

Orava Asuinkiinteistörahasto Oy

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2014

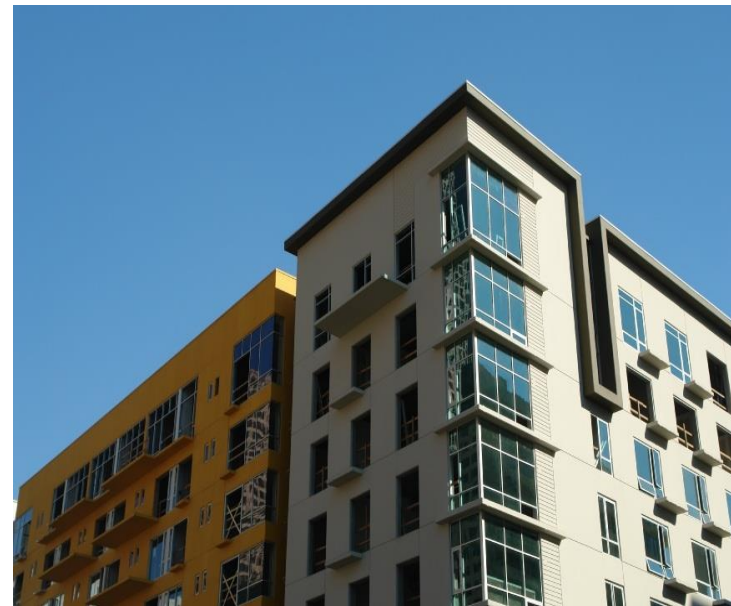


Tärkeitä tietoja lukijalle

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



Avainluvut



Avainluvut

	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Liikevaihto, 1 000 euroa	2 811	4 949	15 583	9 682
Laaja voitto, 1 000 euroa	1 706	4 022	8 393	6 936
Tulos/osake, euroa	0,35	0,94	1,87	3,19
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.			14,3	14,9
Maksettu osinko/osake, euroa	0,28	0,27	1,12	1,08
Bruttovuokratuotto, %	6,6	7,8	6,7	8,0
			31.12.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			130 556	79 190
Nettovarallisuus/osake, euroa			13,57	11,54
Oikaistu NAV / osake, euroa			12,07	
Velkaantumisaste, %			43,5	42,2

Q4 lyhyesti

Q4 lyhyesti

- Tulostahti säilyi hyvänä
 - Kohdehankinnoilla onnistuttiin kompensoimaan heikkoa asuntojen hintakehitystä
- Asuntojen hinnat salkussa laskivat
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -1,2 %
- Asuntoja hankittiin 164 kappaletta
 - 10,2 miljoonan euron velattomalla hinnalla
- Vuokratuotto laski yhä hieman
 - Marraskuussa salkkuun tulleet 58 uutta huoneistoa
- Huoneistomyyneissä hienoista piristymistä
 - 0,9 miljoonaan euroon



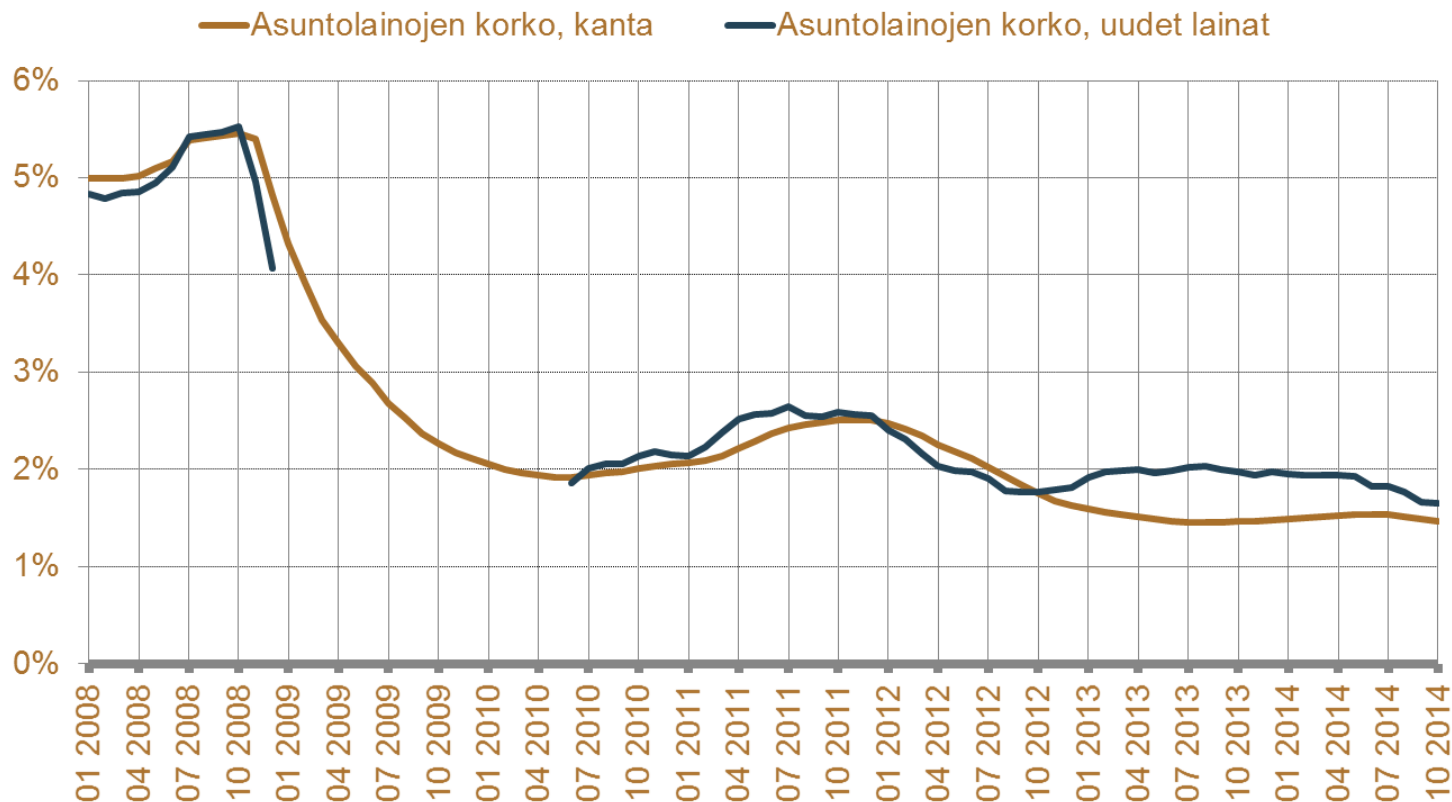
Näkymät



- Tavoitetuoton saavuttamiseen kohtalaisen hyvät edellytykset
 - Kohdehankinnoissa onnistuminen ja asuntojen arvonkehitys ennakoidusti
- Asuntohintojen odotetaan pysyvän ennallaan tai kääntyvän hitaasti nousuun
 - Ehdollinen talousennusteiden pääpiirteiselle toteutumiselle
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Mahdollisuudet suuruusluokaltaan vuonna 2014 toteutuneisiin hankintoihin
- Vuokratuottoa saataneen hieman nostettua
 - Taloudellisen käyttöasteen kohentaminen
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon pysyivät likimain ennallaan

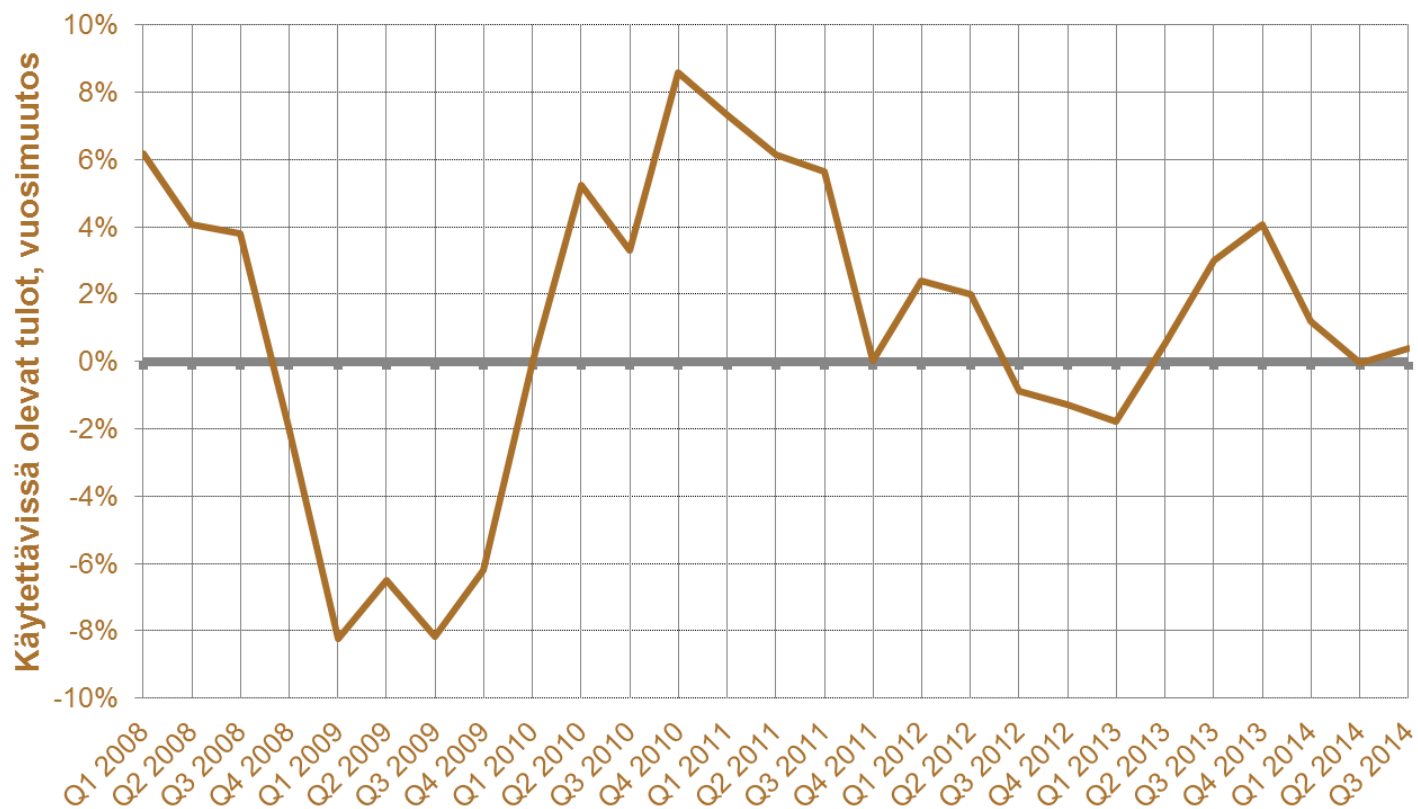
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



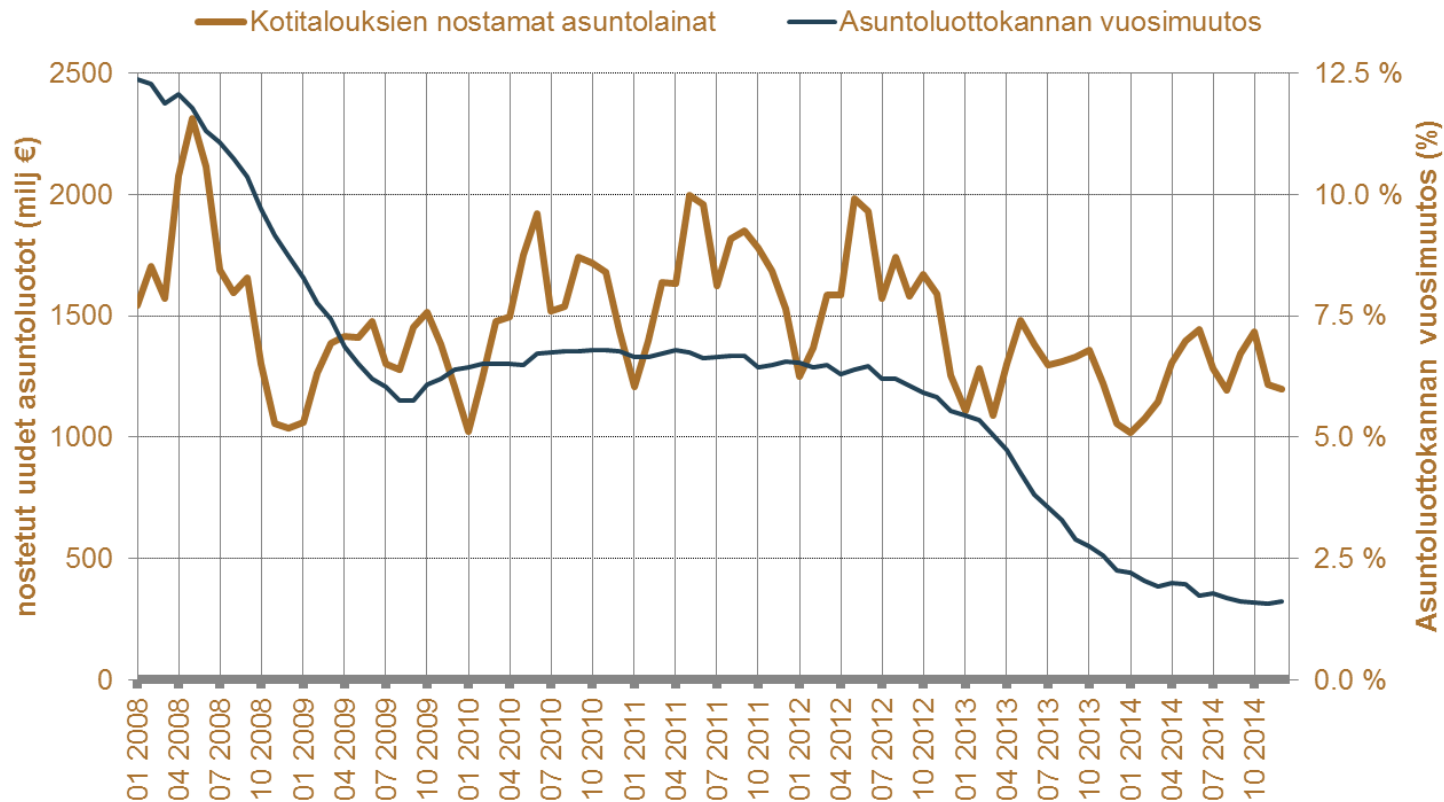
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



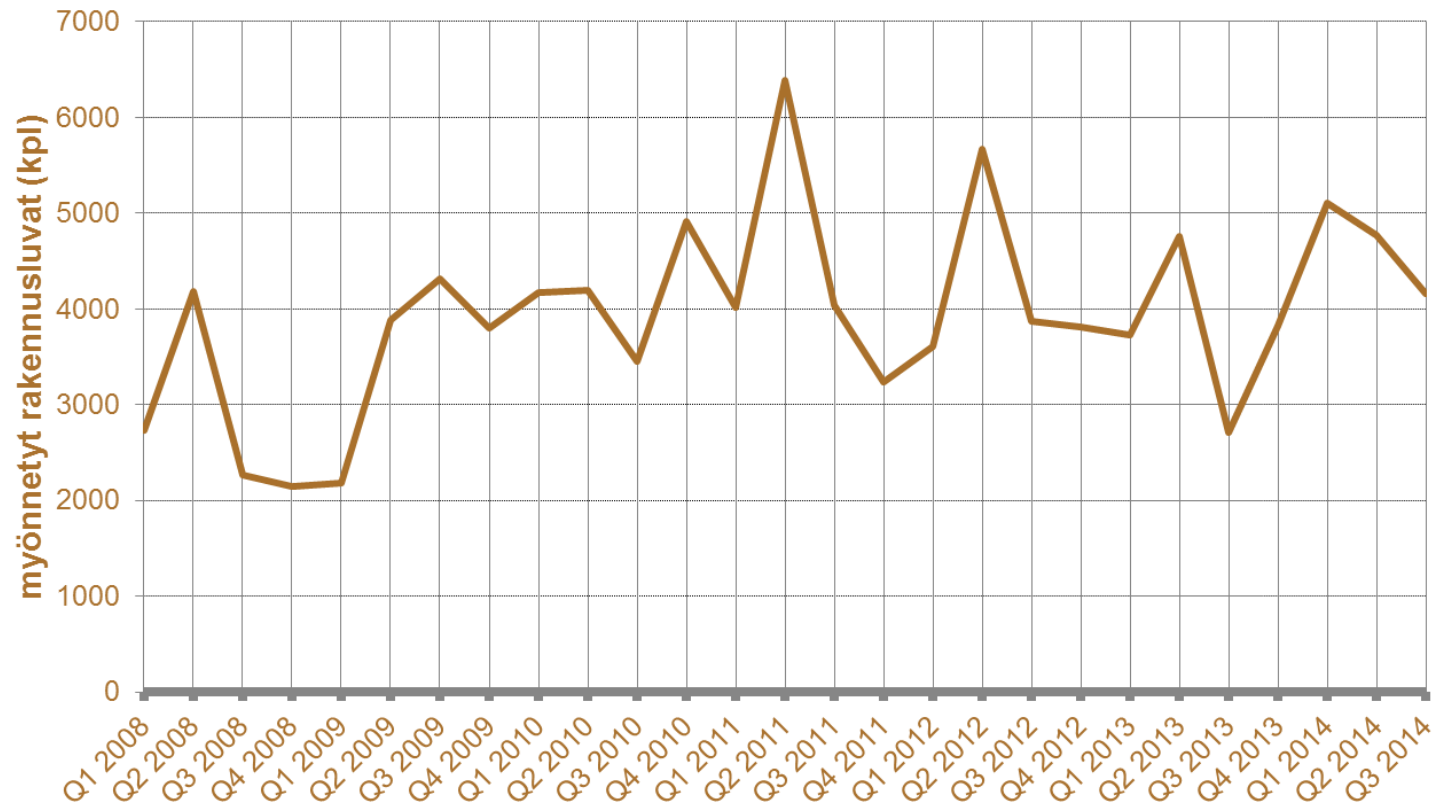
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan muutos



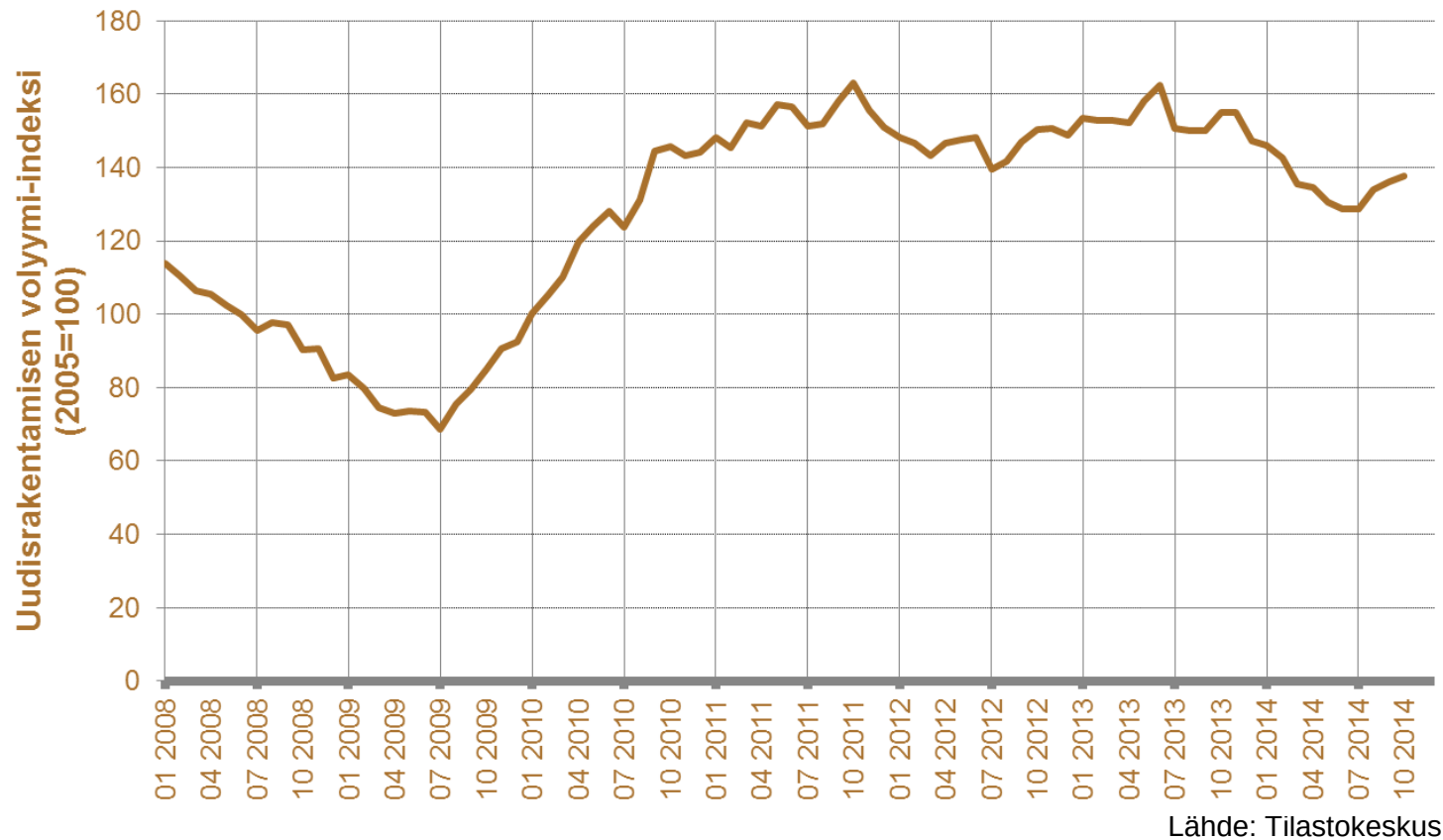
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut

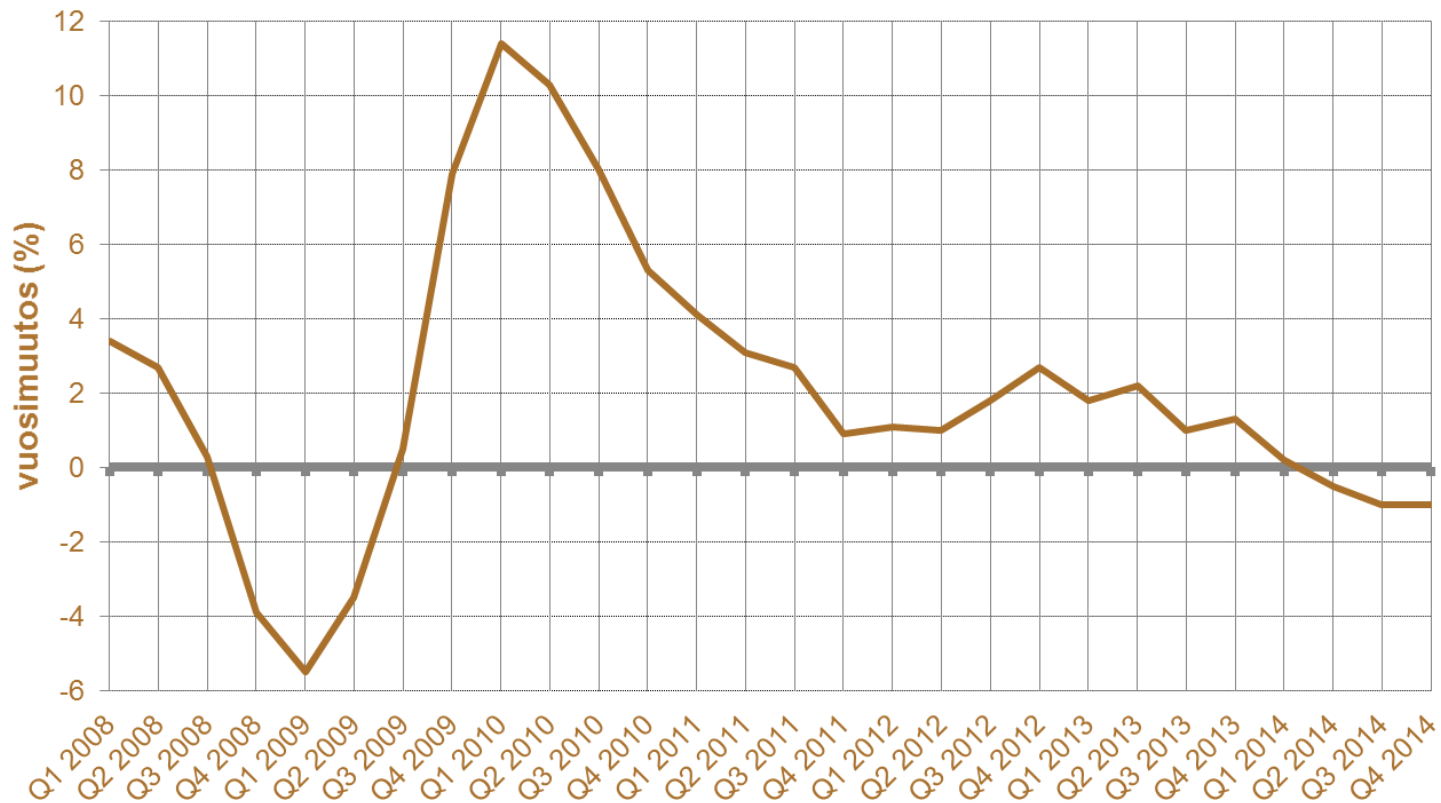


Lähde: Tilastokeskus

Asuinkerrostalot tuotannon volyyymi- indeksi

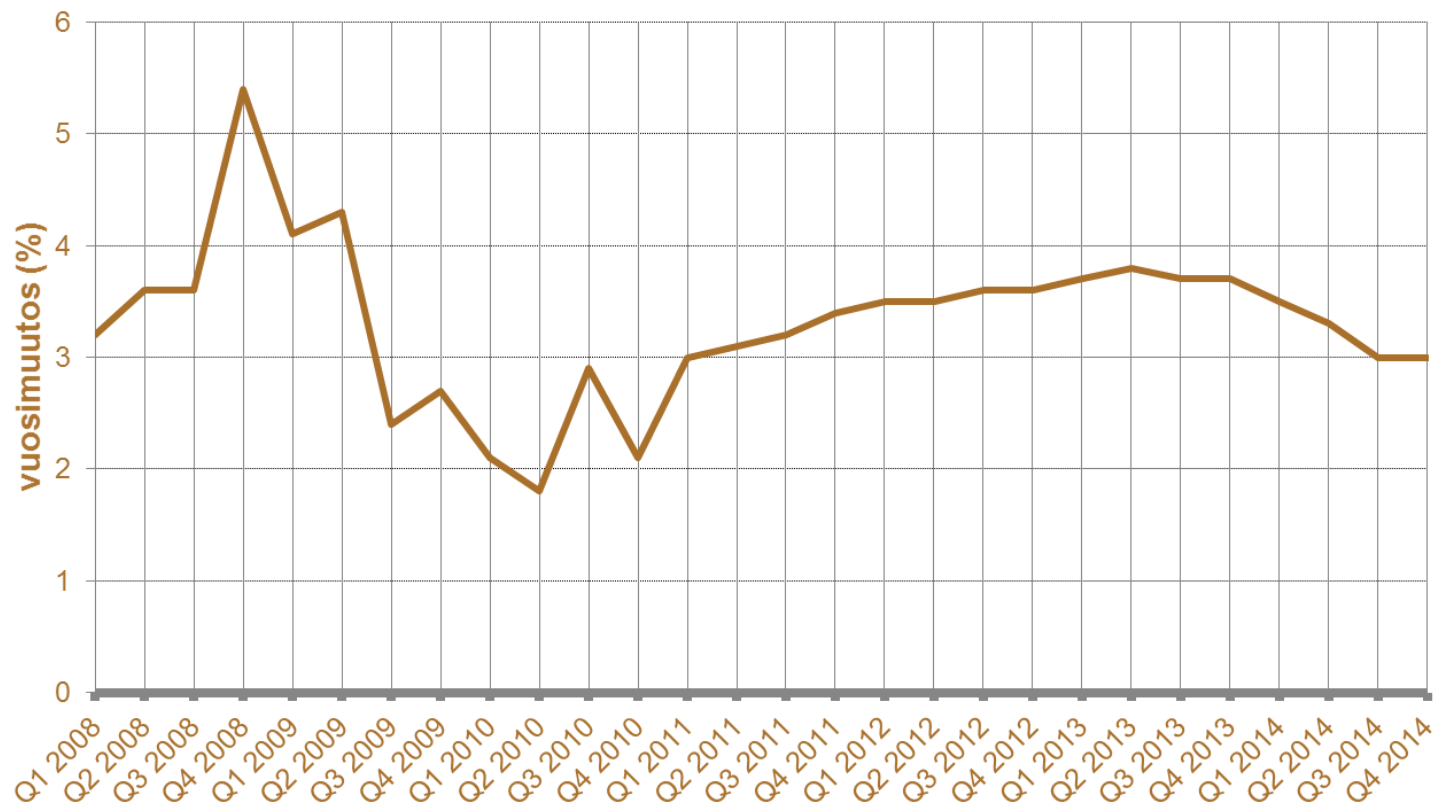


Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Liiketoimintakatsaus



Vuokraustoiminta

- Taloudellinen vuokrausaste aleni edellisestä vuosineljänneksestä
 - Q4 2014 88,4 % (Q3 2014 89,7 %)
 - 2014 89,4 % (2013 93,8 %)
 - Uudiskohteista ostettujen vuokraamattomien huoneistojen osuus vertailujaksoa suurempi
- Bruttovuokratuotto 2014 6,3 miljoonaa euroa (3,1 milj. euroa)

	2014	2013
Bruttovuokratuotto-%	6,7	8,0
Taloudellinen käyttöaste, %	89,4	93,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,1	2,3

Hankinnat

- Hankinnat 2014 yhteensä 46,4 milj. euroa
- Huoneistoja 552 kappaletta

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppa-hinta (milj.€)	Yhtiölaina (milj.€)	Suunnatut annit (osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
Tammi- Syyskuu	7 kohdetta ja huoneistoja 10 kohteesta	36,2	16	425 929	388
28.11.2014	Kohde Kirkkonummelta	6,2	3,5	235 922	84
31.12.2014	2 kohdetta Rovaniemeltä	4,0	-	368 000	80
YHTEENSÄ		46,4	19,5	1 029 851	552

Sijoituskiinteistöt

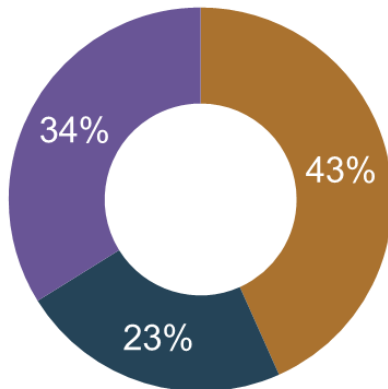
- Käypä arvo 130,6 miljoonaa euroa
(31.12.2013 79,2 miljoonaa euroa)
 - 1 318 huoneistoa (791)
 - 63 kohteesta (43)
 - 82,2 tuhatta m² (50,1)
- 2014 hoitokulut 2,8 miljoonaa euroa
 - 2,7 % p.a. keskimääräisestä käyvästä arvosta



Salkun alue- ja ikäjakauma 31.12.2014

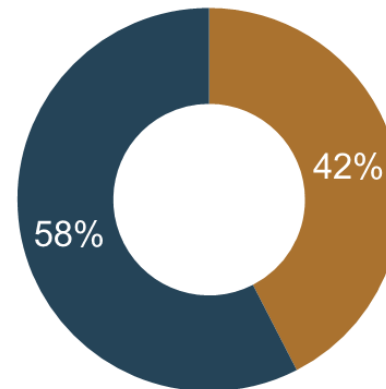
Arvostus alueittain

■ Helsingin seutu ■ Suuret kaupungit ■ Muu Suomi



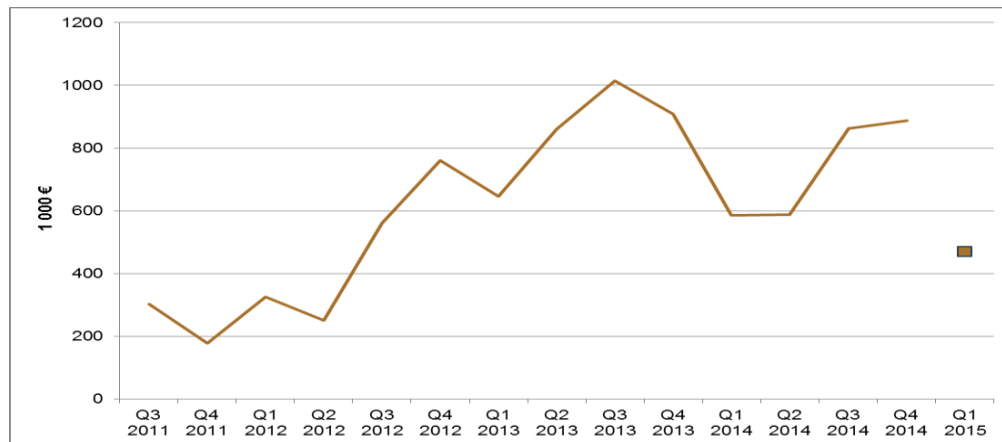
Arvostus ikäluokittain

■ rv. -1989 ■ rv. 1990-



Huoneistomyynti

- Tilikaudella huoneistojen myynti oli hiljaista, jos kohta markkinat vilkastuivat loppuvuotta kohti
 - 29 huoneistoa 12 kohteesta yhteensä 2,9 miljoonaa euroa
 - 2 tonttia 2,75 miljoonaa euroa
- Salkun kokonaismyynti vuonna 2014 yhteensä 5,7 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
 - Tammikuu 2015 5 800

1.1. – 30.12.2014

Keskikurssi	12,67 euroa
Vaihto	63,6 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	254 t euroa
Asuntorahaston markkina-arvo yhteensä 30.12.2014	53 milj. euroa

Suurimmat omistajat 30.1.2015

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	260 423	4,72 %
Osuusasunnot Oy	235 922	4,28 %
Godoinvest Oy**	229 360	4,16 %
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	218 985	3,97 %
Avaintalot Oy*	160 456	2,91 %
Pakarinen Janne	100 414	1,82 %
Yli-Torkko Erkki	100 000	1,81 %
Livränteanstalten Hereditas	81 000	1,47 %
Maakunnan Asunnot Oy*	69 422	1,26 %
Alte Invest Oy	45 698	0,83 %
Yhteensä 10 suurinta	1 501 680	27,23 %

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

Osinko



- Vuonna 2014 osinkoa maksettiin 1,12 euroa osakkeelle
 - Osingonmaksu tapahtui vuosineljänneksittäin viimeisenä arkipäivänä 0,28 euroa osakkeelle
- Hallituksen ehdotus vuonna 2015 maksettavaksi osingoksi on 1,20 euroa osakkeelle
 - Osingonmaksu vuosineljänneksittäin viimeisenä arkipäivänä 0,30 euroa osakkeelle
 - Osinkotuotto 9,9 % NAV:lle

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	<i>Q4 2014</i>	<i>Q4 2013</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Liikevaihto, josta	2 811	4 949	15 583	9 682
– Bruttovuokrat	2 003	1 002	6 532	3 153
– Voitot arvon muutoksista	807	3 947	9 050	6 529
Hoitokulut	-1 070	-525	-2 836	-1 452
Liikevoitto	1 960	4 169	10 157	7 439
Rahoituskulut (netto)	-200	-168	-1 401	-639
Laaja voitto	1 706	4 022	8 393	6 936
Tulos/osake, euroa	0,35	0,94	1,87	3,19

Taseluvut

1 000 euroa

	31.12.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt	130 556	79 190
Rahoitusomaisuus	1 990	9 336
Oma pääoma	70 113	49 780
Korollinen vieras pääoma	59 361	37 320
Tase yhteensä	123 816	88 526
Omavaraisuusaste *)	51,3 %	56,3 %
Velkaantumisaste *)	43,5 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake	12,07 **)	11,54

* sisältää yhtiölainaosuudet **) oikaistu nettovarallisuus/osake

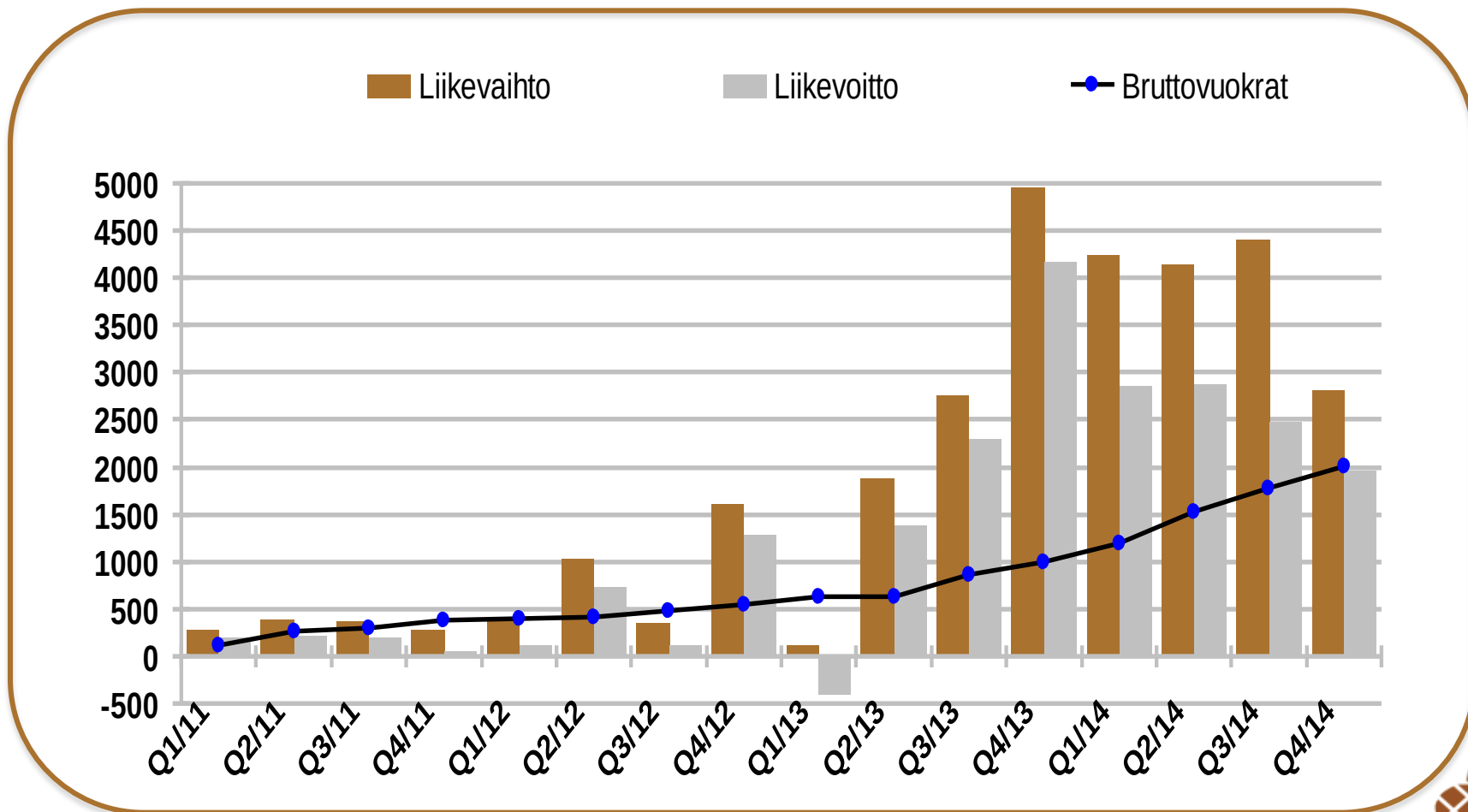
Vuokraustoiminta

%	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Bruttovuokratuotto	6,6	7,8	6,7	8,0
Nettovuokratuotto	3,6	3,9	4,0	4,5
Taloudellinen käyttöaste	88,4	89,8	89,4	93,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	1,9	2,5	2,1	2,3

Katsauskauden 1.1.-31.12.2014 tunnusluvut

	2014	2013
Oman pääoman tuotto	15,1 %	33,4 %
Osakkeen kokonaistuotto	14,3 %	14,9 %
Maksettu osinko, euroa	1,12	1,08
Tulos/osake, euroa	1,87	3,19

Tuloserien kasvuvuosi neljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

