

Orava Asuntorahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2015

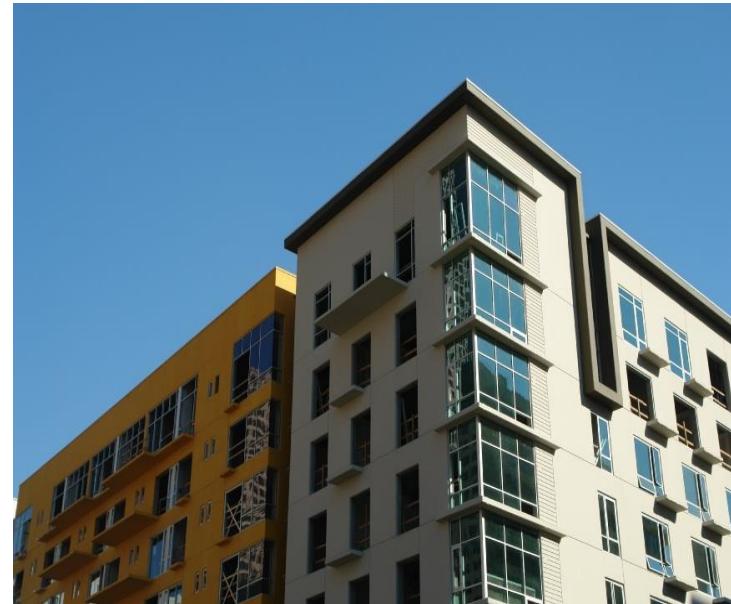


Tärkeitä tietoja lukijalle

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



Avainluvut

Avainluvut

	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Liikevaihto, 1 000 euroa	4 512	2 811	17 519	15 327
Laaja voitto, 1 000 euroa	1 310	1 706	7 421	8 181
Tulos/osake, euroa	0,16	0,35	0,96	1,83
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.			6,8	13,9
Maksettu osinko/osake, euroa	0,30	0,28	1,20	1,12
Bruttovuokratuotto, %	7,0	6,6	6,8	6,7
			31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa			195 851	130 668
Oikaistu NAV / osake, euroa			11,64	12,02
LTV, %			48,0	43,9

Q4 lyhyesti

Q4 lyhyesti

- Tulos jäi jonkin verran tavoitteesta
 - Hankintoja onnistuttiin kasvattamaan mutta hintakehitys pysyi epäsuotuisana
- Asuntojen arvot salkussa laskivat
 - Koko vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvonmuutos -0,9 prosenttia
- Asuntohankinnat 16,4 miljoonaa euroa
 - 81 huoneistoa 17 eri kohteesta
- Vuokraus
 - Bruttovuokratuotto hieman nousi, nettovuokratuotto ja käyttöaste hieman laskivat
- Huoneistomyyntissä piristymistä
 - Q4 huoneistomyynti 1,4 miljoonaa euroa



Näkymät



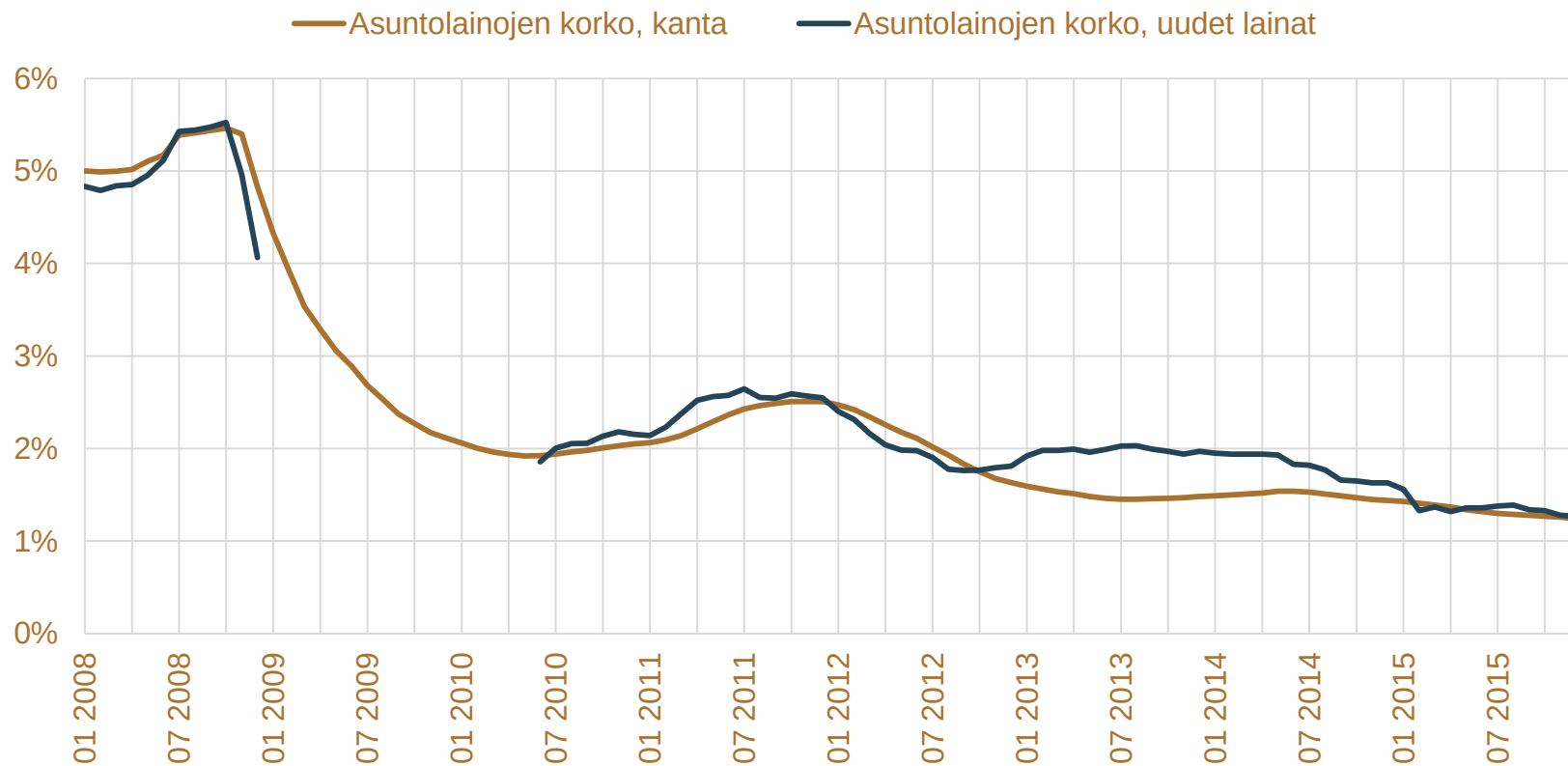
- Tavoitetuoton saavuttamiseen kohtalaisen hyvät edellytykset
 - Asuntomarkkinoiden odotetaan vahvistuvan kevään mittaan
- Nykyisen salkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kääntyvän hieman positiiviseksi
 - Käytettävissä oleva tulo, korkoympäristö, rakentajien odotukset ja asuntokauppojen määrä kehittyneet suotuisasti
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Hankintoja pyritään toteuttamaan

suuruusluokaltaan edellisvuoden kaltaisesti

- Vuokratuotto pysynee likimain edellisvuoden tasolla
 - Uusien tyhjinä hankittujen huoneistojen vuokraus sujunut varsin hyvin
- Hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun kokoon pysynevät myös likimain vuoden 2015 tasolla
 - Eli hieman alle 3 prosentissa

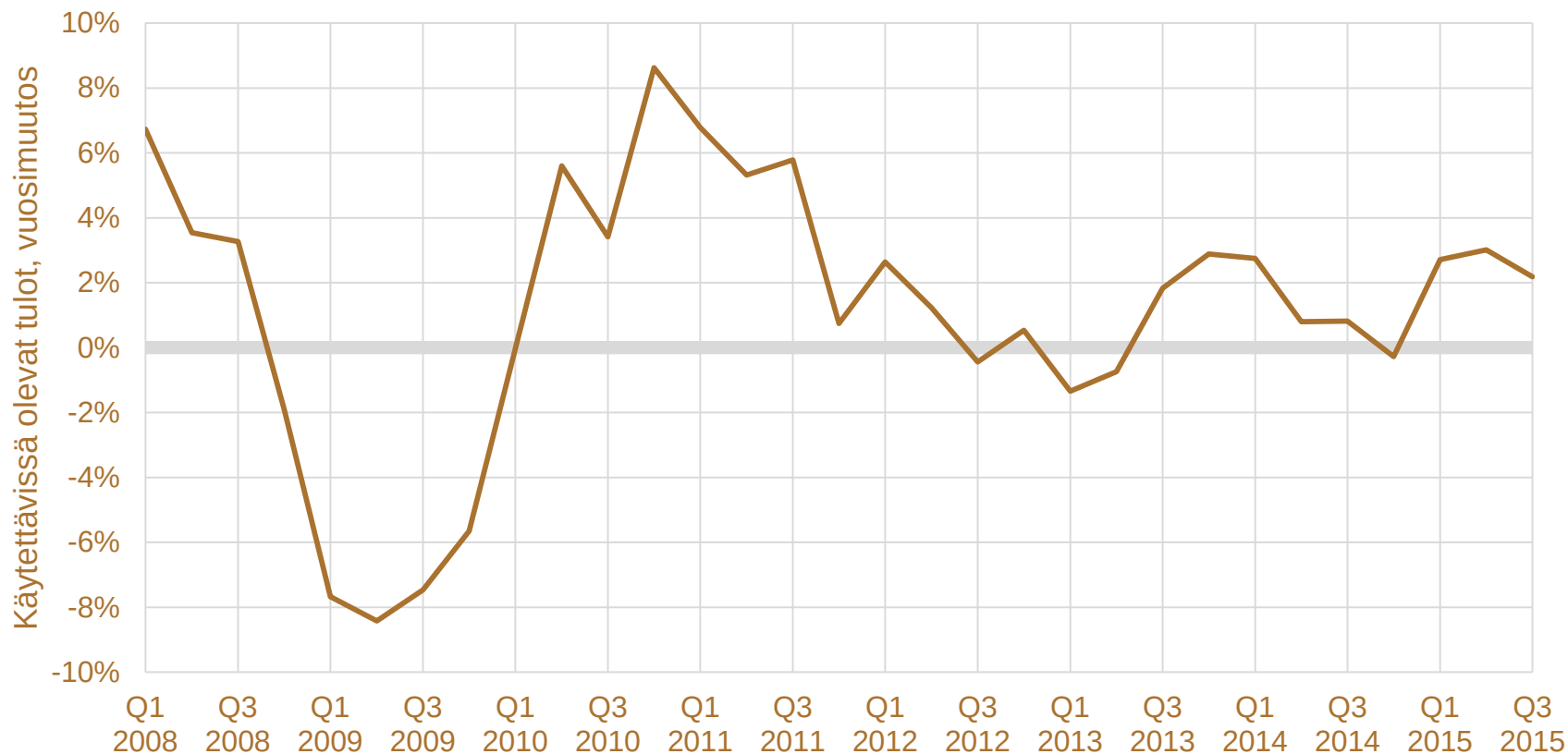
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



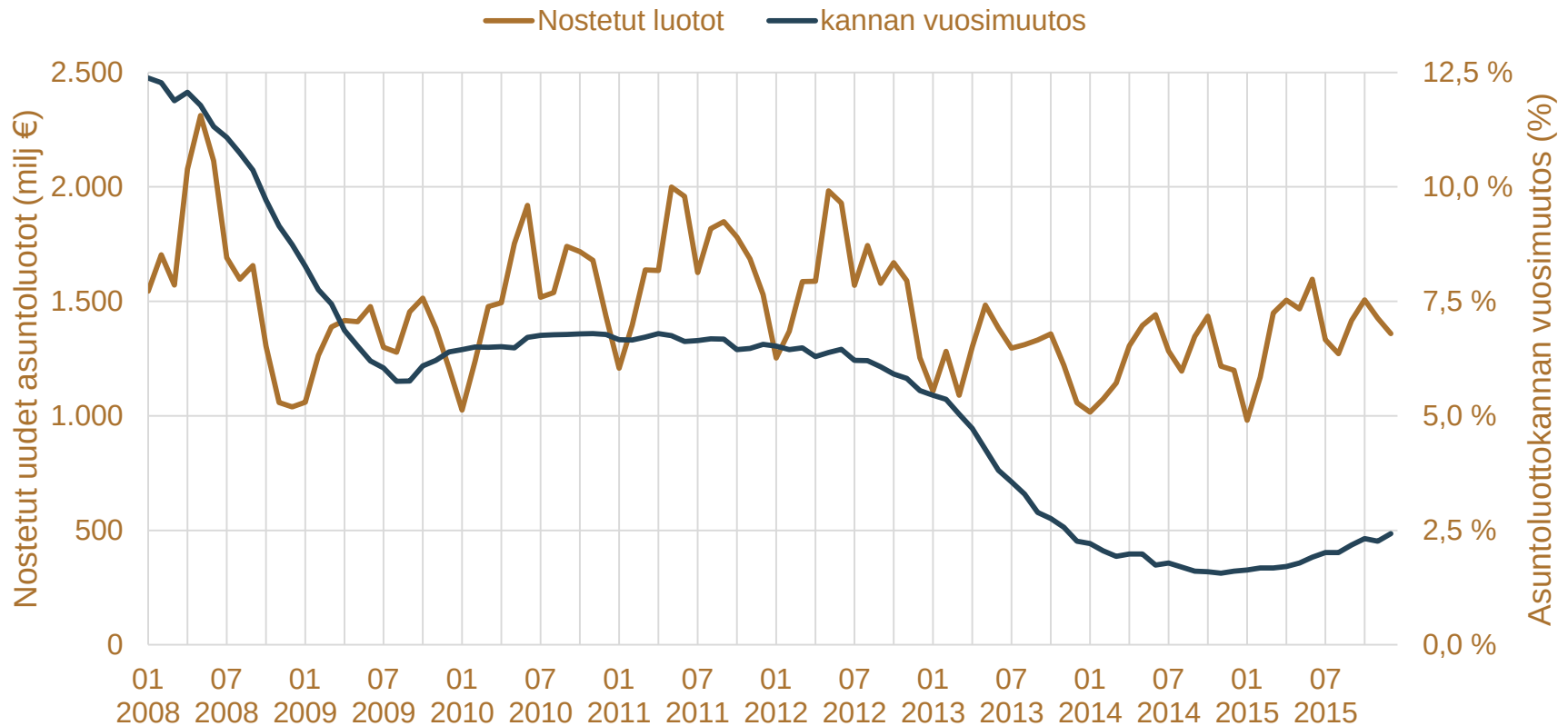
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



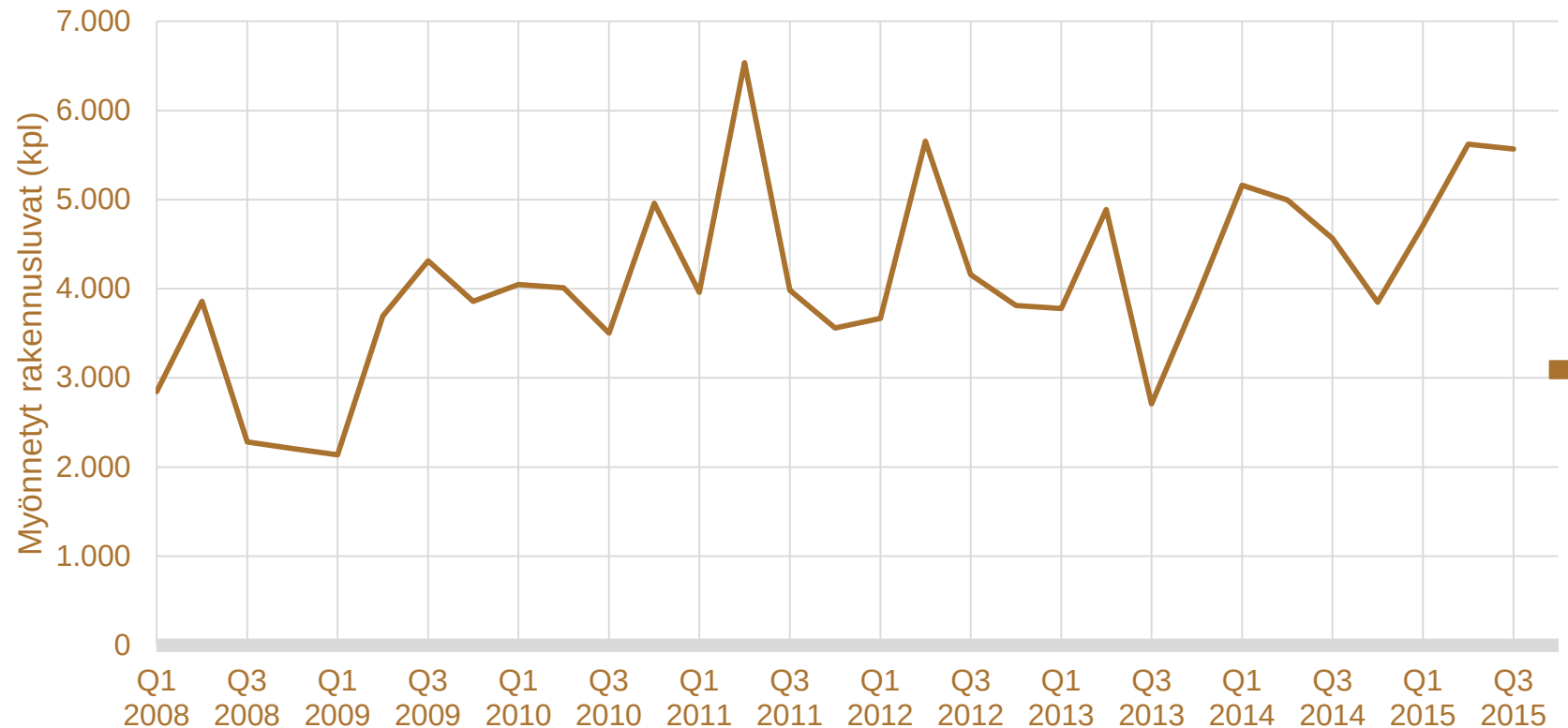
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan vuosimuutos



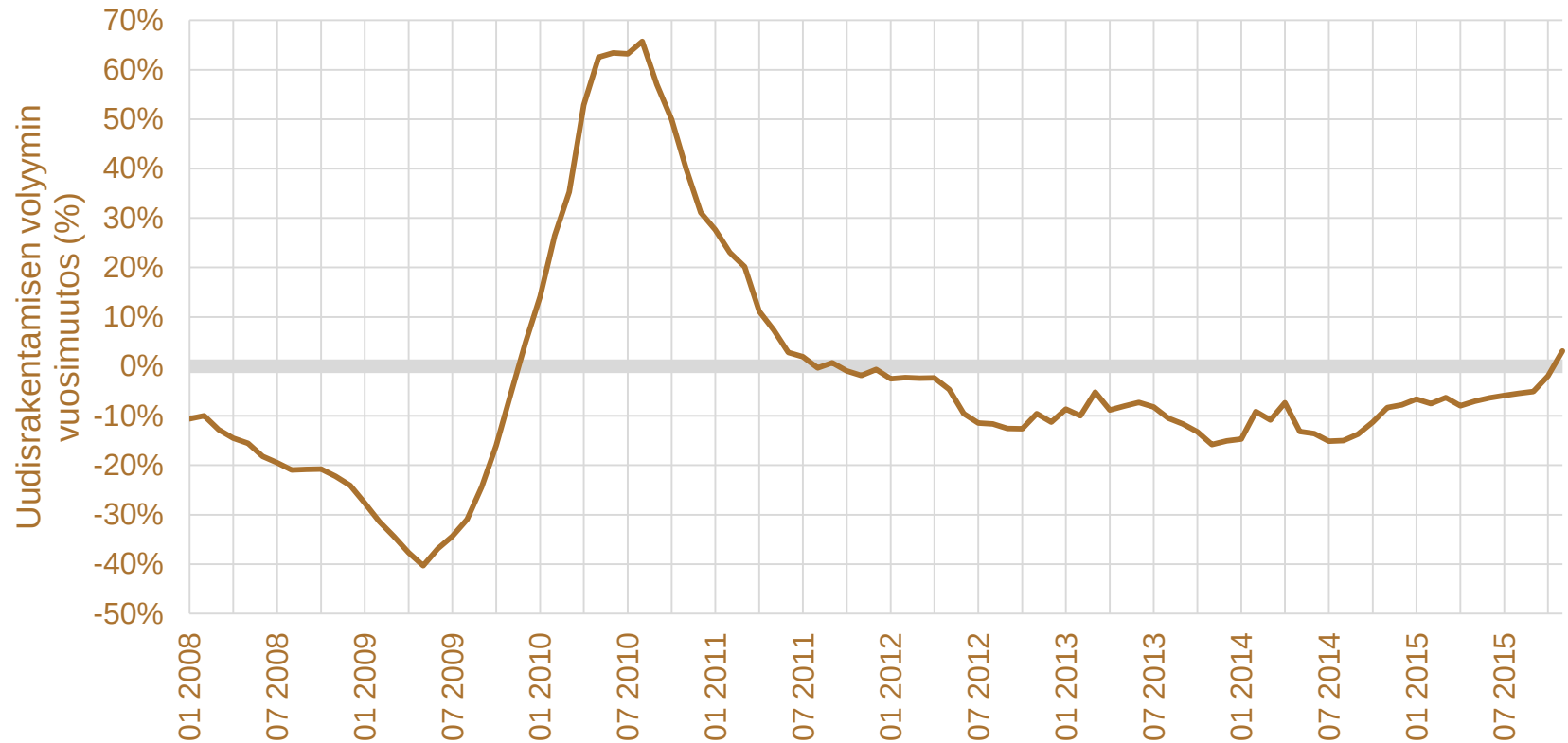
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



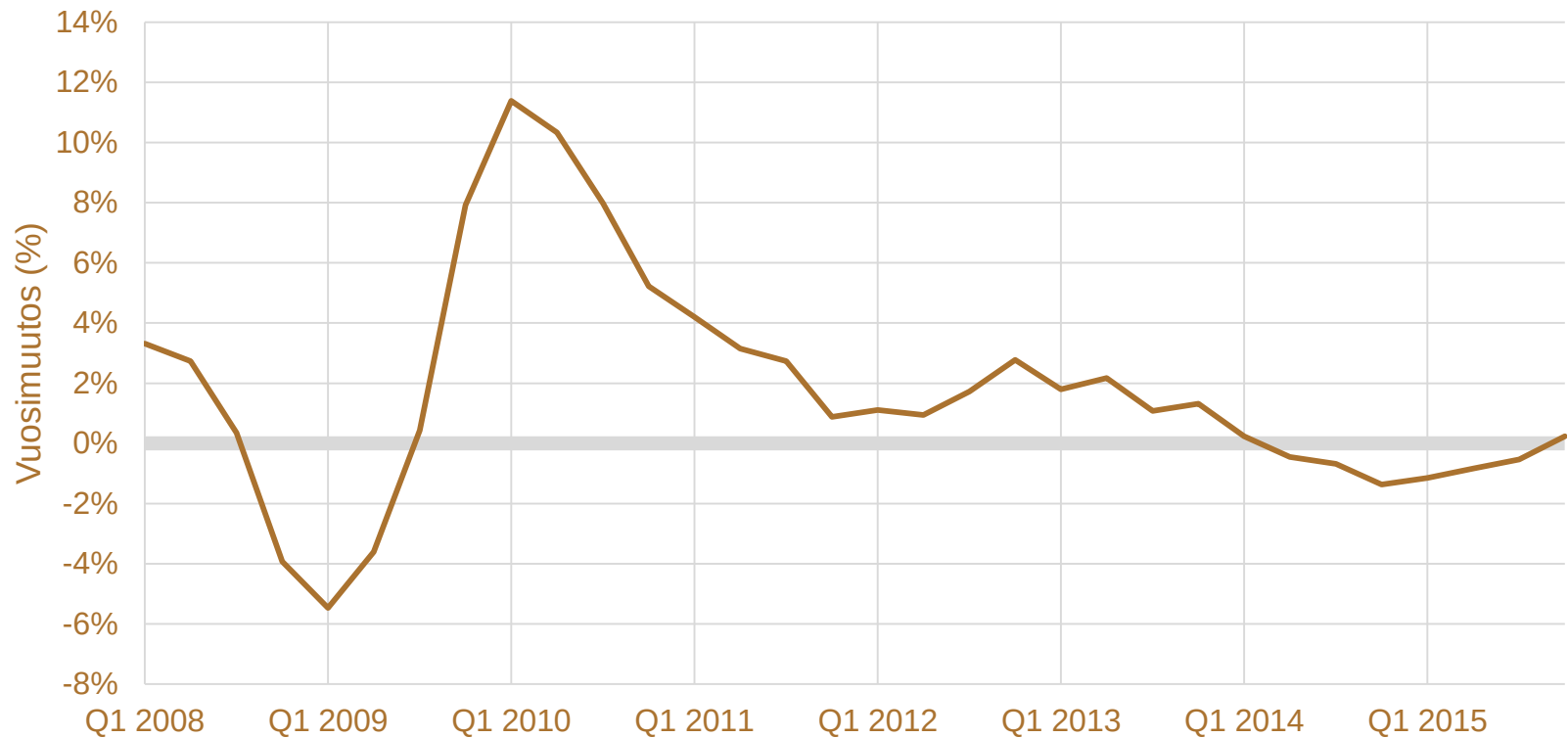
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



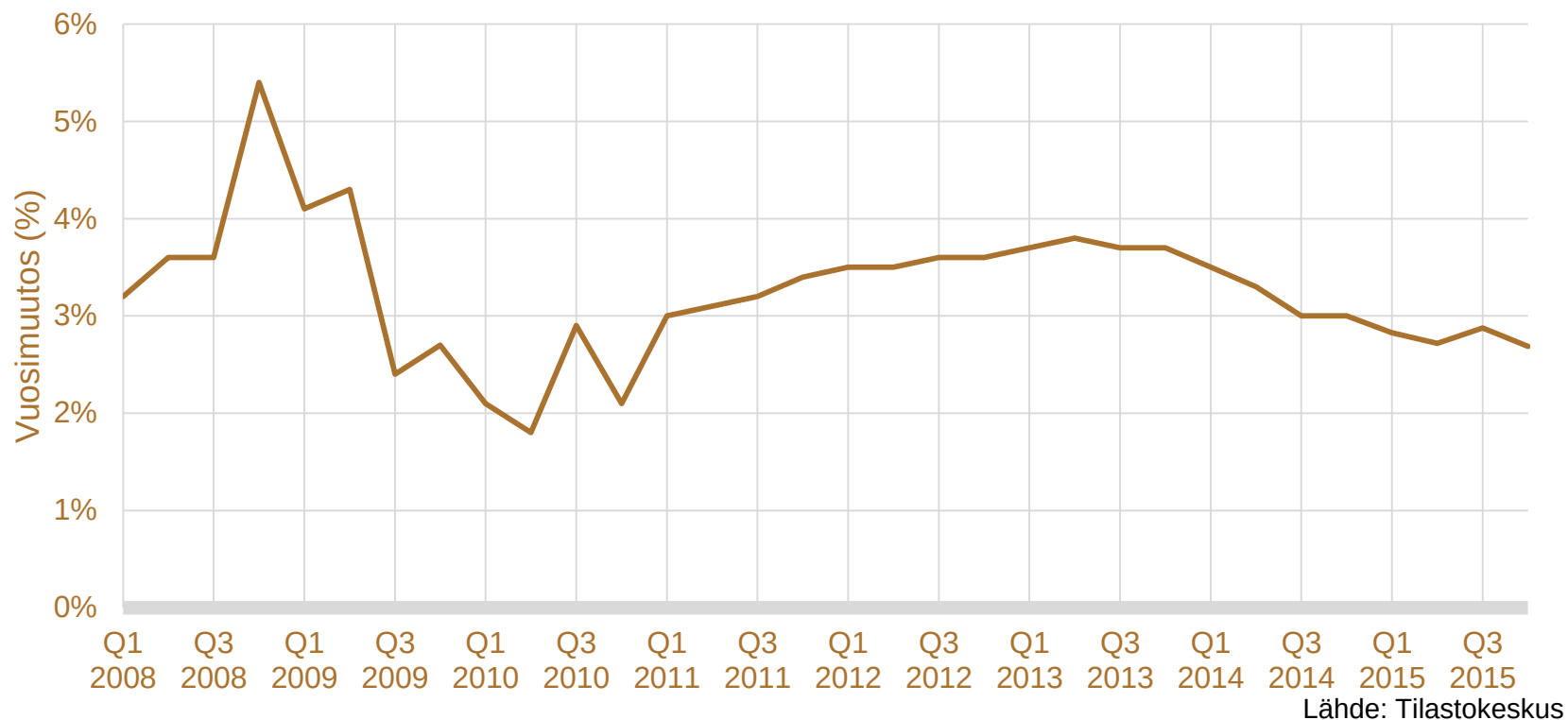
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Liiketoimintakatsaus

Vuokraustoiminta

- Neljännen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste 89,7 %
 - Kolmannen vuosineljänneksen lopussa hankitut vuokraamattomat huoneistot vaikuttivat
- Tilikauden taloudellinen käyttöaste 90,4 % (89,4) sekä bruttovuokratuotto 6,8% (6,7 %) edellisvuotta korkeampia
- Nettovuokratuotto oli 3,7 %
 - Laskua kolmanteen vuosineljänneksen ja edellisvuoteen verrattuna

	2015	2014
Bruttovuokratuotto-%	6,8	6,7
Taloudellinen käyttöaste, %	90,4	89,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	2,1

Hankinnat

- Q4 2015 hankinnat 16,4 miljoonaa euroa (Q4 2014: 10,2)
- Huoneistoja 81 kappaletta (Q4 2014: 164)
- 2015 yhteensä 64,6 miljoonaa euroa (46,8)

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. euroa)	Yhtiölaina (milj. euroa)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
Tammi- Syyskuu	5 kohdetta ja huoneistoja 25 kohteesta	48,2	30,3	801	346
30.12.2015	Kohde Keravalta ja huoneistoja 16 kohteesta	16,4	9,8	-	81
YHTEENSÄ		64,6	40,1	801	427

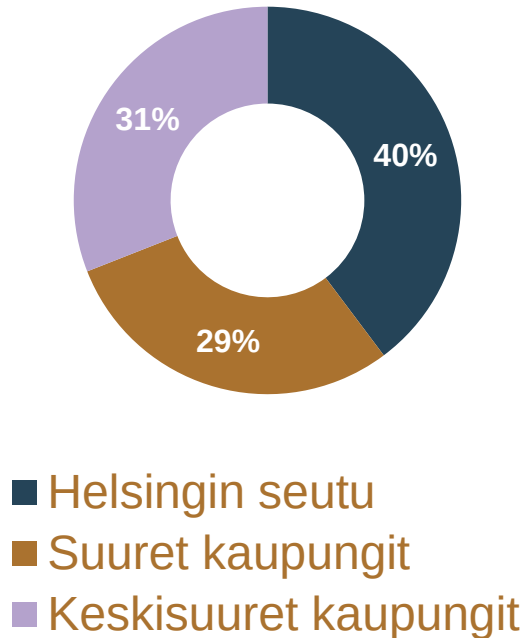
Sijoituskiinteistöt

- Käypä arvo 195,851 miljoonaa euroa (2014: 130,668 miljoonaa euroa)
 - 1 702 huoneistoa (1 318)
 - 108 kohteessa (63)
 - 108 tuhatta m² (82,2)
- 2015 hoito- ja korjauskulut suhteessa käypään arvoon 2,9 % p.a. (2014: 2,7 % p.a.)
 - Q4 2015: 3,0 % p.a.

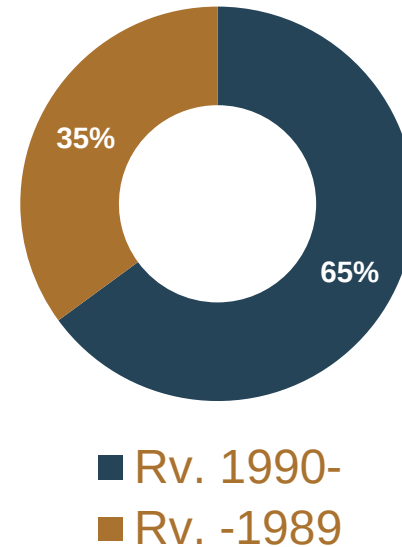


Salkun alue- ja ikäjakauma 31.12.2015

Arvostus alueittain



Arvostus ikäluokittain



Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti vilkastui merkittävästi neljännellä vuosineljänneksellä
 - 18 huoneistoa 13 kohteesta yhteensä 1,4 miljoonaa euroa
- Huoneistomyynti katsauskaudella yhteensä 3,6 miljoonaa euroa (2014: 2,9)
- Myynnit sijoitussalkusta yhteensä 6,1 miljoonaa euroa (2014: 5,7)



Osake ja osakkeenomistajat

Osake ja osakkeenomistajat



- Pörssikaupankäynti osakkeella pysynyt aktiivisena
- Osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan
 - Lokakuu 2013 1 500
 - Lokakuu 2014 5 200
 - Lokakuu 2015 7 200
 - Joulukuu 2015 7 500

1.1. – 31.12.2015

Päätöskurssi	9,50 euroa
Keskikurssi	11,28 euroa
Vaihto	68 milj. euroa
Keskim. päivävaihto	270 t euroa
Päättävä markkina-arvo	85 milj. euroa

Suurimmat omistajat 31.12.2015

Osakkeenomistaja	Osakkeita	Omistusosuus
Royal House -konserni ***	488 421	5,4 %
Maakunnan Asunnot Oy *	433 664	4,8 %
Godoinvest Oy **	204 360	2,3 %
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,5 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,1 %
Vähävara Oy	92 000	1,0 %
Rannikko Reino	91 000	1,0 %
Osuusasunnot Oy	76 000	0,8 %
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,5 %
Ström Leif	45 240	0,5 %
Yhteensä	1 711 529	19,0 %

* 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 maksettiin 1,20 euroa osinko-oikeutetulle osakkeelle (OREIT)
- Ehdotus vuonna 2016 maksettavaksi osingoksi
 - Yhteensä 1,08 osakkeelle
 - Osingonmaksu vuosineljänneksittäin viimeisenä arkipäivänä 0,27 euroa osakkeelle
 - Osinkotuotto 9,3 prosenttia NAV:lle

Talousluvut

Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa

	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Liikevaihto, josta	4 512	2 811	17 519	15 327
– Bruttovuokrat	2 748	2 003	10 087	6 532
– Voitot arvon muutoksista	1 764	807	7 431	8 794
Hoitokulut	-1 517	-1 070	-5 075	-2 831
Liikevoitto	2 128	1 960	9 732	9 905
Rahoituskulut (netto)	-676	-200	-2 640	-1 361
Laaja voitto	1 310	1 706	7 421	8 181
Tulos/osake, euroa	0,16	0,35	0,96	1,83

Taseluvut

1 000 euroa

	31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	195 851	130 668
Rahavarat	2 790	1 990
Oma pääoma	94 346	69 860
Korollinen vieras pääoma	95 765	59 990
Tase yhteensä	199 315	136 728
Omavaraisuusaste *)	47,4 %	51,1 %
LTV *)	48,0 %	43,9 %
Nettovarallisuus/osake **)	11,64	12,02

*) sisältää yhtiölainaosuudet ***) Oikaistu nettovarallisuus

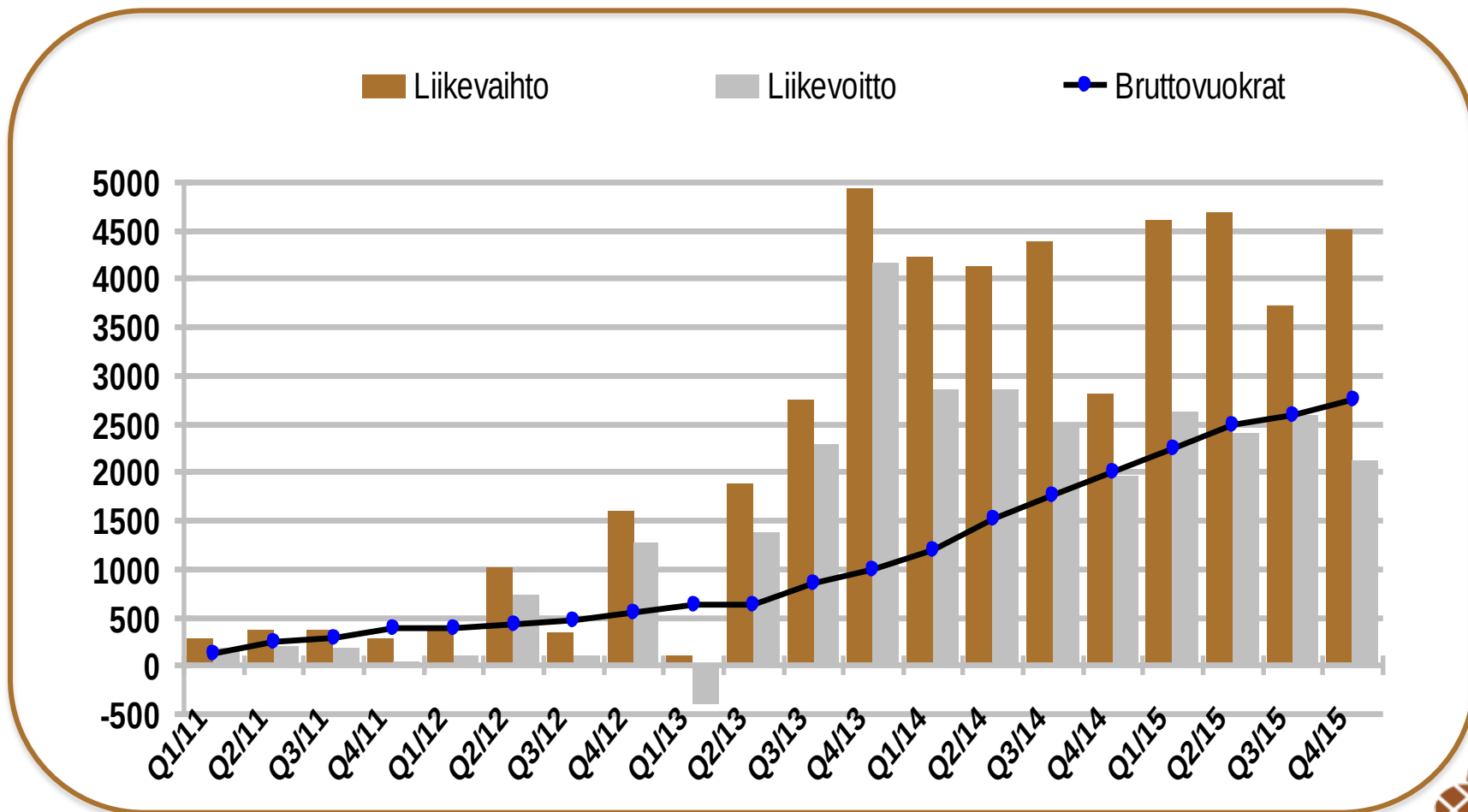
Vuokraustoiminta

%	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
Bruttovuokratuotto	7,0	6,6	6,8	6,7
Nettovuokratuotto	3,7	3,6	3,8	4,0
Taloudellinen käyttöaste	89,7	88,4	90,4	89,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,8	1,9	2,3	2,1

Katsauskauden 1.1.-31.12.2015 tunnusluvut

	2015	2014
Oman pääoman tuotto	8,4 %	15,1 %
Osakkeen kokonaistuotto	6,8 %	14,3 %
Maksettu osinko, euroa	1,20	1,12
Tulos/osake, euroa	0,96	1,87

Tuloserien kasvuvuosi neljänneksittäin



Tase-erien kasvu vuosineljänneksittäin

