

**ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO
OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-31.3.2014**



ORAVA

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3		
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	4		
Kansantalous	4		
Asuntomarkkinoiden kysyntä	4		
Asuntomarkkinoiden tarjonta	4		
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	4		
VUOKRAUSTOIMINTA	5		
HANKINNAT	5		
HUONEISTOMYYNNIT	5		
SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.3.2014	6		
RAHOITUS	6		
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	7		
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	8		
HENKILÖSTÖ	8		
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	8		
HALLITUKSEN VALTUUTUKSET	8		
JOHTO	9		
SÄÄNTELY	9		
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	9		
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1. - 31.1.2014	10		
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	10		
OSINKO	10		
TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	11		
Selostus- ja taulukko-osa			
Konsernin laaja tuloslaskelma	12		
Konsernitase	13		
Konsernin rahavirtalaskelma	14		
Laskelma oman pääoman muutoksista	15		
Liitetiedot	17		
1. Konsernin perustiedot	17		
2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osaakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	17		
3. Laatimisperiaatteet	17		
4. Rahoitusriskien hallinta	18		
5. Konserniyhdistelyt	18		
6. Segmentti-informaatio	19		
7. Kulujen erittely lajeittain	20		
8. Rahoitustuotot ja -kulut	21		
9. Tuloverot	21		
10. Osakekohtainen tulos	21		
11. Pitkäaikaiset varat	21		
12. Myynti- ja muut saamiset	24		
13. Rahavarat	24		
14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto	24		
15. Pitkäaikainen vieras pääoma	24		
16. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset	26		
17. Lyhytaikainen vieras pääoma	26		
18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.3.2014	27		
19. Rahoitusinstrumentit	27		
20. Käyvän arvon arvioiminen	28		
21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	28		
Konsernin tunnusluvut	29		
Tunnuslukujen laskentakaavat	30		
Epra-tunnuslukujen laskentakaavat	32		



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosineljänneksen tulos oli tavoitteen mukainen. Maaliskuussa päätettiin yhteensä kolmesta hankinnasta, jotka nostavat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon yli 93 miljoonan euron.

Asuntojen hintakehitys on alkuvuonna 2014 jäänyt vaatimattomaksi heikon yleisen taloustilanteen pitkitymisen myötä. Vallinnut markkinatilanne on toisaalta tarjonnut tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä hyviä kohdehankintoja. Katsauskaudella sovittiin 118 huoneiston hankinnasta kolmesta eri kohteesta yhteensä noin 12,7 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi vuoden 2013 lopun 79,2 miljoonasta eurosta maaliskuun lopun 89,2 miljoonaan euroon.

Salkun vuokratuotto laski katsauskaudella. Vuoden lopussa vuokraamattomina hankittujen huoneistojen vuokraus on edennyt suunnitellusti ja vuokratuoton odotetaan palautuvan ylöspäin jo toisella vuosineljänneksellä. Asuntomarkkinoiden vaikea tilanne on heijastunut huoneistomyynteihin, jotka jäivät vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen tasolle sijoitussalkun koon kasvusta huolimatta.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskuluihin ei liittynyt yllättäviä kuluja. Kulut olivat kokonaisuutena suunnitellun mukaisella tasolla kausivaihtelu huomioon ottaen.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä kasvoi tammikuun noin 2 500:sta huhtikuun lopun noin 4 000:een. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä vilkastui entisestään vuoden 2013 tilinpäätöstiedotteen julkistuksen sekä yhtiökokouksen päätösten jälkeen; keskimääräinen päivävaihto tammi-huhtikuussa 2014 on ollut yli 280 000 euroa.

Yhtiökokous 18.3.2014 päätti vuosineljänneksittäin maksettavaksi osingoksi 0,28 euroa osakkeelta.

Osinko maksetaan aina vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä. Yhteensä vuonna 2014 osinkoa maksetaan 1,12 euroa osakkeelta eli vajaat 10 prosenttia vuoden 2014 alun osakekohtaiselle nettovarallisuudelle.

Yhtiö arvioi edelleen, että vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite. ■

1.1.-31.3.2014

- Liikevaihto 4,2 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2013: 0,1 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 2,4 miljoonaa euroa (-0,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,57 euroa (-0,39 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 82,1 % (96,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,4 % (7,9 %)
- Nettovuokratuotto 3,3 % (3,8 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 3,0 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,28 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n ("Orava Asuntorahasto") osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi 11,79 euroon, kun se vuoden alussa oli 11,54 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päätyi katsauskauden lopussa 89,2 miljoonaan euroon (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa).



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaalikasvuksi ennustetaan vuodelle 2014 noin 0,4% – 1,1%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan kuluvalle vuodelle noin -0,2% - +0,6%. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Heikot, joskin hitaasti piristymässä olevat talousnäköymät yhä vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta alhainen korkotaso tukee.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,2 mrd. eurolla eli 7% vähemmän kuin vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta

oli maaliskuun lopussa 88,4 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui edelleen 2,0%:iin.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski joulukuun 109 päivästä huhtikuussa 96 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 87 päivää.

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne ei kausivaihtelun huomioonottamisen jälkeen ole kohentunut.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 250 asunnolle, joka oli 22% vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 2 163 kappaletta eli 13% vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli -15%.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos helmikuussa oli -19% ja muutos vuodentakaiseen -11%. Asuntomarkkinoiden tarjonta on jatkanut supistumistaan.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2013 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,7%. Asuntojen hintojen nousu uusimpien tilastojen mukaan eli ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli pysähtynyt nolnaan vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; ensimmäisen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja neljänneksen vuosineljänneksen vuokrista laskettuna suhde oli 15,9. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,6. Odotamme seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen alkavan hieman nousta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.



VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokraustoiminnan käyttöasteet laskivat katsauskaudella loppuvuonna 2013 vuokraamattomina hankituista huoneistoista johtuen. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan ja sen odotetaan palautuvan ylöspäin jo toisella vuosineljänneksellä. Käyttöasteen nostoa hidastaa kuitenkin heikkona jatkunut vuokra-markkina Porissa, Salossa ja Varkaudessa.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 860 kappaletta (2013: 364 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 720 kappaletta ja myytävänä oli 29 huoneistoa (2013: 30). Hallinnansiirto oli meneillään 85 vuokraamattoman huoneiston osalta.

	1.1.- 31.3.2014	1.1.- 31.3.2013
Bruttovuokratuotto,%	6,4	7,9
Nettovuokratuotto,%	3,3	3,8
Taloudellinen käyttöaste, %	82,1	96,0
Toiminnallinen käyttöaste, %	82,3	96,0
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	1,9	1,4

Taloudellinen käyttöaste nousi huhtikuussa jo yli 93 prosentin ja toiminnallinen käyttöaste yli 89

prosentin tason. Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 2,8 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 43 kappaletta (2013: 15).

HANKINNAT

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 milj. euroa.

SATO-konsemiin kuuluvalta Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuin kiinteistö Vantaan

Maaunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuvasta Asunto Oy

Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa tehtiin sitova sopimus

Katsauskaudella toteutetut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Velka (milj. €)	Asuntoja (kappaletta)
31.3.2014	2 kohdetta (Helsinki, Vantaa) sekä huoneistoja yhdestä kohteesta (Tampere)	12,7	1,7	118
YHTEENSÄ		12,7	1,7	118

Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannan kaupasta. Sopimuksen mukainen kauppa toteutettiin 30.4.2014. Kohteessa on 24 asuntoa.

HUONEISTOMYYNNIT

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 7 kappaletta viidestä eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,6 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 22 tuhatta euroa. Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistojen myynti jäi edellisvuoden ensimmäisen neljänneksen myynnin tasolle sijoitus- ja myyntisalkun kasvusta huolimatta.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja myydään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 10 prosenttia vuosittain siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen.



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Uudemmat kohteet 1990 →	56 %	25 %
Vanhemmat kohteet ← 1989	44 %	75 %
Helsingin seutu	46 %	48 %
Suuret kaupungit	18 %	18 %
Muu Suomi	36 %	34 %

SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.3.2014

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 89,2 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.3.2014 yhteensä 879 huoneistoa (31.12.2013: 791), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 55 349 m² (31.12.2013: 50 129 m²). Huoneistot sijaitsivat 45 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kolmessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2013 tilinpäätöksessä.

KONSERNIN KATSAUSKAUDEN TULOS

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 4,2 miljoonaa euroa (Q1 2013: 0,1 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 1,2 miljoonaa euroa (Q1 2013: 0,6 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 3,0 miljoonaa euroa (Q1 2013: -0,5 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 1,4 miljoonaa euroa (Q1 2013: 0,5 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 0,6 miljoonaa euroa (Q1 2013: 0,3 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Liikevoitto oli 2,9 miljoonaa euroa (Q1 2013: -0,4 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -372 tuhatta euroa (Q1 2013: -134 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 16 tuhatta euroa (Q1 2013: kolme tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 2,5 miljoonaa euroa (Q1 2013: -0,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -64 tuhatta euroa (Q1 2013: 69 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 2,5 miljoonaa euroa (Q1 2013: -0,5 miljoonaa euroa).

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.3.2014 välisenä aikana yhteensä 372 tuhatta euroa (Q1 2013: 134 tuhatta euroa) ja emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 58 tuhatta euroa (Q1 2013: 58 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2014 yhteensä 41,0 miljoonaa euroa (31.12.2013: 37,3 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 306 tuhatta euroa (31.12.2013: 251 tuhatta euroa).



ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n yhteensä 1.366.558 aiemmin listaamatonta osaketta yhdisteltiin vanhojen osakkeiden kanssa arvo-osuusjärjestelmässä ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistely huomioiden on 4.288.707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25.687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Yhtiöllä oli yli 3 200 osakkeenomistajaa maaliskuun lopussa.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Länsi-Suomen Vuokralatot Oy	351 000	8,14
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
Maakunnan Asunnot Oy	102.205	2,37
Etra Oy	100.000	2,32
Livränteanstalten Hereditas	81.000	1,88
Oy Ingman Finance Ab	60.000	1,39
Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Etera	58.697	1,36
Yhteensä	1.686.074	39,08

Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT. Alkuvuonna 2014 osakkeen keskimääräinen päivävaihto oli yli 270 tuhatta euroa, keskimääräinen päivävaihto oli yli 270 tuhatta euroa, keskimääräinen päivävaihto oli yli 270 tuhatta euroa ja päätöskurssi 3,12 euroa.



ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI

Orava Asuntorahasto perustettiin Orava Rahastot Oyj:n aloitteesta. Orava Rahastot vastaa asuntorahaston toiminnan ja hallinnon järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä. Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä.

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuntorahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-

31.3.2014 aikana olivat 133 tuhatta euroa (Q1 2013: 60 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Vuoden 2014 aikana toteutuneen Yhtiön osakurssin ja osingonjaon perusteella on tulossidonnaisista hallinnointipalkkiota kirjattu 434 tuhatta euroa (Q1 2013: 0 euroa). Orava Asuntorahaston hallitus päätti kokouksessaan 8.5.2014 muuttaa hallinnointisopimusta siten, että vuoden 2014 päättävänä kurssina ja sen jälkeen tulossidonnaisen palkkion laskennassa käytetään pörssikurssin sijaan osakekohtaista nettovarallisuutta.

Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta 26 tuhatta euroa sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 54 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

HENKILÖSTÖ

Orava Asuntorahaston henkilöstö on osa hallinnointiyhtiön liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Asuntorahaston operatiivisen toiminnan henkilöstökuluista.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta, Timo Valjakka, Mikko Larvala ja Peter Ahlström. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä kuusi kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli tasan sata.

Orava Asuntorahaston tilintarkastaja on KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio laskun mukaan.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella on yhtiökokouksen 18.3.2014 myöntämä osakeantivaltuus 5 000 000 osaketta.



JOHTO

Orava Asuntorahaston toimitusjohtana toimii Pekka Peiponen. Orava Asuntorahaston johto on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Rahaston operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista.

SÄÄNTELY

Voimassa olevat Finanssivalvonnan hyväksymät kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on luettavissa Yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi esitetty liitteenä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen hankintoihin, asuntojen arvonmuutokseen ja korjausmenoihin.

Yhtiöllä voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia kohteita, jotka täyttävät yhtiön tavoitteet. Lisäksi yhtiön voi olla vaikea turvata investointien vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi vaikutusta vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuteen.



OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-31.1.2014

Orava Asuntorahaston yhteensä 1 366 558 osaketta, joiden osinko-oikeudet listattuihin osakkeisiin nähden tulivat yhteneviksi joulukuun osingonmaksun yhteydessä, on yhdistelty vanhojen osakkeiden kanssa arvosuusjärjestelmässä ja otettu kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistely huomioiden on 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Nyt listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäävät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25 687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Orava Asuntorahaston hallitus valitsi toimitusjohtajaksi 6.2.2014 KTM Pekka Peiposen.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	FI4000068614	FI4000061072
	(100 %)	(75 %)
31.3.2014 • Osinko	0,28 €	0,21 €
Yhteensä	0,28 €	0,21 €

Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöihin on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallintopalkkion maksusta (nk. High watermark –ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallintopalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 milj. euroa.

SATO-konserniin kuuluvalta Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinkiinteistö Vantaan Maaunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuvasta Asunto Oy Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa tehtiin sitova sopimus

Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannan kaupasta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Maaliskuussa 2014 sovittu Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n koko osakekannan kauppa toteutettiin suunnitelman mukaan 30.4.2014 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa. Kohteessa on 24 asuntoa.

OSINKO

Yhtiökokous 18.3.2014 päätti, että vuoden 2013 tuloksesta jeataan osinkoa vuonna 2014 vuosineljänneksittäin 0,28 euroa eli yhteensä vuonna 2014 enintään 1,12 euroa osakkeelta (100 % osinko-oikeus). Osingon maksu on vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä. Vuoden 2013 voitonjako maksetaan vuonna 2014 kahden eri osinko-oikeuden mukaan.





TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi edelleen, että vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan aiemman arvion mukaisesti nousevan maltillisesti ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan palautuvan loppuvuonna hieman ylöspäin ensimmäisen vuosineljänneksen tasosta. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan alenevan vuodesta 2013, koska hankintojen kokonaismäärän ennakoidaan jonkin verran pienentyvän viime vuodesta. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon pysynee loppuvuonna likimain ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla.

Helsingissä 8.5.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Hallitus

LISÄTIETOJA:

Toimitusjohtaja **Pekka Peiponen**, puh. 010 420 3104

Talous- ja hallintojohtaja **Veli Matti Salmenkylä**, puh. 010 420 3102

LIITE: Selostus- ja taulukko-osa



Konsernin laaja tuloslaskelma

	Liitetieto	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
	1 000 EUR		
Liikevaihto			
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	6	1 194	644
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	3 047	-536
Liikevaihto yhteensä	6	4 241	108
Hoitokulut	7	-605	-348
Vuokraustoiminnan kulut	7	-71	-27
Hallinnon kulut	7	-277	-125
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-433	1
Kulut yhteensä		-1386	-499
Liikevoitto		2 855	-391
Rahoituskulut (netto)	8	-372	-134
Voitto ennen veroja		2 482	-525
Välittömät verot	9	-16	-3
Tilikauden voitto/tappio		2 466	-528
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	2 466	-528
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, euroa	10	0,57	-0,39
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	16	-64	69
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		2 402	-459
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	2 402	-459
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0



Konsernitase

	Liitetieto	31.3.2014	31.12.2013
	1 000 EUR		
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	89 233	79 190
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	12	188	203
Rahavarat	13	3 911	9 134
		4 099	9 336
VARAT YHTEENSÄ		93 331	88 526
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	43 144	43 144
Ylikurssirahasto	14	0	0
Suojausrahasto	14	-288	-224
Kertyneet voittovarot		5 540	106
Tilikauden voitto		2 466	6 753
Oma pääoma yhteensä		50 862	49 780
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15	39 127	35 592
Muut pitkäaikaiset velat	15	306	205
Pitkäaikaiset velat yhteensä		39 433	35 797
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	1 562	1 730
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	1 185	995
Johdannaiset	17	288	224
Lyhytaikaiset velat yhteensä		3 035	2 949
Velat yhteensä		42 468	38 746
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		93 331	88 526



Konsernin rahavirtalaskelma

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.12.2013
	1 000 €		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	-42	-72	811
Maksetut korot netto	-240	-127	-656
Maksetut verot	0	0	-11
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	517	582	3 172
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	236	383	3 316
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-5 563	0	-18 883
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-745	-61	-2 564
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	0	-2	-178
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-227	-32	-187
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-6 534	-95	-21 812
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0	204	27 645
Lainojen nostot	2 280	0	7 111
Lainojen takaisinmaksut	-138	-44	-6 081
Maksetut osingot	-1 068	-337	-1 347
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	1 074	-177	27 329
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-5 224	112	8 834
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	9 134	300	300
Rahavarat katsauskauden lopussa	3 911	413	9 134



Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	2 478				2 478	2 478
Suunnattu osakeanti 9.6.2011	117	3			120	120
Suunnattu osakeanti 1.9.2011	4 095	156			4 251	4 251
Kauden voitto				448	448	448
Laajan tuloksen erät			-164		-164	-164
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Suunnattu osakeanti 29.6.2012	1 054	46			1 100	1 100
Suunnattu osakeanti 31.10.2012	895	76			971	971
Osingonjako 30.3.2012				-117	-117	-117
Osingonjako 28.6.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.12.2012				-94	-94	-94
Voittovarojen vähennys				-4	-4	-4
Kauden voitto				1 421	1 421	1 421
Laajan tuloksen erät			-243		-243	-243
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 466	15 007	15 007

- 1 Osakepääoma
- 2 Sijoitetun oman vapaan pääoman rahasto
- 3 Suojausrahasto
- 4 Voito
- 5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
- 6 Oma pääoma yhteensä



Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
Suunnattu osakeanti 25.3.2013	257	11			268	268
Suunnattu osakeanti 29.7.2013	770	10			780	780
Suunnattu osakeanti 27.9.2013	2 366	70			2 436	2 436
Yleisölle suunnattu osakeanti	26 085	783			26 868	26 868
Pörssilistautumisen kustannuk-		-1 155		-15	-1 170	-1 170
Osingonjako 28.3.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 28.6.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 30.9.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 27.12.2013				-337	-337	-337
Kauden voitto				6 753	6 753	6 753
Laajan tuloksen erät			183		183	183
Oma pääoma 31.12.2013	43 144	0	-224	6 859	49 780	49 780
Listautumisen kustannukset				-115	-115	-115
Osingonjako 28.3.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Kauden voitto				2 466	2 466	2 466
Laajan tuloksen erät			-64		-64	-64
Oma pääoma 31.3.2014	43 144	0	-288	8 005	50 862	50 862

- 1 Osakepääoma
- 2 Sijoitetun oman vapaan pääoman rahasto
- 3 Suojausrahasto
- 4 Voitto
- 5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
- 6 Oma pääoma yhteensä



LIITETIEDOT

1. Konsernin perustiedot

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asunto-rahasto", y-tunnus 2382127-4, osoite Kanavaranta 7, 00160 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistö-rahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt Finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Ajantasaiset säännöt ovat tilinpäätöksen liitteenä.

Yhtiön toimialana on kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiön toiminta pyrkii hyödyntämään Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle on myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta 30.12.2010 alkaen.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 8.5.2014 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)

Suomessa yleisesti verovelvollinen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittava osakeyhtiö vapautetaan suorittamasta tuloveroa siten kuin veronhuojennuslaissa säädetään.

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

- Yhtiö ei harjoita muuta kuin asuntojen vuokraustoimintaa
 - Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa/kiinteistöissä
 - Yhtiön muut varat kuin asuntovarallisuus on kiinteistörahastolain mukainen
 - Yhtiön vieras pääoma on enintään 80%
 - Yksittäisellä osakkaalla on enintään 30%:n osuus yhtiön osakepääomasta (2014 alkaen alle 10%)
 - Yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia
- Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:
- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton arvonnmuutos)

- Yhtiön osakkeiden pörssilistaus tapahtuu viimeistään kolmantena vuotena
- Yhtiö ei jaa varojaan muuten kuin osinkona
- Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,
- niiltä osin kuin vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutushinnat)
- luovutusvoitotoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta

3. Laatumisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.3.2014 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the



European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä ja koronvaihtosopimuksia.

Tarkempaa tietoa laskenta- ja laatimisperiaatteista löytyy Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2013.

Tilinpäätöstiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

4. Rahoitusriskien hallinta

Orava Asuntorahasto altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Yhtiön riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitus-

tustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Tarkempi kuvaus riskienhallinnasta on vuoden 2013 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27 mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11 mukaan suhteellisella menetelmällä. Yhtiö on keskustellut Finanssivalvonnan kanssa myös IFRS 10:n Sijoitusyhtiöt –poikkeuksen soveltamisesta, mutta koska Suomessa kansallisella tasolla ei ole vielä yksimielisyyttä asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden käsittelyn soveltamiskäytännöstä, käytetään IFRS 11:tä. Valinnalla ei ole merkitystä Orava Asuntorahaston tulokseen.



6. Segmentti-informaatio

Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä on hallitus. Segmentti-informaatio perustuu kuukausiraportteihin, joita hallitus käyttää resurssien jakamiseen ja tuloksellisuuden arviointiin.

Orava Asuntorahasto harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, sekä siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa.

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttö-tarkoituksen mukainen. Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa tai kiinteistöissä ja vuokratulojen näistä pitää olla vähintään 80 % tuloista, poislukien sijoituskiinteistöjen myyntihinnat. Orava Asuntorahaston taseen mukaiset varat ja tulot ovat koostuneet pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä, joten segmenttijakoa ei ole tehty.

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin varsinaisesta toiminnasta ja voittoihin. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Luovutuksiin liittyvät transaktiopalkkiot vähennetään liikevaihdosta. Kat-sauskauden aikana 1.1.-31.3.2014 myytiin yhteensä 7 huoneistoa.

Huoneiston osuus maksetusta varainsiirtoverosta sekä huoneiston korjauskulut ja aktivoitujen korjaukset pienentävät kokonaisuudessaan käyvän arvon muutosta.

Liikevaihto	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Tuotot varsinaisesta toiminnasta		
Bruttovuokratuotto	1 160	624
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	34	20
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-18	-16
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-22	-27
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3 086	-493
Yhteensä	4 241	108

Konsernin hallitukselle raportoidaan myös säännöllisesti sijoituskiinteistöjen käypä arvo alueittain sekä ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa ja kehyskunnat, isoja kaupunkeja ovat Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä ja Lahti.

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.3.2014	31.3.2013
Helsingin seutu	46	48
Isot kaupungit	18	18
Muu Suomi	36	34
Yhteensä	100	100
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.3.2014	31.3.2013
1989 valmistuneet ja vanhemmat	44	75
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	56	25
Yhteensä	100	100



7. Kulujen erittely lajeittain

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Henkilöstökulut	-21	-6
Kiinteä hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-133	-60
Hallinnon muut kulut	-123	-59
Kiinteistöjen hoitokulut	-605	-348
Vuokraustoiminnan kulut	-71	-27
Muut liiketoiminnan kulut	-433	1
Yhteensä	-1 386	-499

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Jouni Torasvirta	-5	-2
Peter Ahlström	-3	0
Mikko Larvala	-3	0
Tapani Rautiainen	-3	-1
Veli Matti Salmenkylä	-3	-1
Timo Valjakka	-3	-1
Yhteensä	-21	-6

Hallitus kokoontui kuusi kertaa katsauskauden aikana.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Tilintarkastus, emoyhtiö	-10	-4
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	0	0
Yhteensä	-10	-4

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Luottotappiot	1	1
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-434	0
Yhteensä	-433	1

Luottotappioita ei ole kirjattu katsauskaudella 2014. Tehtyjen maksusuunnitelmien seurauksena on aikaisemmin kirjattuja luottotappioita oikaistu tuhannella eurolla.

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-571	-328
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,7 %	-4,1 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	84 009	31 840

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.



8. Rahoitustuotot ja -kulut

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-210	-103
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-3	-4
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-151	-24
Muut rahoituskulut	-11	-4
Rahoituskulut yhteensä	-374	-134
Rahoitustuotot	2	0
Yhteensä	-372	-134

9. Tuloverot

Konserniverokeskus on myöntänyt yhtiölle vapautuksen tuloveron suorittamisesta 20.1.2012. Verovapaus on päätöksen mukaisesti alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen. Yhtiö joutuu kuitenkin veronhuojennuslain mukaan maksamaan veroa luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta. Asuntojen luovutustappioita ei saa vähentää luovutusvoitoista. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyn huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Katsauskauden verot	-16	-3

10. Osakekohtainen tulos

(a) Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	2 466	-528
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	4 314	1 398
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,57	-0,39

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu

Yhtiöllä ei ollut 31.3. ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita.

11. Pitkäaikaiset varat

	31.3.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt		Käypä arvo
Hankintameno 1.1.	79 190	31 992
Lisäykset varainsiirtoveroineen	7 769	43 607
Vähennykset	-585	-3 429
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	2 859	7 020
Käypä arvo 31.xx.	89 233	79 190

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-31.3.2014 yhteensä 7 kappaletta. Koko katsauskauden 2014 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -589 tuhatta euroa.



Sijoituskiinteistöt 31.3.2014	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,2 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	69,6 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	90,2 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	56,0 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1982	64,9 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	68,5 %
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	Jyväskylä	2010	36,0 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,0 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	87,4 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	90,0 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	96,8 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	2012	30,0 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,3 %
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	100,0 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975-76	100,0 %
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	99,9 %
Asunto Oy Heinolan Tampinlahdenkulma	Heinola	1977	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	100,0 %
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,0 %
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	1993	100,0 %
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	1960	100,0 %
Asunto Oy Oulun Seilitie 1	Oulu	2009	100,0 %
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,3 %
Asunto Oy Järvenpään Terho	Järvenpää	2012	4,9 %
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	Järvenpää	2013	88,2 %

Sijoituskiinteistöt 31.3.2014	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	Kirkkonummi	2012	32,5 %
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	Kokkola	2012	21,9 %
Asunto Oy Kotkan Matruusi	Kotka	2013	19,7 %
Asunto Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	9,0 %
Asunto Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,0 %
Asunto Oy Lohjan Pinus	Lohja	2012	57,2 %
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,9 %
Asunto Oy Oulun Eveliina	Oulu	2011	14,1 %
Asunto Oy Oulun Jatulinmetsä	Oulu	2013	7,7 %
Asunto Oy Oulun Merijalinväylä	Oulu	2012	4,6 %
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	Oulu	2010	4,1 %
Asunto Oy Porin Kommodori	Pori	2013	8,7 %
Asunto Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,5 %
Asunto Oy Tampereen Vuorenpeikko	Tampere	2013	3,1 %
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	21,8 %
Asunto Oy Vantaan Maaunintie 14	Vantaa	1975	100,0 %
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Tampere	2014	59,5 %

Yhtiöt on yhdistelty suhteellisella menetelmällä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.



Sijoituskiinteistöt 31.3.2014

Alue	Kohteita	Asumnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen	1	9	563	2 539
Järvenpää	2	16	1 298	5 048
Kerava	1	19	2 071	6 121
Kirkkonummi	1	6	650	1 907
Nurmijärvi	2	48	3 410	7 071
Sipoo	1	14	1 140	1 808
Vantaa	3	118	7 119	13 160
Helsingin seutu *)	11	230	16 251	38 165
Jyväskylä **)	2	8	1 460	2 350
Lahti	5	74	4 224	5 797
Oulu	5	27	1 659	4 127
Tampere	3	24	1 270	3 610
Turku	1	5	417	1 585
Suuret kaupungit	16	138	9 030	17 469
Hamina	1	16	1 040	1 338
Heinola	1	20	1 164	811
Hämeenlinna	1	12	575	1 091
Kokkola	1	4	321	969
Kotka	3	108	5 930	4 935
Lohja	2	65	4 067	6 639
Pori	2	59	3 233	3 254
Porvoo ***)	2	42	2 663	6 796
Salo ****)	1	74	4 457	3 606
Tornio	2	66	3 768	3 180
Varkaus	2	45	2 850	978
Muu Suomi	18	511	30 068	33 597
Yhteensä	45	879	55 349	89 233

*) Sisältää As Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n arvomuutoksen katsauskaudella

**) As Oy Jyväskylän Kruununtornin huoneistot olivat 4 toimistotilaa ja 1 varastotila.

***) Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33:ssa on 1 liiketila ja päiväkotit.

****) Kiinteistö Oy Liikepuistossa Porvoossa on 11 liiketilaa

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon.

Ulkopuolinen arvioitsija Realia Management Oy antaa arvolaskelman puolivuositteittäin Orava Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen arvosta.

Realian arvo 31.12.2013 oli 1,0 % pienempi kuin taseen käypä arvo 31.12.2013.



12. Myynti- ja muut saamiset

	31.3.2014	31.12.2013
Vuokra- ja myyntisaamiset	97	106
Muut saamiset	98	90
Siirtosaamiset	-9	7
Muut saamiset yhteensä	186	203

Katsauskaudella ei ole kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista.

13. Rahavarat

	31.3.2014	31.12.2013
Rahavarat tileillä	9 134	9 134
Yhteensä	9 134	9 134

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto

	31.3.2014	31.12.2013
Osakepääoma 1.1.	43 144	13 666
Osakepääoman korotus, maksettu	0	29 478
Osakepääoma 31.12.	43 144	43 144
Ylikurssirahasto	0	0
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	43 144	43 144

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 4 314 394.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2014 oli 4 314 394.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.3.2014	31.12.2013
Konsernin lainat rahalaitoksilta	27 435	23 553
Luottolimiitti	0	0
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-42	-46
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	306	251
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	0	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	11 734	12 039
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	39 433	35 797



Emoyhtiön rahalaitoslainat	31.3.2014	31.12.2013
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 127	2 185
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 325	3 325
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 515	2 515
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	634	634
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	926	926
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	-24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	820	820
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-21	-21
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013	2 560	2 560
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-64	-64
Danske Bank Oyj, nosto 31.3.2014	2 048	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-53	0
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	0
Lainat yhteensä	14 567	12 631

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 31.3.2014 lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.



16. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojausten kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaisopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Instrumentit	1 000 euroa	Kiint. korko	Erääntyminen
OTC-koronvaihtosopimus	2 243	2,95	15.4.2016
OTC-koronvaihtosopimus	3 412	1,87	7.9.2016
OTC-koronvaihtosopimus	2 580	1,13	21.6.2017
OTC-koronvaihtosopimus	650	0,87	10.10.2017
OTC-koronvaihtosopimus	950	0,86	1.11.2017
OTC-koronvaihtosopimus	820	1,15	27.9.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 560	1,03	18.12.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 100	0,88	31.3.2019

Käypä arvo	31.3.2014	31.12.2013
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-288	-224
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	-64	183

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	31.3.2014	31.12.2013
Konsernin lainat rahoituslaitoksilta	334	334
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	1 095	1 095
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	387	301
Saadut ennakot	92	66
Ostovelat	58	84
Muut velat	330	69
Siirtovelat	433	758
Korkovelat	18	18
Korkosuojausten käypä arvo	288	224
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 035	2 949



18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.3.2014

Katsauskaudella ei ollut lähipiiritapahtumia.

19. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

Oravan Asuntorahaston riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä.

Korkoriski

Orava Asuntorahasto käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.3.2014 oli 100 % (31.12.2013: 100 %). Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopitiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaissopimukset arvostetaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.



	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Korolliset lainat,1000 euroa 31.3.2014	1 562	20 883	18 244

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 31.3.2014 oli 3,5 vuotta (31.12.2013: 3,7 vuotta).

Edellisellä tilikaudella toteutettu yleisölle suunnattu osakeanti onnistui hyvin, mikä pienentää oleellisesti maksuvalmiusriskiä.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2014 olivat yhteensä 97 tuhatta, joista perinnässä oli 68 tuhatta euroa (31.12.2013: 71 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 37 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 32 tuhatta euroa.

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin kyky jatkuvaan toimintaan, jotta se pystyisi antamaan tuottoa omistajilleen ja hyötyä muille sidosryhmilleen. Tavoitteena on myös optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen muun muassa korkotason muuttuessa. Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiin huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2014 oli 54,6 % (31.12.2013: 56,2 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimuksiin perustuvien juoksuaikojen mukaan sekä muut korolliset lainat katsauskauden lopussa olivat seuraavat. Esitettävät luvut ovat lainasopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.



	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.3.2014	-	86 637	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	76 594	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 31.3.2014	-	-288	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2013	-	-223	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

20. Käyvän arvon arvioiminen

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat ja velat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa

Taso 3 omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon

21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Maaliskuussa 2014 sovittu Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n koko osakekannan kauppa toteutettiin suunnitelman mukaan 30.4.2014 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa. Kohteessa on 24 asuntoa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Liikevaihto, 1 000 €	4 241	108
Liikevoitto, 1 000 €	2 855	-499
Tilikauden tulos, 1 000 €	2 466	-528
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	2 402	-459
Tulos / osake, €	0,57	-0,39
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,12	1,08
Maksettu osinko katsauskaudella/osake, € *)	0,28	0,27
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	19,6 %	-12,5 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	18,4 %	-12,9 %
Osakkeiden antioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	4 314 394	1 368 556

*) osinko-oikeus 100%

	31.3.2014	31.12.2013
Taseen loppusumma, 1 000 €	93 331	88 526
Omavaraisuusaste, %	54,6 %	56,3 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	45,9 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,79	11,54
Nettovelkaantumisaste, %	72,9 %	56,6 %
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	4 314 394	4 314 394
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	56 268	44 345

**) sisältää 3.2.2014 listatut

	1.1.-31.3.2014	1.1.-31.3.2013
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	82,1 %	96,0 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	82,3 %	96,0 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	1,9 %	1,4 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,4 %	7,9 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	3,3 %	3,8 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	241	269
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,06	0,2
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	51 150	14 822
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	11,86	10,65
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	3,9 %	4,8 %
EPRA Vacancy Rate	6,8 %	3,6 %



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

$$\text{Tulos / osake, €} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

$$\frac{\text{Oman pääoman tuotto, \%}}{\text{(ROE)}} = \frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$$

$$\frac{\text{Osakkeen kokonaistuotto, \%}}{\text{vuodessa}} = \left\{ \frac{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right\} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

$$\frac{\text{Velkaantumisaste, \%}}{\text{Loan to Value}} = \frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$$

$$\frac{\text{Nettovarallisuus/osake, €}}{\text{NAV}} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$$



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKU)

Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat - likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m ²)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$ <p>Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo</p>
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$ <p>Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo</p>



EPRA-TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

$$\frac{\text{EPRA Earnings}}{\text{(Operatiivinen tulos)}} = \frac{\text{Nettovuokratuotot}}{\text{- markkinoinnin ja hallinnon kulut} \\ \text{+/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan} \\ \text{muut tuotot ja kulut}}$$

$$\frac{\text{EPRA Earnings per share}}{\text{(Osakekohtainen operatiivinen tulos)}} = \frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

$$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{(Nettovarallisuus)}} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{- mahdollinen muun oman pääoman rahasto}}$$

$$\frac{\text{EPRA NAV per share}}{\text{(Osakekohtainen nettovarallisuus)}} = \frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$$

$$\frac{\text{EPRA Net Initial Yield (NIY), \%}}{\text{(Alkutuotto)}} = \frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 31.12.}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.}}$$

$$\frac{\text{EPRA Vacancy Rate}}{\text{}} = \frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$$





ORAVA