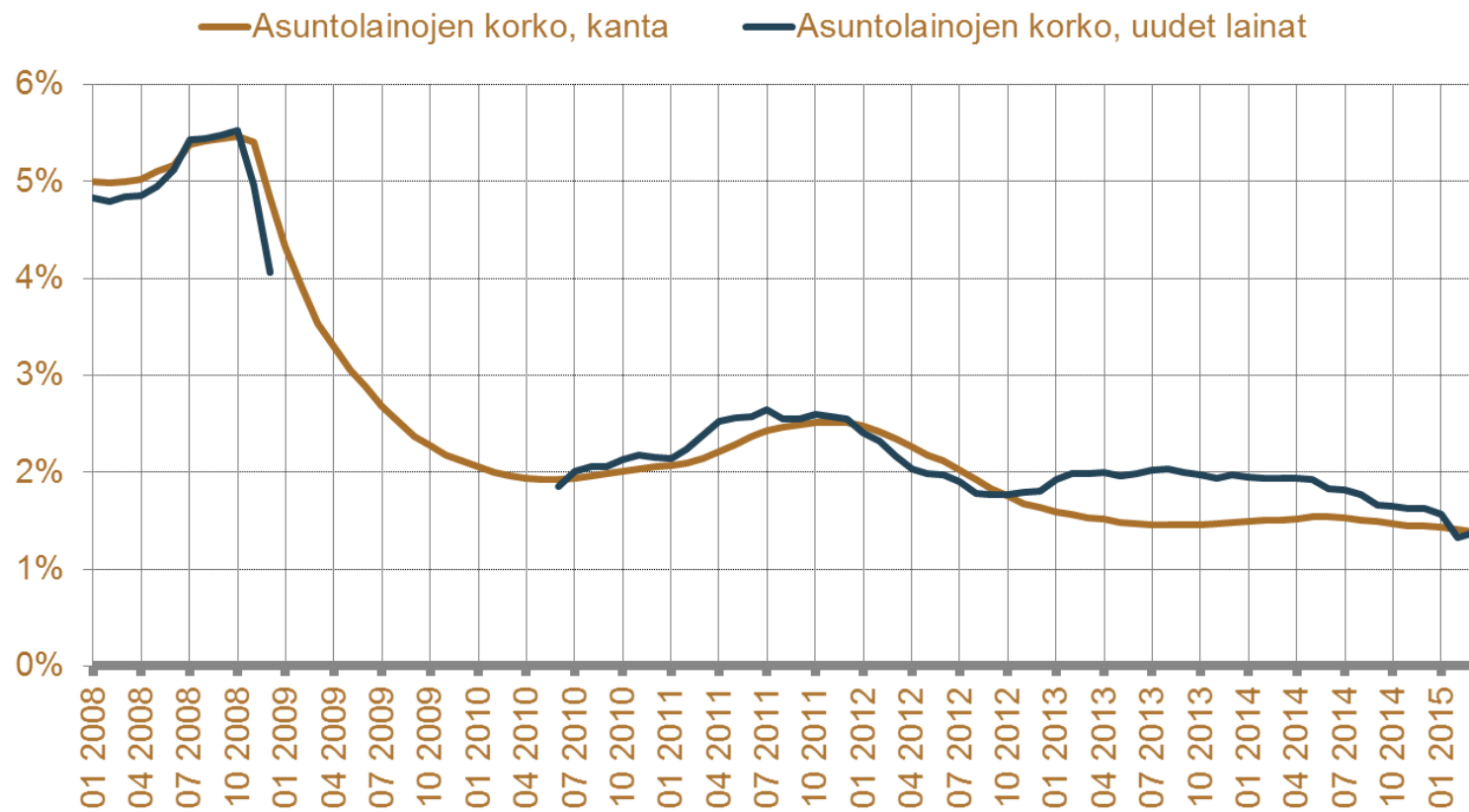


- Tavoitetuoton saavuttamiseen kohtalaisen hyvät edellytykset
 - Kohdehankinnoissa onnistuminen ja asuntojen arvonkehitys ennakoidusti
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna olevan lähellä nollaa
 - Talouskehitys ja kausivaihtelu
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Mahdollisuudet jatkaa viime aikojen toteutunutta hankintatahtia
- Vuokratuottoa saataneen vielä hieman nostettua
 - Taloudellisen käyttöasteen kohentamisen kautta
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon pysynevät likimain ennallaan

Toimintaympäristö

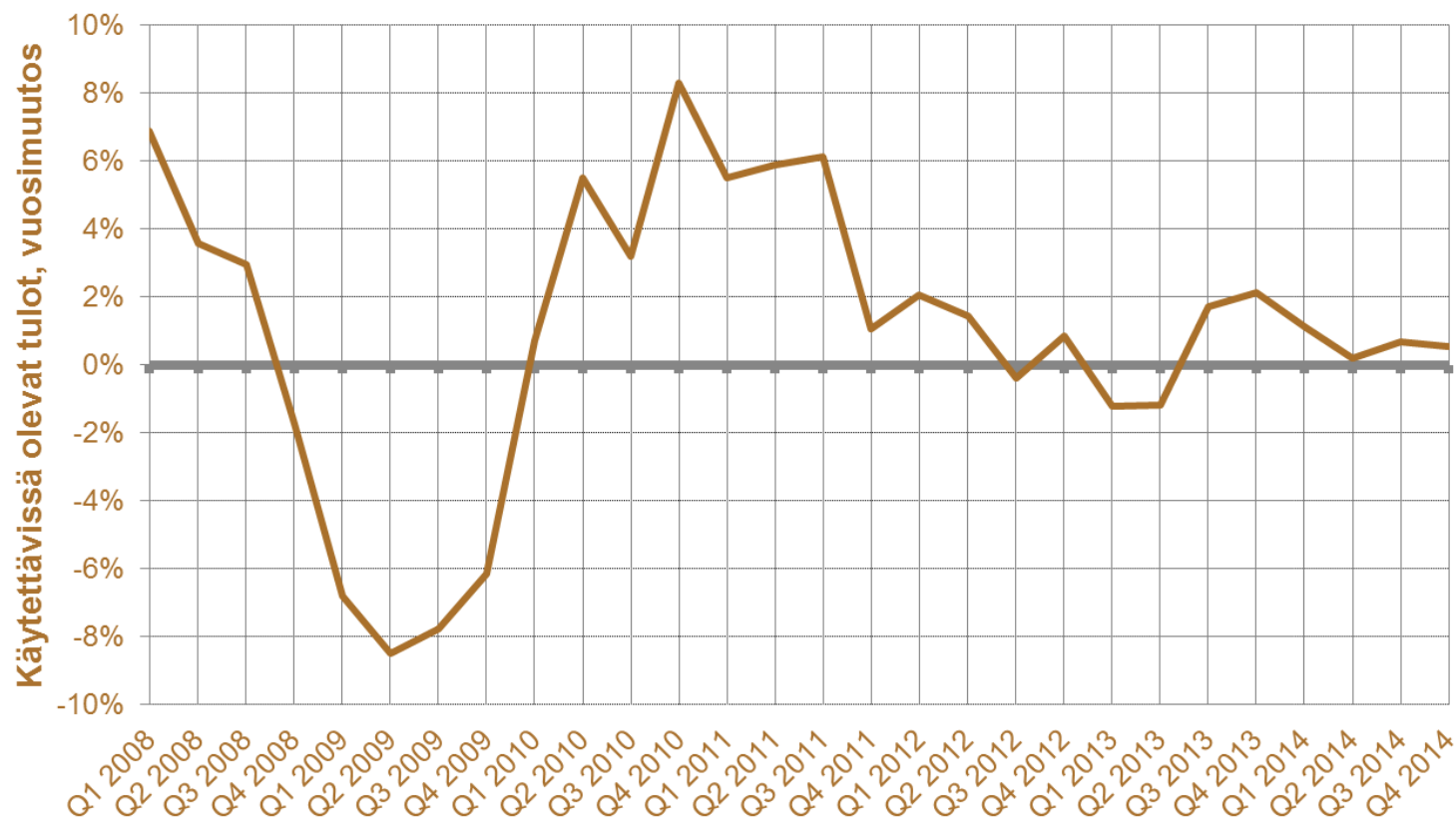


Asuntolainojen korot



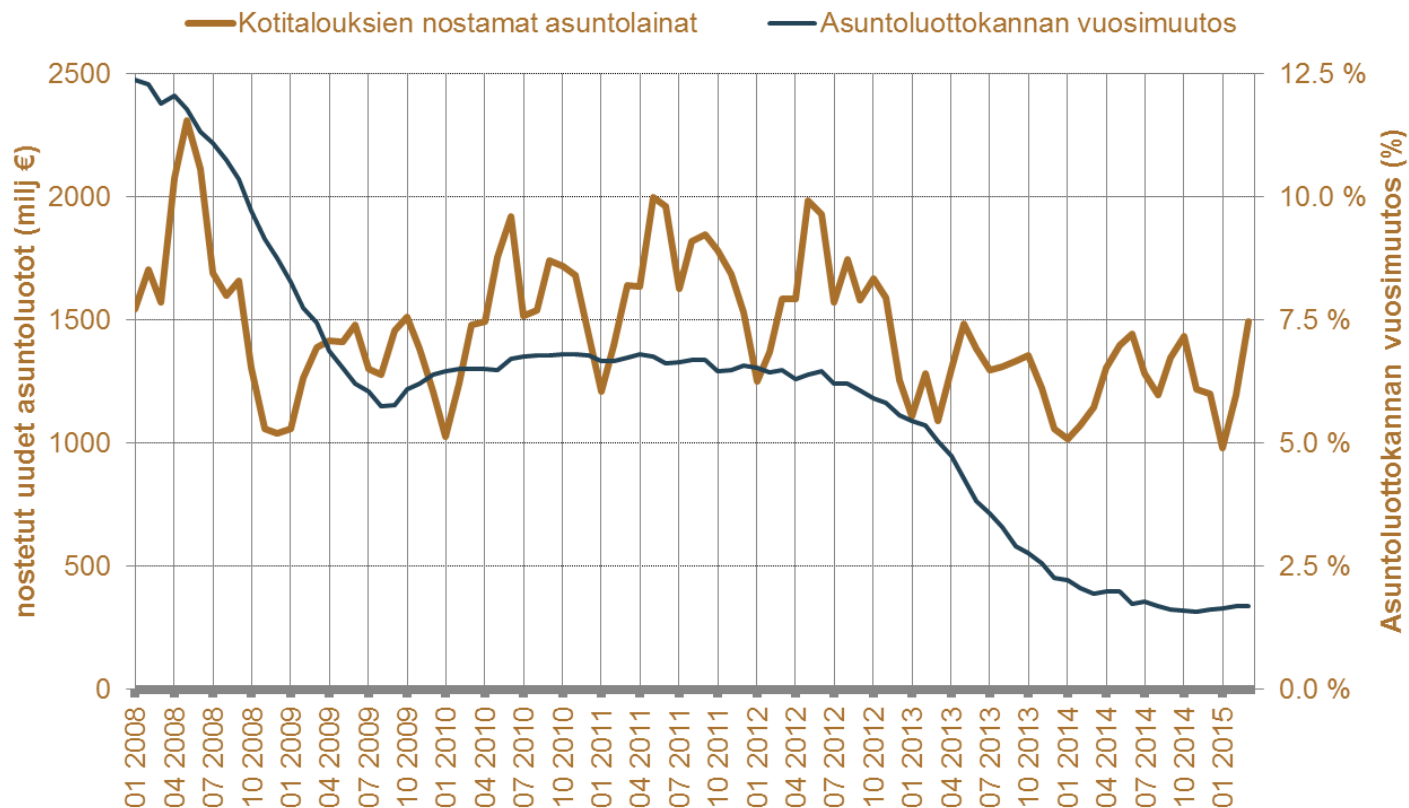
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



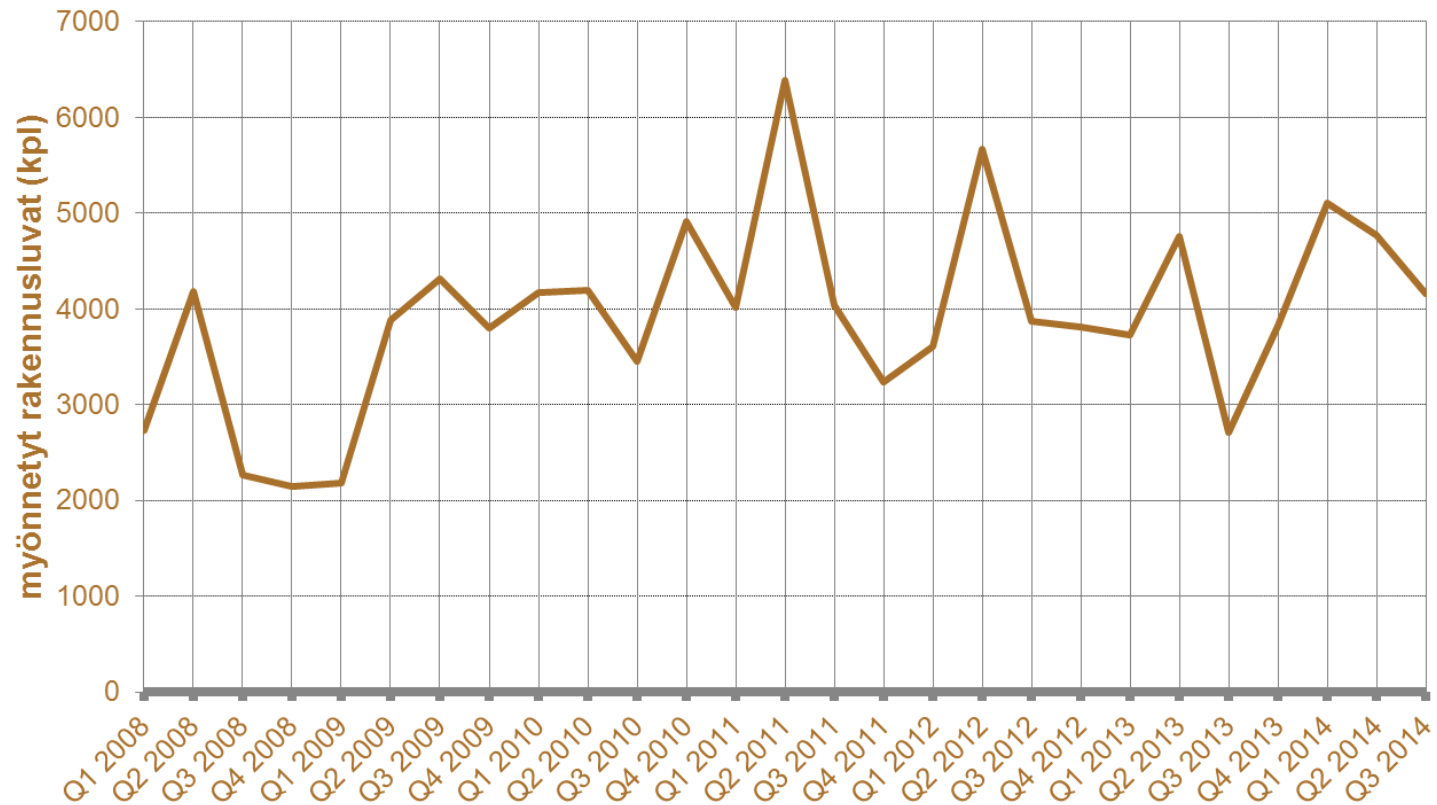
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan muutos



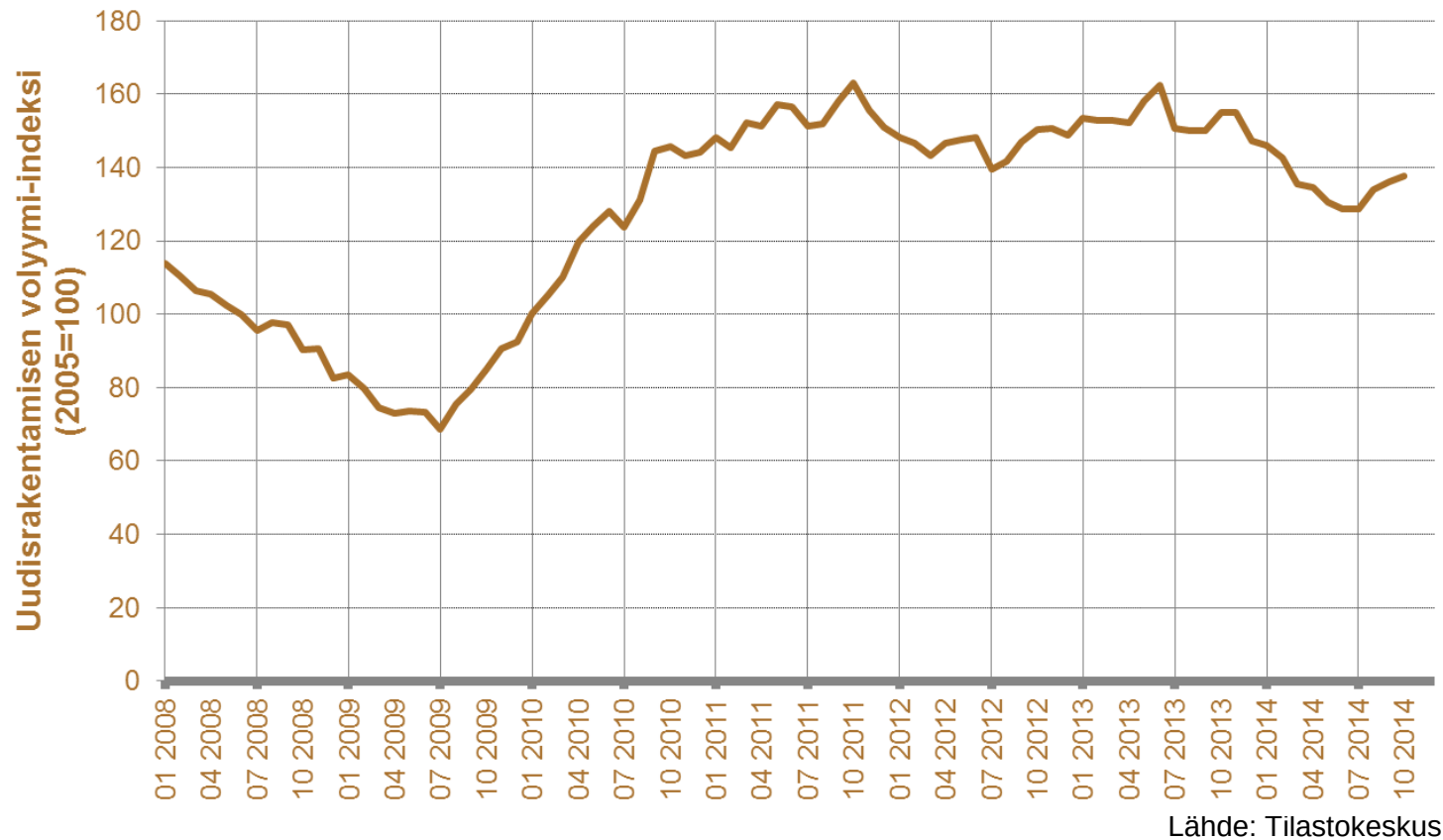
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut

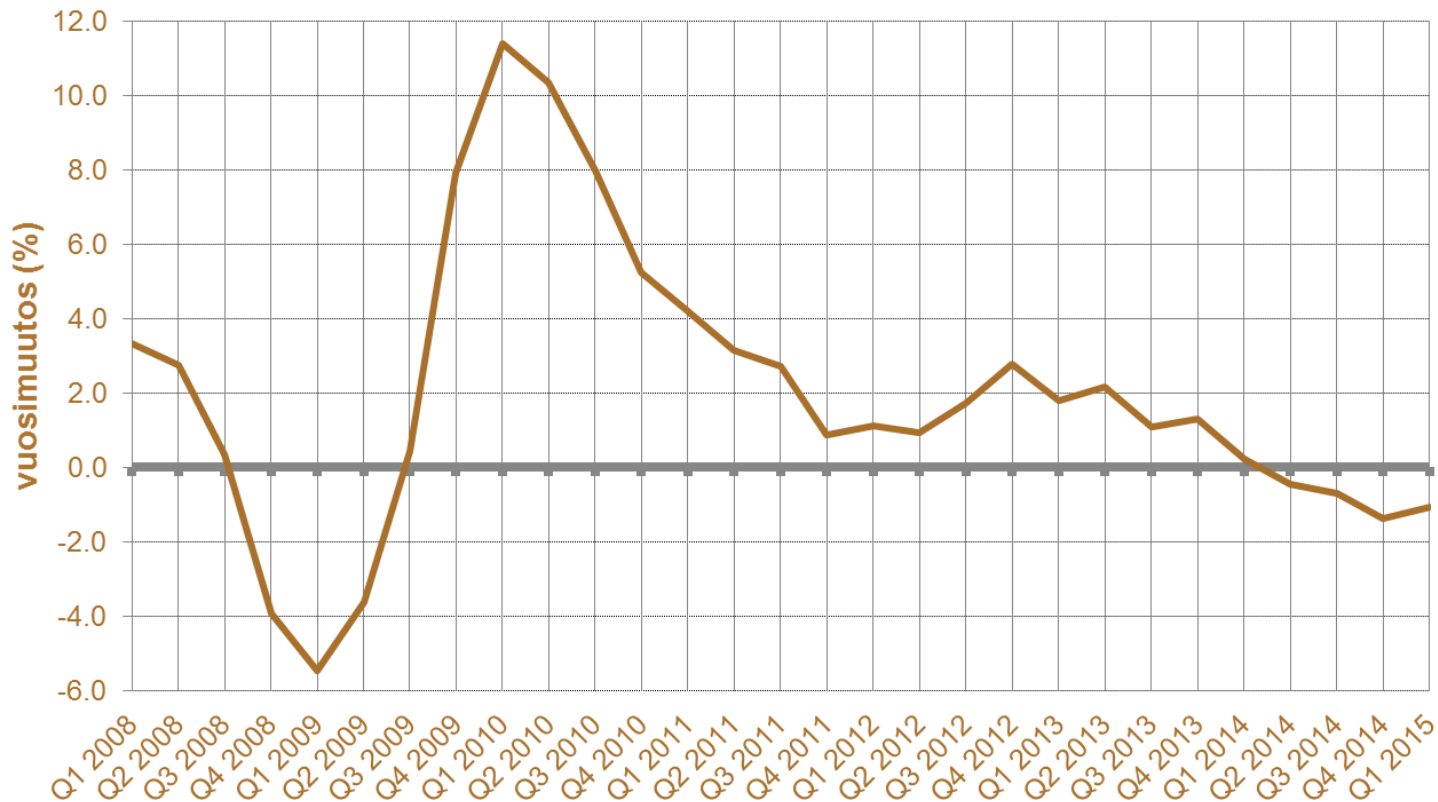


Lähde: Tilastokeskus

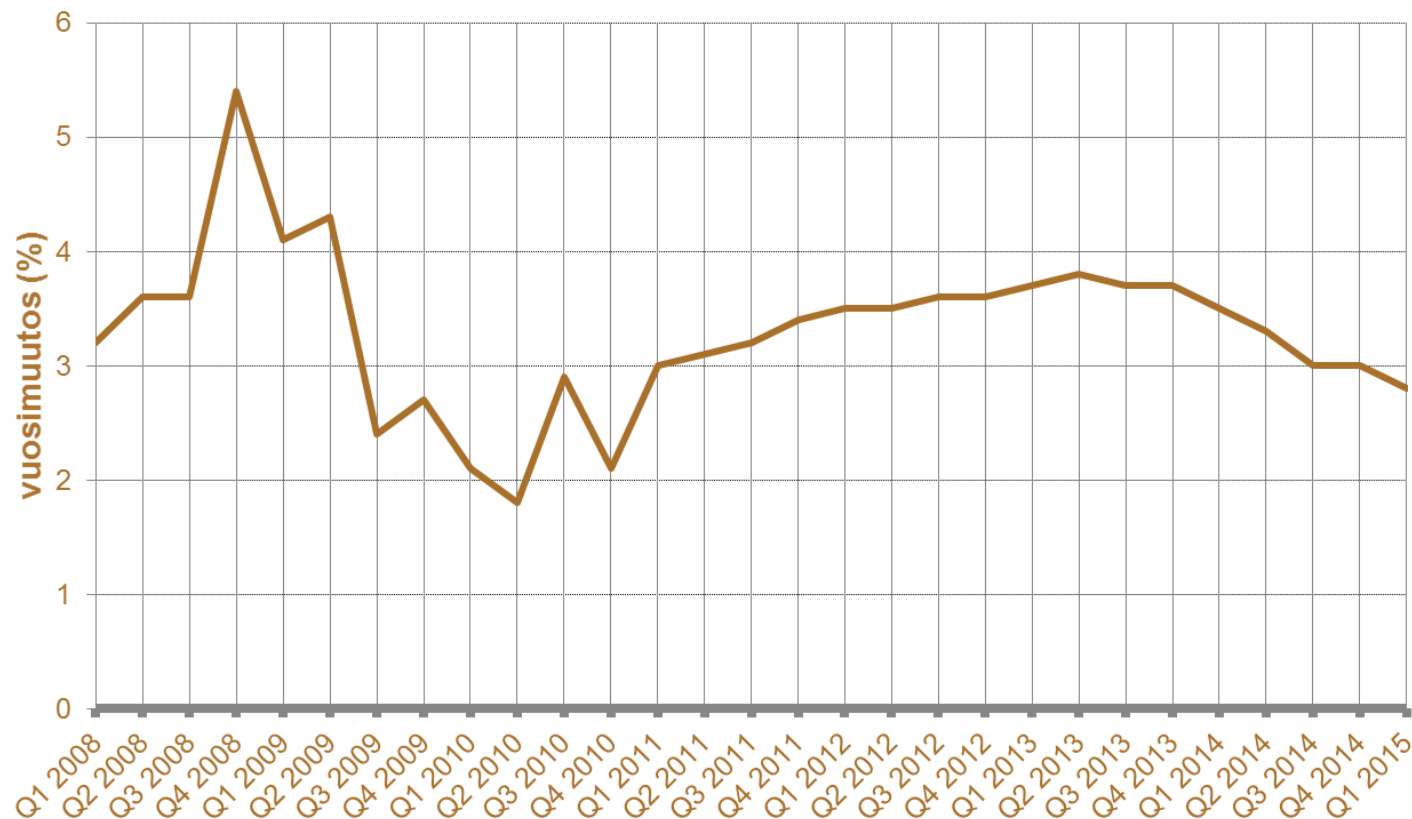
Asuinkerrostalot tuotannon volyyymi- indeksi



Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste nousi sekä edellisestä vuosineljänneksestä että vuodentakaisesta
 - Q1 2015 89,8 % (Q1 2014 82,1 %; Q4 2014 88,4 %)
 - Vuokraamattomina hankittujen huoneistojen osuus vertailujaksoa pienempi
- Sekä brutto- että nettovuokratuotto paranivat vuodentakaisesta

	Q1 2015	Q1 2014
Bruttovuokratuotto-%	6,8	6,4
Taloudellinen käyttöaste, %	89,8	82,1
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	1,9

Hankinnat

- Hankinnat Q1 2015 yhteensä 20,7 milj. euroa
- Huoneistoja 162 kappaletta

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj.€)	Yhtiölaina (milj.€)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
9.2.2015	Huoneistoja 2 kohteesta	4,6	3,7	0	22
31.3.2015	Huoneistoja useammasta kohteesta (Tampere, Turku, Oulu, Rovaniemi, Vaasa, Kokkola ja Savonlinna)	11,7	9,1		53
31.3.2015	2 kohdetta (Kaarina, Raisio)	4,4	1,6	244	87
YHTEENSÄ		20,7	14,4	244	162

Sijoituskiinteistöt

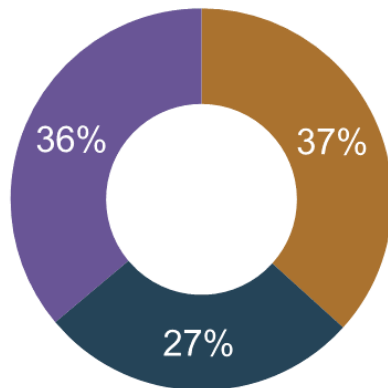
- Käypä arvo 152,1 miljoonaa euroa
(31.12.2014 130,7 miljoonaa euroa)
 - 1 478 huoneistoa (1 318)
 - 76 kohteesta (63)
 - 91,8 tuhatta m² (82,2)
- Q1 2015 hoito- ja korjauskulut kasvaneet sijoitussalkun koon suhteessa
 - 2,7 % p.a. keskimääräisestä käyvästä arvosta (2,7 %)



Salkun alue- ja ikäjakauma 31.3.2015

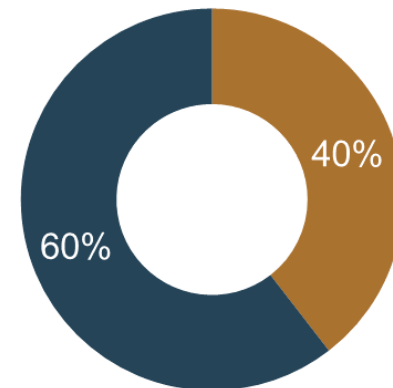
Arvostus alueittain

■ Helsingin seutu ■ Suuret kaupungit ■ Keskisuuret kaupungit



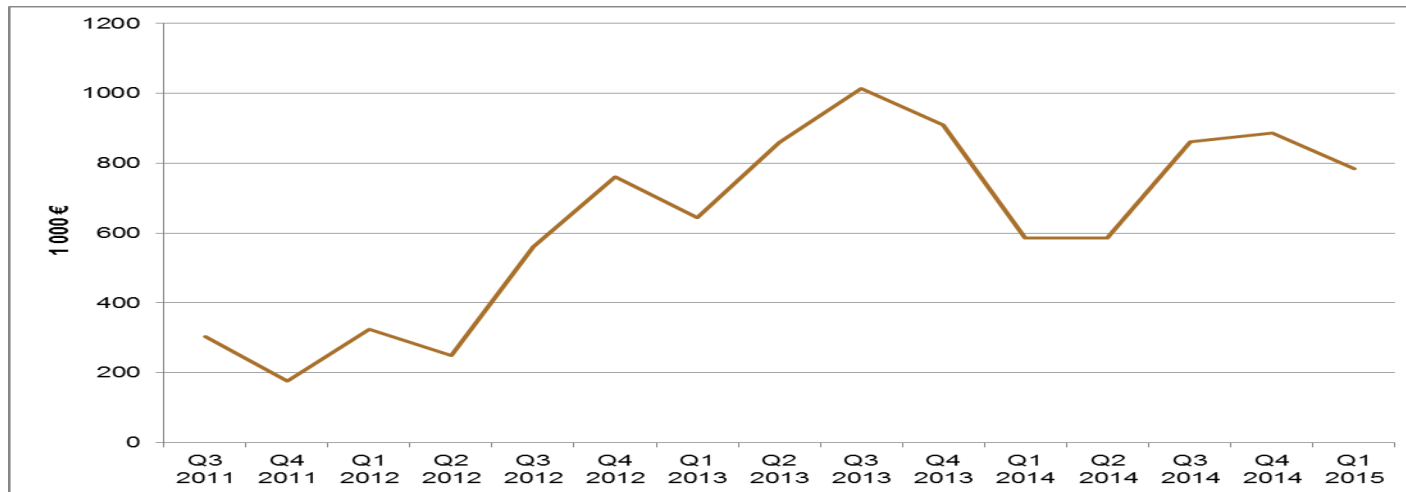
Arvostus ikäluokittain

■ rv. -1989 ■ rv. 1990-



Huoneistomyynti

- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä huoneistojen myynti oli hiljaista, mutta kuitenkin vilkkaampaa kuin vuotta aiemmin
 - 9 huoneistoa 8 kohteesta yhteensä 0,8 miljoonaa euroa (0,6 milj. 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 2015 6 500

1.1. – 30.4.2015

Keskikurssi (OREIT) 12,08 euroa
Vaihto 27,4 milj. euroa
Keskim. päivävaihto 334 t euroa
Asuntorahaston markkina-arvo yhteensä 30.4.2015 82 milj. euroa

Suurimmat omistajat 30.4.2015

Royal House -konserni ***	547,925	8.1 %
Godoinvest Oy**	229,360	3.4 %
Osuusasunnot Oy	227,830	3.4 %
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy *	176,450	2.6 %
Yli-Torkko Erkki	100,000	1.5 %
Livränteanstalten Hereditas	81,000	1.2 %
Pakarinen Janne	78,083	1.2 %
Maakunnan Asunnot Oy*	69,422	1.0 %
Alte Invest Oy	45,698	0.7 %
Orava Rahastot Oyj ****	45,639	0.7 %
	1,601,407	23.7 %

* 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 0,30 euroa osakkeelle

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

Liikevaihto, josta

– Bruttovuokrat

– Voitot arvon muutoksista

Hoitokulut

Liikevoitto

Rahoituskulut (netto)

Laaja voitto

Tulos/osake, euroa

Q1 2015

4 621

2 242

2 379

-1 036

2 639

-322

2 281

0,41

Q1 2014

4 241

1 194

3 047

-605

2 855

-372

2 402

0,57

Taseluvut

1 000 euroa

	31.3.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	152 143	130 668
Rahoitusomaisuus	2 389	1 990
Oma pääoma	75 960	69 860
Korollinen vieras pääoma	74 349	59 990
Tase yhteensä	156 027	136 728
Omavaraisuusaste *)	48,7 %	51,1 %
Velkaantumisaste *)	47,7 %	43,9 %
Nettovarallisuus/osake	12,01 **)	12,02

* sisältää yhtiölainaosuudet ***) oikaistu nettovarallisuus/osake

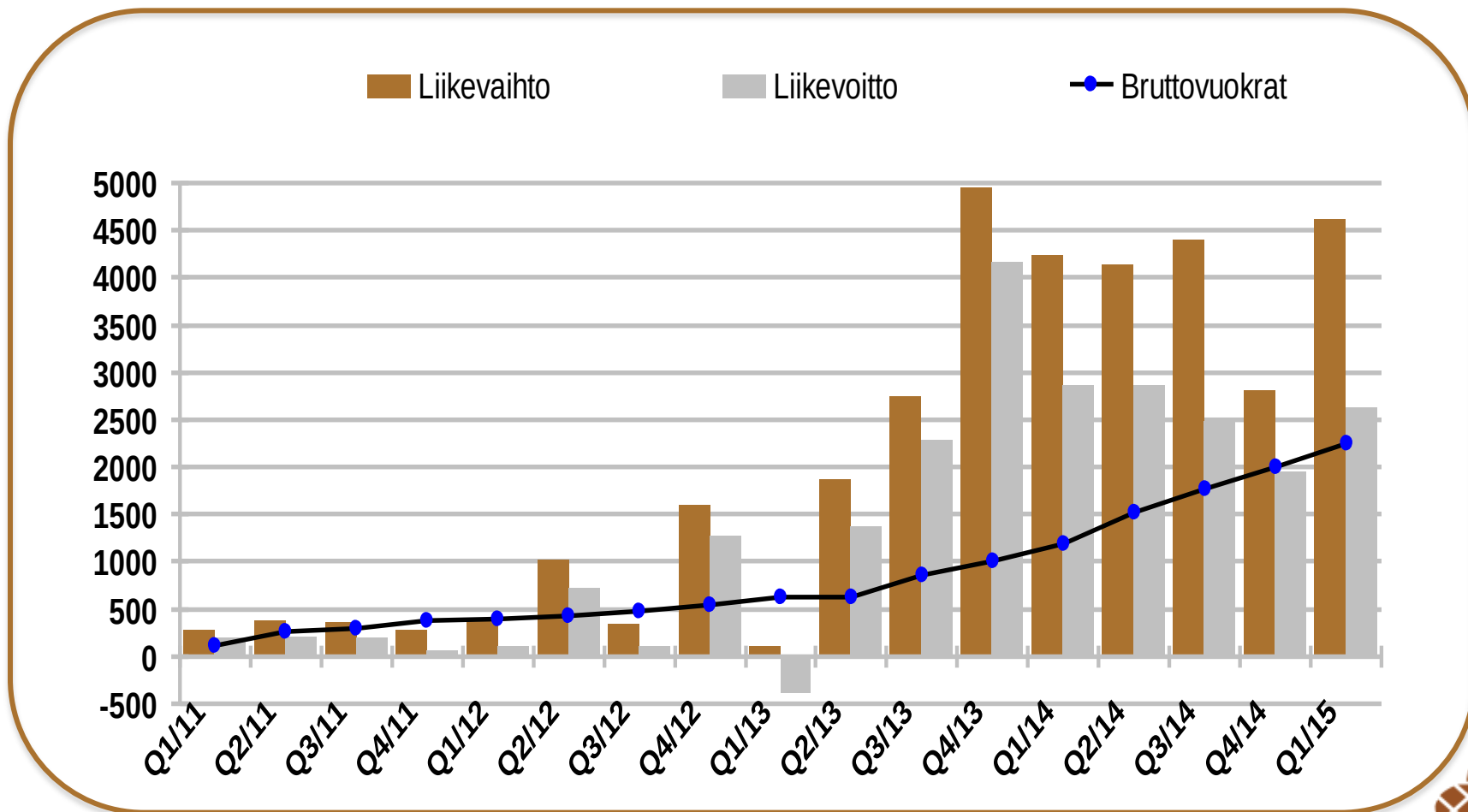
Vuokraustoiminta

%	Q1 2015	Q1 2014
Bruttovuokratuotto	6,8	6,4
Nettovuokratuotto	4,0	3,3
Taloudellinen käyttöaste	89,8	82,1
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,2	1,9

Katsauskauden tunnusluvut

	Q1 2015	Q1 2014
Oman pääoman tuotto	12,6 %	19,6 %
Osakkeen kokonaistuotto	9,7 %	18,4 %
Maksettu osinko, euroa	0,30	0,28
Tulos/osake, euroa	0,41	0,57

Tuloserien kasvuvuosi neljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

