

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2013

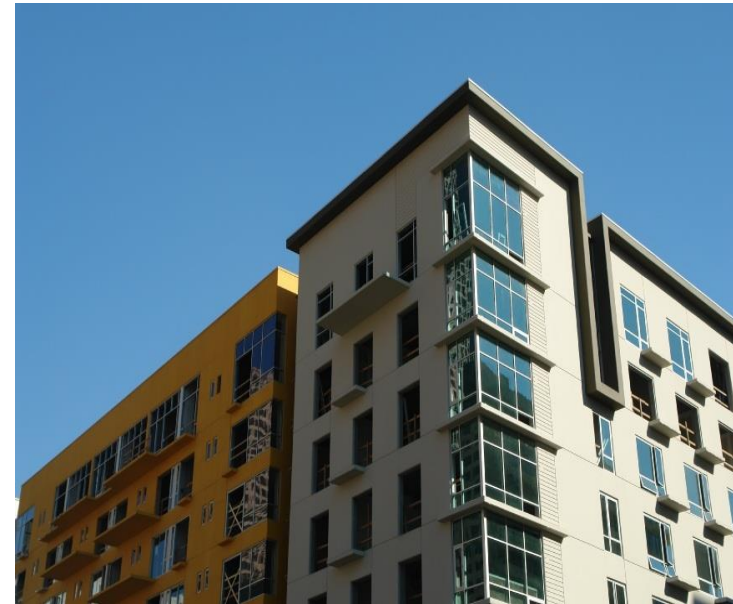


Tärkeitä tietoja lukijalle

- 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 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
- Katsauskausi lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Liiketoimintakatsaus
- Osake ja osakkeenomistajat
- Yhtiöhallinto
- Talousluvut



Avainluvut



Avainluvut

	2013	2012	Q4 2013	Q4 2012
Liikevaihto, 1 000 eur	9 682	3 180	4 949	1 419
Laaja voitto, 1 000 eur	6 936	1 178	4 022	567
Tulos/osake, eur	3,19	1,14	0,94	0,06
Osakkeen kokonaistuotto, %	14,9	9,1		
Maksettu osinko/osake, eur	1,08	0,34	0,27	0,08
Bruttovuokratuotto, %	8,0	8,0		
	31.12.2013	31.12.2012		
Sijoituskiinteistöt, 1 000 eur	79 190	31 992		
Nettovarallisuus/osake, eur	11,54	10,98		
Velkaantumisaste, %	47,1	51,3		

Katsauskausi lyhyesti



Katsauskausi lyhyesti

- Vahva tuloskehitys
 - Onnistuneet kohteiden hankinnat
- Asuntojen hintojen kehitys vaatimatonta
 - Heikon taloustilanteen pitkittyminen
- Asuntohankintojen tulosvaikutus suuri
 - Markkinatilanne ostajalle suotuisa
- Vuokratuotto hyvällä tasolla
 - Maakuntakaupungit ja vanhemmat kohteet
- Hoito- ja korjauskustannukset odotetusti
 - Ei yllättäviä poikkeamia



Näkymät

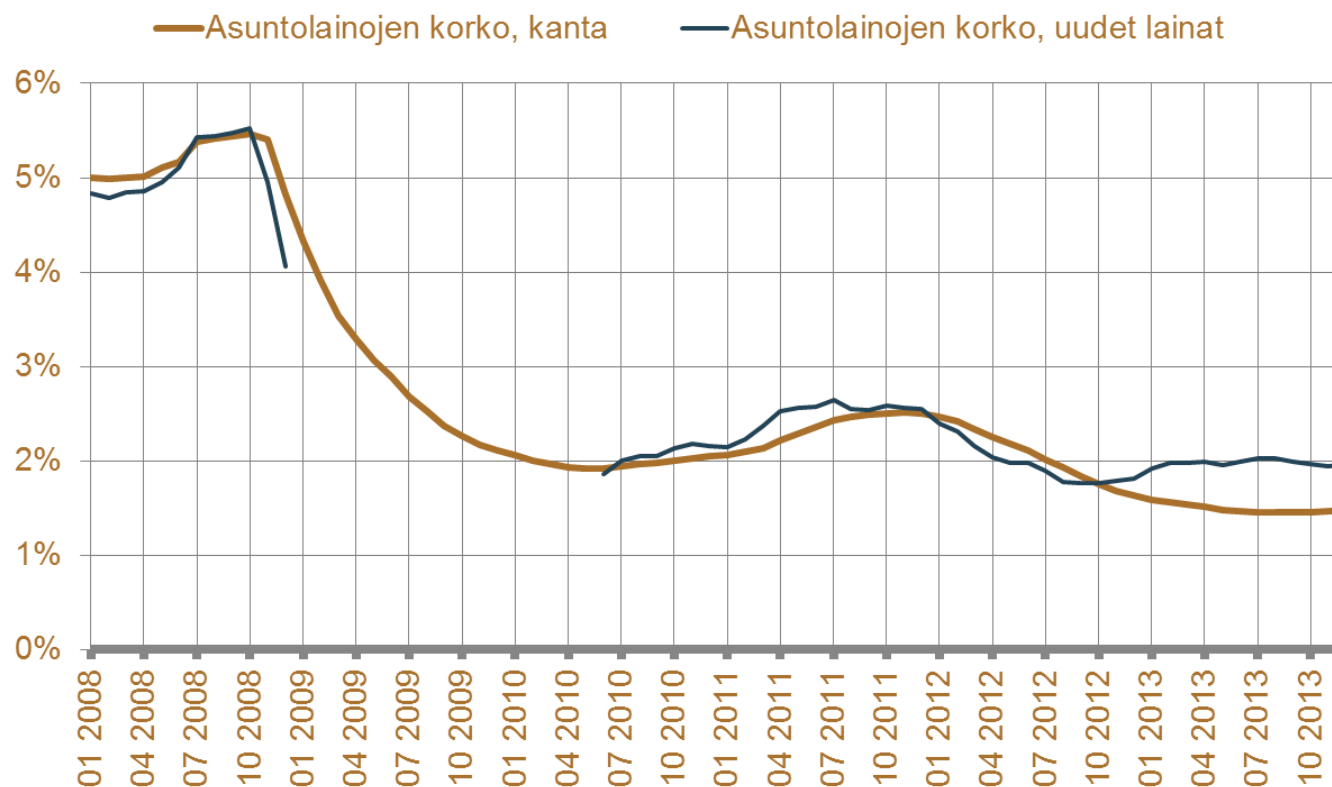


- Tavoitetuottoon edellytykset
 - Onnistuminen hankinnoissa
 - Arvojen maltillinen nousu
- Asuntohintojen nousun hienoinen kiihtyminen
 - Taloustilanteen vahvistuessa
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Vuotta 2013 jonkin verran pienemmät hankinnat ja hieman vähäisempi merkitys
- Vuokratuotto laskee hieman
 - Uudisasuntojen vuokraaminen laskee tilapäisesti käyttöastetta
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon alenevat hieman
 - Uudempien osuus noussut

Toimintaympäristö

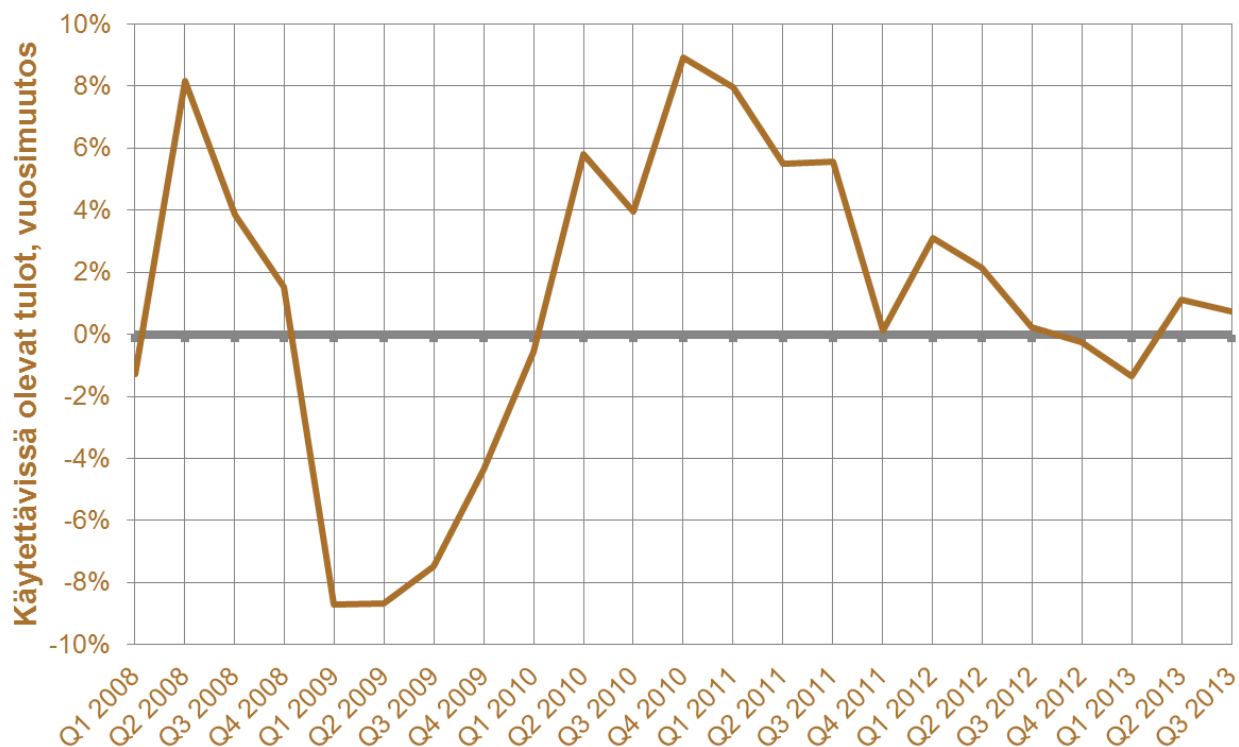


Asuntolainojen korot



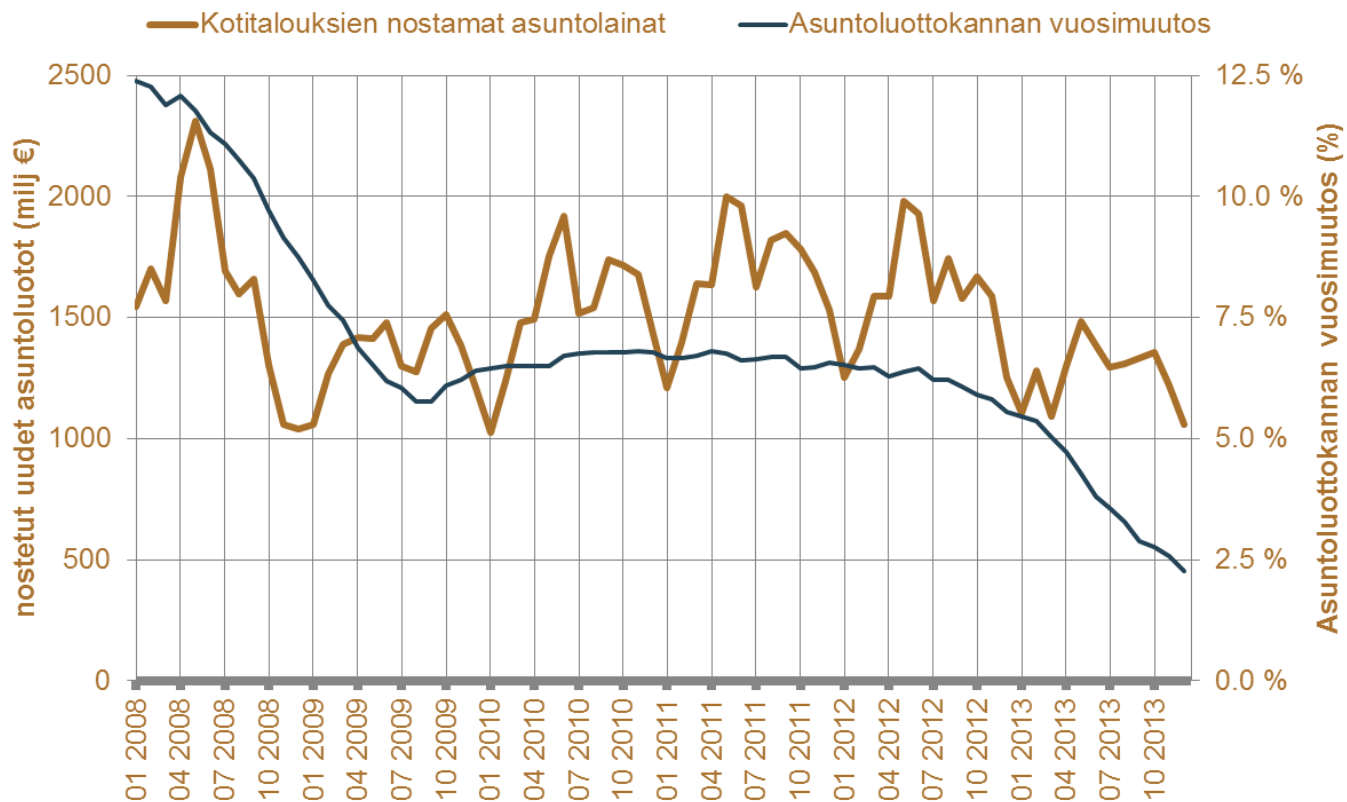
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



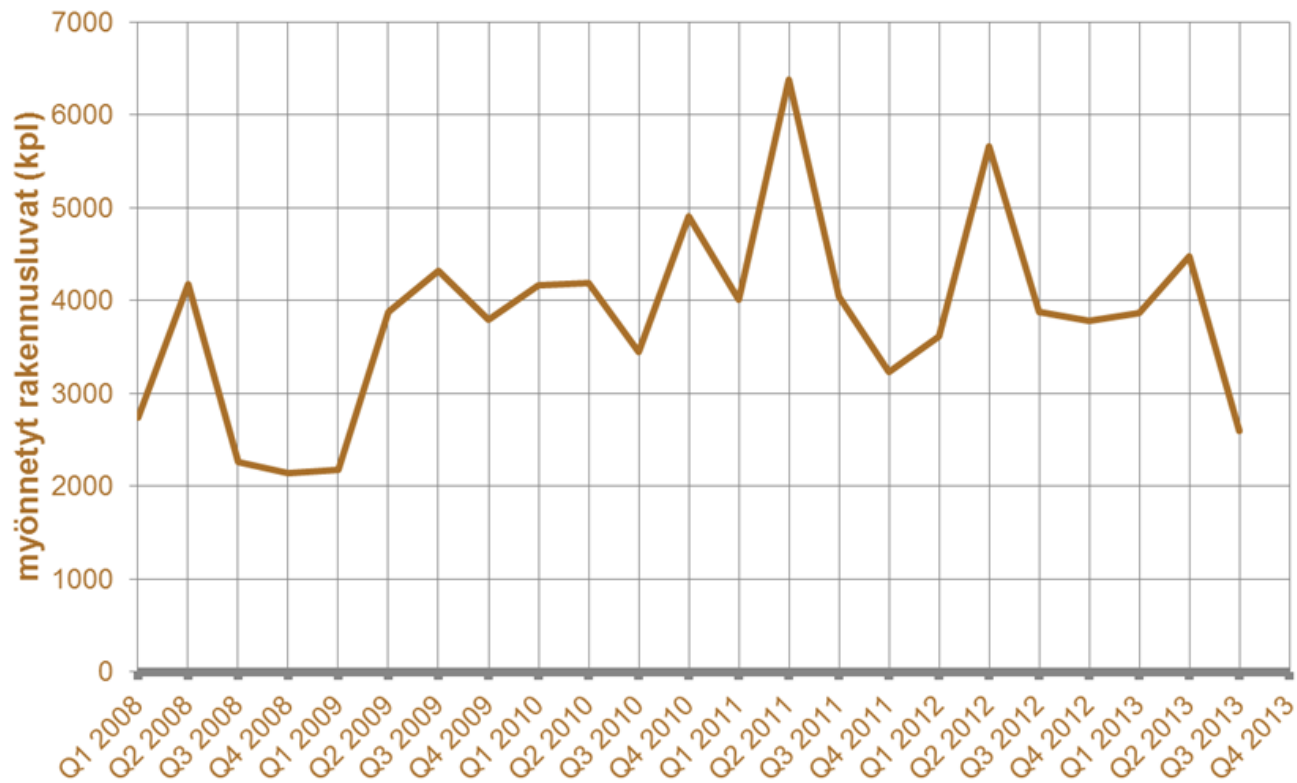
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan muutos



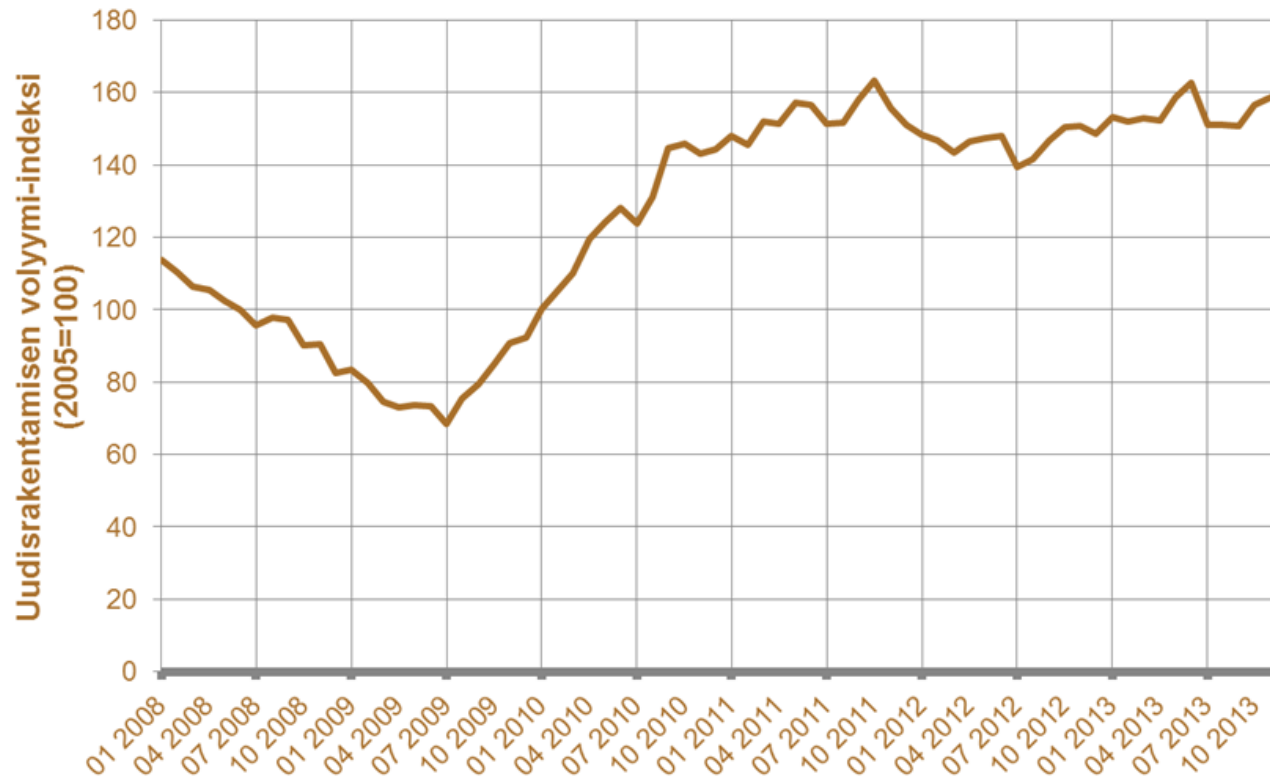
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



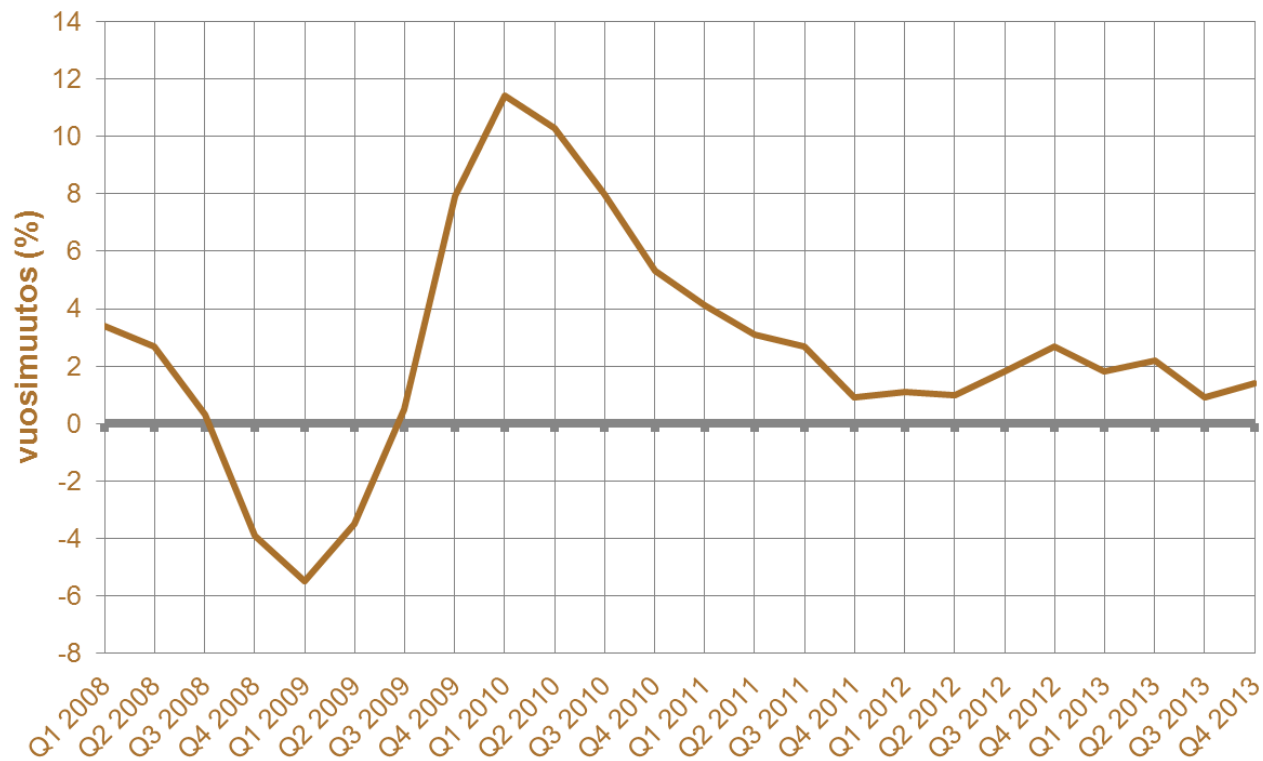
Lähde: Tilastokeskus

Asuinkerrostalot tuotannon volyyymi-indeksi



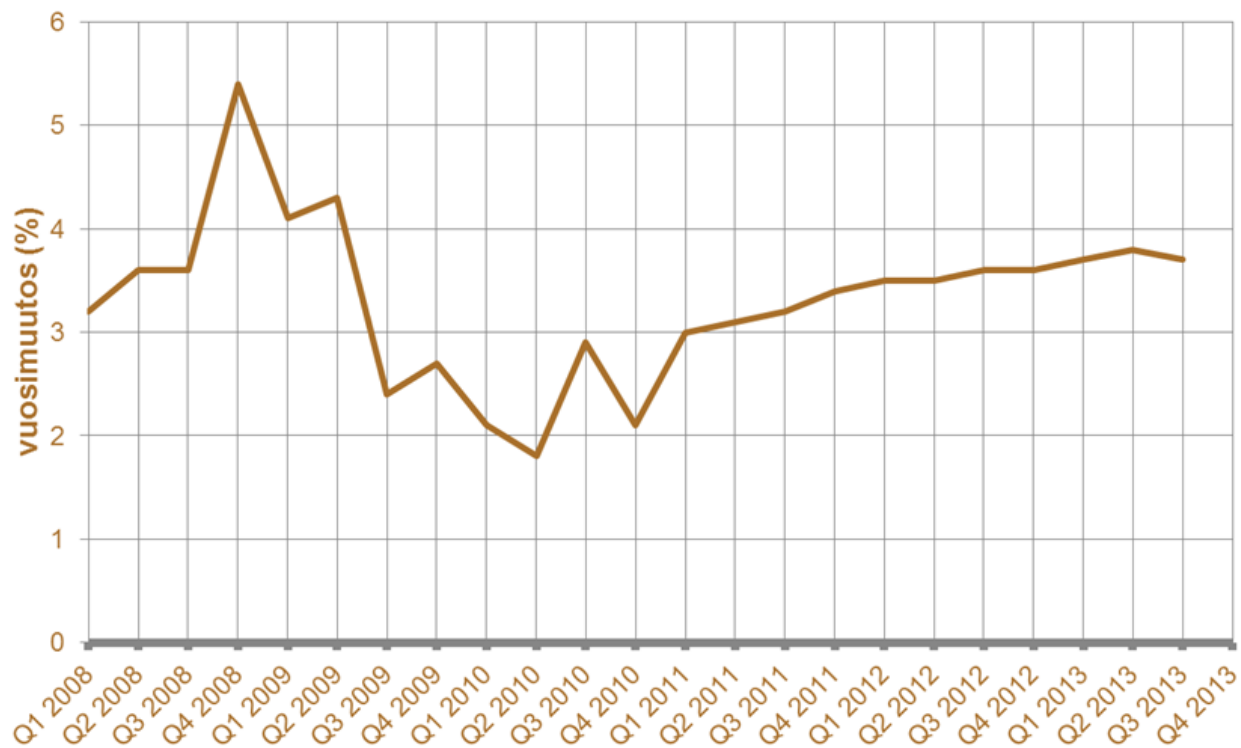
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Vuokraustoiminnan tuotto oli hyvällä tasolla
 - Maakuntakaupungit ja vanhemmat kohteet
 - Bruttovuokratuotto 3,2 milj. euroa (1,9 milj. euroa)
- Vuokraustoiminnan käyttöaste aleni hieman
 - Loppuvuonna tehdyt hankinnat
 - Vuokramarkkinalla paikallista heikkenemistä
 - Kotka, Pori, Salo, Tornio, Varkaus

	2013	2012
Bruttovuokratuotto-%	8,0	8,0
Taloudellinen käyttöaste, %	93,8	96,9
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	3,0

Hankinnat 2013

- Hankinnat yhteensä 42,8 milj. euroa
- Huoneistoja 443 kappaletta

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Velka (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
Tammi-syyskuu 2013	9 kohdetta	15,0	9,1	313	307
13.12.2013	3 kohdetta (Oulu, Porvoo)	7,8	2,6	0	51
23.12.2013	Asuntoja 18 kohteesta 12 kaupungista	20,0	13,5	0	85
YHTEENSÄ		42,8	25,2	313	443

Sijoituskiinteistöt

Käypä arvo 79,2 milj. euroa (32,0)

- 791 huoneistoa (364)
- 43 kohdetta (13)
- 50 129 m² (21 421 m²)

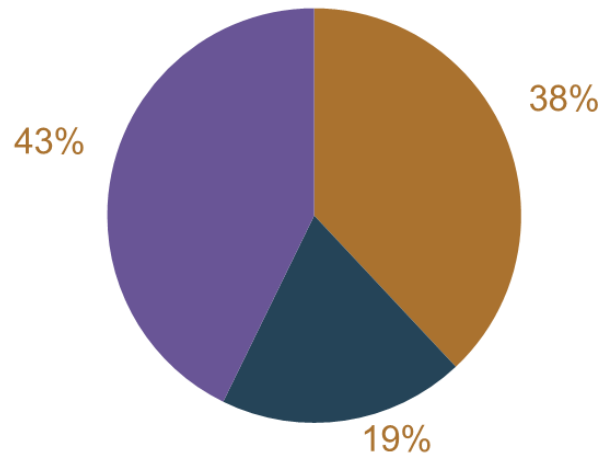
Uudempien (1990->) asuntojen alipaino poistunut

Hoito- ja vuosikorjauskuluissa ei yllätyksiä

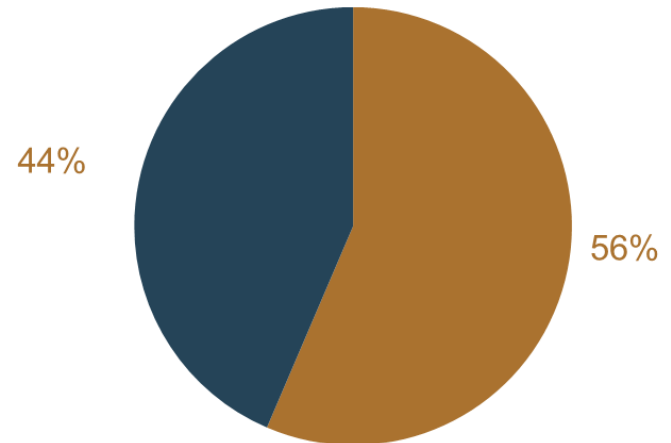


Sijoituskiinteistöjen alue- ja ikäjakautuma

■ Helsingin seutu ■ Suuret kaupungit ■ Muu Suomi



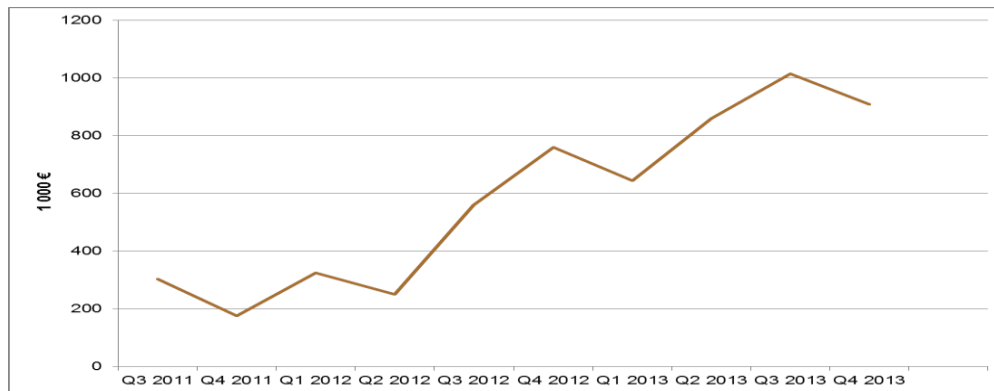
■ Rv. 1990- ■ Rv. -1989



Huoneistomyynti

Myynti toteutui tavoitteen mukaisesti

- 41 huoneistoa
- 13 kohteesta
- 3,4 milj. euroa



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat



Kaupankäynti alkoi 14.10.2013

- Osakkeella markkinatakaaja
- Kaupankäynnin kohteena 2,9 milj. osaketta
- Osinkoeron poistuttua kaupankäynnin kohteeksi otettiin lisää 1,3 milj. osaketta helmikuussa 2014

Kaupankäynti ollut aktiivista

Osakkeenomistajien määrä on kasvanut tasaisesti

- Lokakuu 2013 noin 1500
- Joulukuu 2013 yli 2300
- Tammikuu 2014 noin 2500

Vuosi 2013

Päätöskurssi	10,34 euroa
Keskihinta	10,33 euroa
Vaihto	6,4 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	122 tuhatta euroa

Listattujen osakkeiden markkina-arvo 4.2.2014	44,0 milj. euroa
--	------------------

Suurimmat omistajat 31.12.2013

Osakkeenomistaja	Osakkeiden Lukumäärä	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	351.000	8,14
Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Etera	270.000	6,26
Avaintalot Oy*	247.794	5,74
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	236.650	5,49
Godoinvest Oy**	229.360	5,32
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy ***	219.368	5,08
Lamy Oy	110.818	2,57
Etra Oy	105.364	2,44
Maakunnan Asunnot Oy*	102.205	2,37
Thomfinance Oy	95.000	2,20
Yhteensä	1.967.559	45,60

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisöjä. ** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö. *** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö.

Osinko



Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle
vuonna 2014 maksettavaksi
osingoksi 1,12 euroa osakkeelle

Osingonmaksu
vuosineljänneksittäin

- 0,28 euroa osakkeelle

Yhtiöhallinto

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Hallitus	Asema	Vuodesta
----------	-------	----------

Jouni Torasvirta	Pj.	2010
Tapani Rautiainen	Varapj.	2010
Peter Ahlström		2013
Mikko Larvala		2013
Veli Matti Salmenkylä		2010
Timo Valjakka		2010

Toimitusjohtaja

Pekka Peiponen	2014
----------------	------

Tilintarkastaja

KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Eero Suomela



Talousluvut

Tilikauden 1.1.-31.12.2013 tunnusluvut

1 000 eur

1.1.-31.12.2013

1.1.-31.12.2012

Oman pääoman tuotto

29,2 %

8,5 %

Osakkeen kokonaistuotto

14,9 %

9,1 %

Ehdotettu osinko

1,12

1,08

Tulos/osake, eur

3,19

1,14

Katsauskauden 1.10.-31.12. avainluvut

1 000 eur	1.10.-31.12.2013	1.10.-31.12.2012
Liikevaihto, josta	4 949	1 419
– Bruttovuokrat	1 002	575
– Voitot arvon muutoksista	3 947	844
Hoitokulut	-525	-235
Liikevoitto	4 169	927
Rahoituskulut (netto)	-168	-162
Katsauskauden laaja voitto	4 022	567
Tulos/osake, eur	0,94	0,06

Tilikauden 1.1.-31.12. avainluvut

1 000 eur	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liikevaihto, josta	9 682	3 180
– Bruttovuokrat	3 153	1 914
– Voitot arvon muutoksista	6 529	1 266
Hoitokulut	-1 452	-752
Liikevoitto	7 439	1 884
Rahoituskulut (netto)	-639	-452
Katsauskauden laaja voitto	6 936	1 178
Tulos/osake, eur	3,19	1,14

Katsauskauden taseluvut

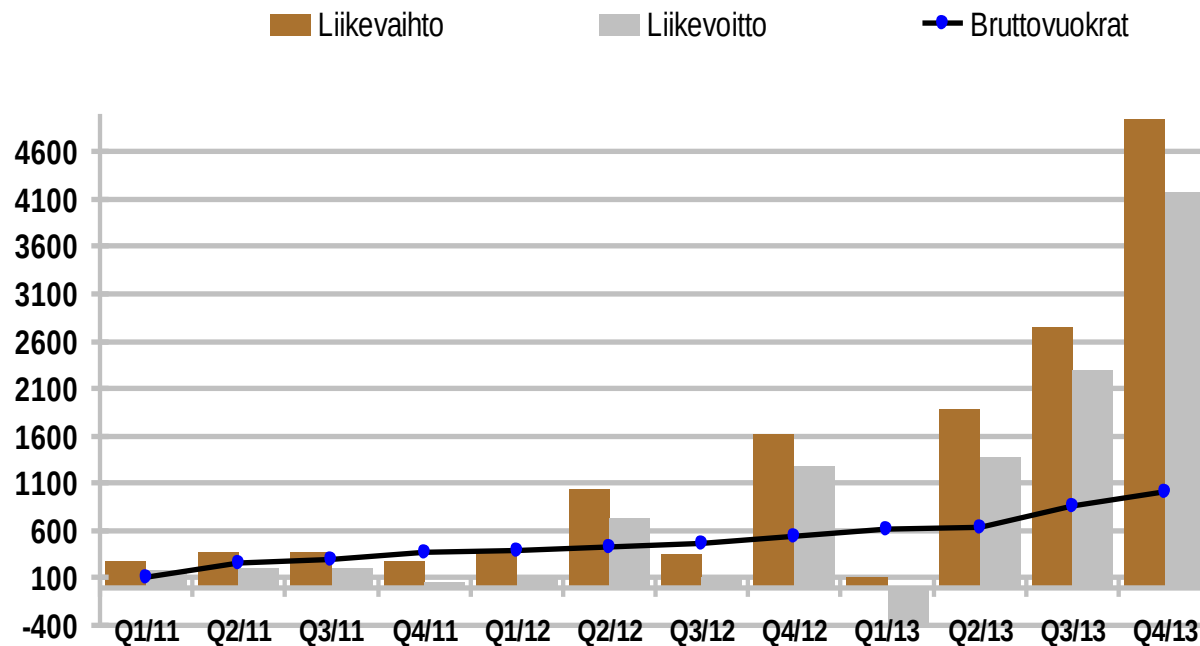
1 000 eur	31.12.2013	31.12.2012
Sijoituskiinteistöt	79 190	31 992
Rahoitusomaisuus	9 336	432
Oma pääoma	49 780	15 007
Korollinen vieras pääoma	37 320	16 631
Tase yhteensä	88 526	32 424
Omavaraisuusaste *)	56,3 %	46,3 %
Velkaantumisaste *)	47,1 %	51,3 %
Nettovarallisuus/osake	11,54	10,98

* sisältää yhtiölainaosuudet

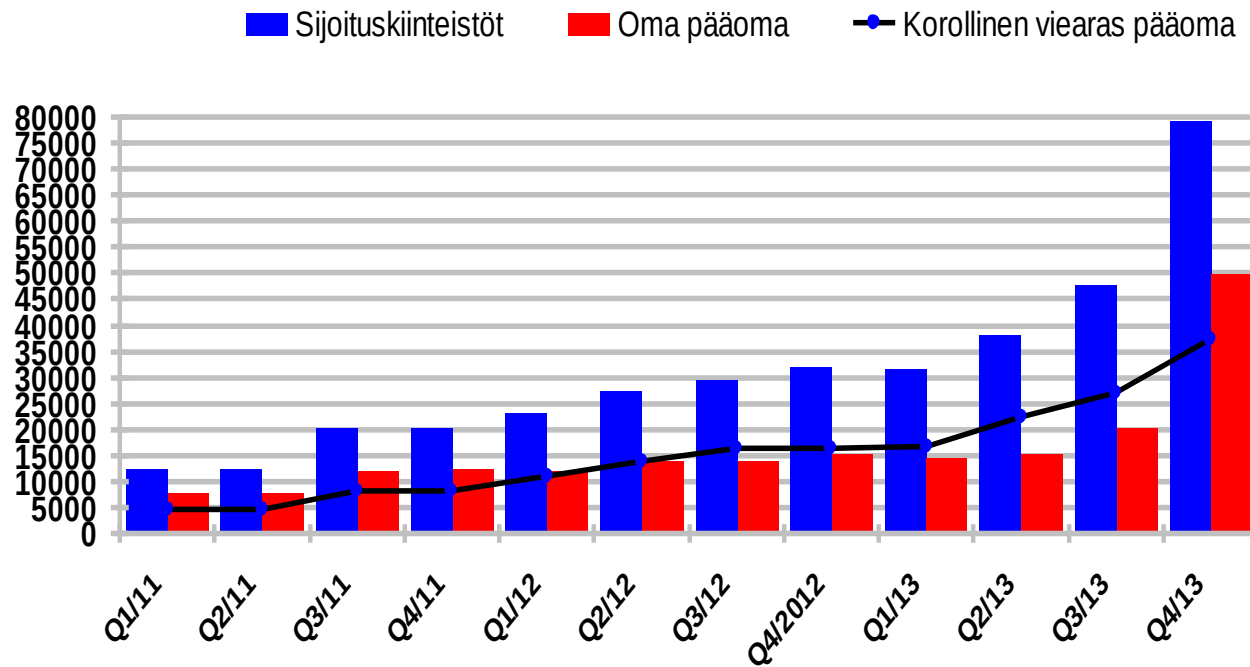
Vuokraustoiminta

%	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2012
Bruttovuokratuotto-%	8,0	8,0
Nettovuokratuotto-%	4,5	4,8
Taloudellinen käyttöaste	93,8	96,9
Toiminnallinen käyttöaste	92,5	96,9
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,3 %	3,0 %

Tuloserien kasvu vuosineljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin



Osinko vuosineljänneksittäin

