

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.–30.9.2015



SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3				
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5				
Kansantalous	5				
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5				
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5				
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	5				
VUOKRAUSTOIMINTA	6				
HANKINNAT	7				
SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2015	7				
KONSERNIN KOLMANNEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS	8				
RAHOITUS	9				
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	10				
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	10				
HENKILÖSTÖ	11				
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	11				
HALLITUKSEN VALTUUTUKSET	12				
JOHTO	12				
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	12				
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.–30.9.2015	13				
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	19				
OSINKO	19				
TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	20				
		Konsernin laaja tuloslaskelma	21		
		Konsernitase	22		
		Konsernin rahavirtalaskelma	23		
		Laskelma oman pääoman muutoksista	24		
		Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	25		
		LIITETIEDOT	26		
		1. Konsernin perustiedot	26		
		2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	26		
		3. Laatumisperiaatteet	27		
		4. Rahoitusriskien hallinta	27		
		5. Konserniyhdistelyt	27		
		6. Segmentti-informaatio	28		
		7. Kulujen erittely lajeittain	29		
		8. Rahoitustuotot ja -kulut	29		
		9. Tuloverot	30		
		10. Osakekohtainen tulos	30		
		12. Myynti- ja muut saamiset	34		
		13. Rahavarat	34		
		14. Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	34		
		15. Pitkäaikainen vieras pääoma	34		
		16. Lyhytaikainen vieras pääoma	35		
		17. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset	36		
		18. Lähipiiritapahtumat 1.1.2015 - 30.9.2015	36		
		19. Rahoitusinstrumentit	37		
		Rahoitusriskien hallinta	37		
				Korkoriski	37
				Maksuvalmiusriski	37
				Luottoriski	37
				Pääoman hallinta	37
				20. Käyvän arvon arvioiminen	38
				21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	38
				KONSERNIN TUNNUSLUVUT	39
				TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	40
				TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	41
				TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	42



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston kolmannen vuosineljänneksen tulos muodostui lähes tavoitteen mukaiseksi.

Asuntomarkkinoiden tila Suomessa jatkui vaimeana ja kokonaisuudessaan vuosineljänneksen omistettujen huoneistojen arvo asuntorahaston salkussa kääntyi kolmannella vuosineljänneksellä 0,8 %:n laskuun toisen vuosineljänneksen nollakasvusta. Markkinatilanne kuitenkin mahdollisti uusien asuntojen edullisen hankinnan ja hankintojen tukkualennukset jälleen kompensoivat vanhan salkun arvonlaskua. Kolmannella vuosineljänneksellä sovittiin 42 huoneiston hankinnasta kolmestatoista eri kohteesta yhteensä 10,3 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi kesäkuun lopun 166,2 miljoonasta eurosta syyskuun lopun 178,9 miljoonaan euroon. Tulosta paransi myös kahdella ensimmäisellä

1.7.–30.9.2015

- Liikevaihto 3,8 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2014: 4,4 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 2,0 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,25 euroa (0,41 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 91,1 % (89,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,2 miljoonaa euroa (2,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

1.1.–30.9.2015

- Liikevaihto 13,1 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2014: 12,8 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 6,1 miljoonaa euroa (6,7 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,81 euroa (1,55 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,6 % (88,2 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,7 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (4,1 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 5,8 miljoonaa euroa (8,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,90 euroa/osake (0,84 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,88 euroa (oikaistu), kun se vuoden alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 178,9 miljoonaan euroon (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa).

vuosineljänneksellä kuluksi ennakoidusti kirjatus tulospalkkioerän peruuttaminen, sillä asuntorahaston syyskuun lopun osakekurssin tasolla tulospalkkiota ei kuluvalta vuodelta syntyisi maksettavaksi.

Kolmannella vuosineljänneksellä salkun bruttovuokratuotto laski toiseen vuosineljännekseen verrattuna prosentin kymmenyksen 6,7 %:iin, nettovuokratuotto nousi 4,0 %:iin ja taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan 91,1 %:iin.

Huoneistomyyntien tilanne on jatkunut vaisuna, minkä seurauksena huoneistomyyntejä täydennettiin myymällä viiden asuntorahaston omistaman asunto-osakeyhtiön tontit. Myynnit sijoituskustat ovat kuluvana vuonna olleet yhteensä 4,8 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat vuositasolle muunnettuna 2,7 prosenttia.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä kasvoi elokuun alun noin 6 800:sta lokakuun

lopun yli 7 200:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-syyskuussa on ollut 285 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 251 tuhatta euroa).

Osinkoa osakkeenomistajille on maksettu yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti maaliskuu-, kesä- ja syyskuun viimeisinä arkipäivinä yhteensä 0,90 euroa osakkeelta. Seurava osingonmaksu tapahtuu joulukuun lopussa.

Yhtiö arvioi edelleen, että sillä on tänä vuonna kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Bruttokansantuotteen kasvun ennakoidaan Suomessa tänä vuonna jäävän -0,2-+0,3 %:iin ja asettuvan ensi vuonna välille 0,7-1,2 %. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan olevan kuluvana vuonna 0,3-0,8 % ja vuonna 2016 likimain samalla tasolla eli välillä 0,3-0,9 %. Euroalueen markkinakorot ovat poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan myös pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4-5 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.

Arvioimme yhä asuntomarkkinoiden alkavan hitaasti vahvistua ensi talvesta alkaen.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,0 miljardilla eurolla eli 5 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolaino-

jen kanta oli syyskuun lopussa 91,4 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,2 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointi-aika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi hieman kesäkuun 111 päivästä syyskuussa 117 päivään, kun se vuosi sitten syyskuussa oli 112 päivää.

Asuntojen kysynnässä ei ole tapahtunut olennaista muutosta kolmannella vuosineljänneksellä.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 213 asunnolle, joka oli 76 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 13 053 asunnolle eli 7 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +12 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksi 3 kuukauden muutos elokuussa oli +32 % ja muutos vuodentakaiseen -6 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton elokuun suhdanne-tiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluku oli vuoden toisella neljänneksellä +32, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli -12 ja vuotta aiemmin +15. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +27, edellisellä neljänneksellä +20 ja vuotta aiemmin +2. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski vuoden ensimmäisen neljänneksen +24:stä +9:ään; vuosi sitten saldoluku oli +29.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on alkanut osoittaa viime aikoina kohentumisen merkkejä.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,9 %. Asuntojen hintojen muutos kolmannella vuosineljänneksellä oli -0,5 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli 0,0 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vuositasolle muunnettuna vastaavan noin 1,2 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella;



kolmannen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja vuokrasta laskettuna suhde oli 15,3. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

Odotamme seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen alkavan hieman nousta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin hieman kiihtyvän, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokraustoiminnan käyttöasteet nousivat kolmannella vuosineljänneksellä sekä ensimmäiseen vuosipuoliskoon että viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan vuoden 2014 ja alkuvuoden 2015 aikana hankittujen tyhjien huoneistojen osalta. Kolmannen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 91,1 %. Jatkossa käyttöasteen nostoa hidastaa osaltaan vuokraamattomien huoneistojen hankinnat sekä edelleen paikoittain heikkona jatkunut vuokramarkkina.

Kolmannen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden

	1.1.– 30.9.2015	1.1.– 30.9.2014
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,7
Nettovuokratuotto, %	4,0	4,1
Taloudellinen käyttöaste, %	90,6	88,2
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,3	88,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,8	2,2

kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 91,4 prosenttia.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 639 kappaletta (2014: 1 081 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1 294 kappaletta (2014: 963) ja myytävänä oli 117 huoneistoa (2014: 43). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 149 kappaletta (2014: 70).



HANKINNAT

Yhtiö hankki 30.9.2015 sitovalla sopimuksella 42 huoneistoa YIT Rakennus Oy:ltä yhteensä 10,3 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Huoneistot sijaitsevat yhteensä 13 kiinteistössä Helsingissä (3), Espoossa (2), Hyvinkäällä, Turussa, Raisiossa, Oulussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Vaasassa (2). Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia.

HUONEISTOMYYNIT

Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistomyynti ei aivan yltänyt alkuvuoden myynnin tasolle. Yhtiö myi kolmannella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 9 kappaletta kahdeksasta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,7 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 29 tuhatta euroa. Alkuvuoden kokonaismyynti 2,2 miljoonaa euroa ylittää viimevuoden vastaavan ajanjakson myynnin (1.1.-30.9.2014: 2,0 miljoonaa euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Laina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
30.9.2015	Huoneistoja 13 kohteesta (Helsinki, Espoo, Hyvinkää, Turku, Raisio, Oulu, Kuopio, Rovaniemi, Vaasa)	10,3	7,9	-	42
YHTEENSÄ		10,3	7,9	-	42

Huoneistomyyntiä täydennettiin myymällä viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa (2), Kaarinassa ja Riihimäellä. Tonteilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt tekivät vuokrasopimukset uuden omistajan kanssa. Sijoitussalkun myynnit yhteensä katsauskauden lopussa olivat 4,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2014: 5,5 miljoonaa euroa).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 178,9 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2015 yhteensä 1 639 huoneistoa (31.12.2014: 1318), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 102 tuhatta m² (31.12.2014: 82,2 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 93 eri asunto-osakeyhtiössä, joista seitsemässätoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.9.2015	30.9.2014
Uudemmat kohteet (1990 ->)	64 %	61 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	36 %	39 %
Helsingin seutu	37 %	43 %
Suuret kaupungit	31 %	24 %
Keskisuuret kaupungit	32 %	33 %

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 2014 tilinpäätöksessä.

KONSERNIN KOLMANNEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS

Konsernin liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 3,8 miljoonaa euroa (2014: 4,4 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 2,6 miljoonaa euroa (2014: 1,8 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 1,2 miljoonaa euroa (2014: 2,6 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 1,1 miljoonaa euroa (2014: 1,9 miljoonaa euroa), josta

hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,3 miljoonaa euroa (2014: 0,7 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 2,6 miljoonaa euroa (2014: 2,5 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,7 miljoonaa euroa (2014: -475 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat -24 tuhatta euroa (2014: 6 tuhatta euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 2,0 miljoonaa euroa (2014: 2,0 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 0 tuhatta euroa (2014: -77 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 2,0 miljoonaa euroa (2014: 1,9 miljoonaa euroa).

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2015 välisenä aikana yhteensä 2,0 miljoonaa euroa (2014: 1,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. Laina eräännyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Samassa yhteydessä emoyhtiö maksoi Danske Bankista otetut 16,9 miljoonan euron vaihtuvakorkoiset lainat pois ja teki Danske Bankin kanssa 15 miljoonan euron limiittisopimuksen.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2015 yhteensä 84,7 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,0 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokrakuukuisia 591 tuhatta euroa (31.12.2014: 478 tuhatta euroa).



ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 69 717 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päällyställe (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi 31.7.2015 Suomen Vuokrakodit Oy:lle 30.6.2015 tiedotettuun hankintaan liittyen 69 717 osaketta, joista 35 926 osaketta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.1.-30.9.2015 välisenä aikana 29 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 12,5 miljoonalla eurolla, joista 12,0 miljoonaa euroa oli vaihdettu yhtiön 1 061 618 osakkeeksi ja merkitty yhtiön omaan pääomaan. Näiden lisäksi yhtiön oma pääoma on katsauskaudella kasvanut suunnatuissa anneissa 9,5 miljoonalla eurolla. Yhtiön oma pääoma on 91,2

miljoonaa (31.12.2014: 69,9 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 282 366 itselleen suuntaamaa osaketta. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukko-osassa.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset ovat OREIT ja OREITN0115. Katsauskaudella osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 285 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 7 200 osakkeenomistajaa lokakuun lopussa.

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. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi.

Omistajaluettelo 30.10.2015, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House –konserni***	489 701	6,2
Maakunnan Asunnot Oy*	436 640	5,5
Godoinvest Oy**	229 360	2,9
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,7
Osuusasunnot Oy	103 769	1,3
Vähävara Oy	92 000	1,2
Rannikko Reino	91 500	1,1
Head Nordic Select Dividend Sijoitusrahasto	58 644	0,7
Orava Rahastot Oyj****	45 639	0,6
Ström Leif	45 100	0,6
Yhteensä	1 727 558	21,7

** Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö

**** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö





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.-30.9.2015 aikana olivat 694 tuhatta euroa (2014: 427 tuhatta euroa).

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella ei tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ole kirjattu (2014: 1,6 miljoonaa euroa).

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2015 päätyttyä toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden tai korjatun pörssikurssin perusteella maaliskuussa 2016.

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 519 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 Patrik Hertsberg (19.3.2015 alkaen) sekä Peter Ahlström (19.3.2015 asti). Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä kuusitoista kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 96 prosenttia.



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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella on yhtiökokouksen 19.3.2015 myöntämä osakeantivaltuutus 6 000 000 osaketta. Osakeantivaltuutta on 30.9.2015 jäljellä 4 548 426 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

Ajantaisaiset kiinteistösiointustoiminnan säännöt on luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen hankintoihin, asuntojen arvomuutokseen 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 korjausmenoilta olisi vaikutusta vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuteen.



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.–30.9.2015

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 5.1.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 5 706 123 osaketta.

Orava Asuntorahasto Oyj jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47 800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Osakkeet ovat osa 5.1.2015 kaupparekisteriin rekisteröityä 500 000 osaketta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus on FI4000068614. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5 253 923 osaketta.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyi yhteensä 1 056 122 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 28.11.2014 tiedottamaan Osuusasunnot Oy:lle (235 922 osaketta) ja 31.12.2014 tiedottamaan

Royal House Oy:lle (368 000 osaketta) suuntaamiin anteihin sekä yhtiön itselleen (500 000 osaketta, joista 47 800 osaketta on listattu 20.1.2015) suuntaamaan ja 5.1.2015 tiedottamaan maksuttomaan antiin. Maksullisissa suunnatuissa aneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Osuusasunnot Oy:n merkintähinta oli 11,33 euroa osakkeelta ja Royal House Oy:n merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n Royal House Oy:lle 31.12.2014 kiinteistöhankinnan yhteydessä suuntaamat 368 000 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa 9.2.2015 suuntaamat 200 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 12.2.2015. Itselleen suuntaamia uusia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Antien jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta.

Helsingin Pörssi hyväksyi Orava Asuntorahaston yllämainittuja 568 000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 13.2.2015 alkaen. Royal House Oy:lle suunnattujen 368 000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614. Yhtiön itselleen suuntaamien 200 000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREITN0115 ja ISIN-tunnus on FI4000148036. Kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 olevat osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Näiden listausten jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015. Yhtiökokous päätti yhtiön toiminimen muuttamisesta muotoon Orava Asuntorahasto Oyj (aiemmin Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj). Tähän liittyvä yhtiöjärjestyksen 1 § muutos merkittiin kaupparekisteriin 31.3.2015.

Yhtiökokous päätti, että sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että hallinnointipalkkion laskennassa käytetään osakkeen



pörssikurssia, jos se on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallinointipalkkion määräytymisen osalta. Sääntöjen 11 § kolmannen kappaleen lauseeseen "Listautumisen jälkeen osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia." perään lisättiin lause ", jos osakkeen pörssikurssi on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus."

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön uutta osaketta (joista enintään 1 500 000 osaketta tuottavat oikeuden osinkoon 1.4.2015 alkaen ja 4 500 000 osaketta eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2015 aikana).

Yhtiö hankki 31.3.2015 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 140 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 16,1

milj. euroa. Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtiin sitova sopimus 53 huoneiston kaupasta, jotka sijaitsevat yhteensä 9 kiinteistössä Tampereella (11 huoneistoa), Turussa (5), Oulussa (7), Vaasassa (5), Rovaniemellä (13), Kokkolassa (3) ja Savonlinnassa (9). Lisäksi Osuusasunnot Oy:ltä ostettiin 36 huoneiston asuinkiinteistö Kaarinan Hoviherrankatu 3:sta ja 51 huoneiston asuinkiinteistö Raision Kunnaankatu 7:stä. Kauppa rahoitettiin osin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi



244 193 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 128 461 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ OMX Helsingin pörssi-kaupankäynnissä.

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. Yhtiö tiedotti 26.03.2015 päätöksestään laskea liikkeeseen 20 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun pääjärjestäjänä toimi Danske Bank Oyj ja järjestelyn oikeudellisena neuvonantajana toimi Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy.

Orava Asuntorahasto Oyj:n Osuusasunnot Oy:lle 31.3.2015 hankinnan yhteydessä suuntaamat 244 193 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 17.4.2015. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 754 238 osaketta. Osuusasunnot Oy:lle suunnatuista osakkeista 115 732 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja

128 461 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 244 193 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 21.4.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 754 238 osaketta.

Maaliskuussa 2015 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sovittu 53 asuinhuoneiston kauppa saatettiin loppuun 28.4.2015.

Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistuvat vuoden 2016 loppuun mennessä. Yhtiö rahoittaa rakennushankkeen Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnatuilla osakeantilla sekä perustetulle yhtiölle hankituilla yhtiölainoilla. Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnattujen osakeantien yhteisarvo rakennusaikana on noin 1,8 miljoonaa euroa. Sopimuksen tekohetkellä Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 50 450 osaketta



0,6 miljoonalla eurolla. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ OMX Helsingin pörssi-kaupankäynnissä. Loppuosa suunnatuista anneista merkitään kohteen valmistuttua.

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen 4.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 200 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 9.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 954 238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 150 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 50 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö jätti Helsingin Pörssille edellä mainittuja 200 000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen

ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 10.6.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 954 238 osaketta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen 17.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 500 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 23.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 454 238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 350 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 150 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiön toukokuussa 2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suuntaamat 50 450 osaketta sekä 1.3.2015 - 31.5.2015 solmittujen vaihtovelkakirjalaina-

sopimusten perusteella yhtiön luovuttamat 377 502 osaketta merkittiin 23.6.2015 yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus on 4,3 miljoonaa euroa, minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkittiin 0,8 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma oli 67 057 020,00 euroa.

Yhtiö hankki 29.6.2015 tehdyllä kaupalla 46 huoneistoa Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4:stä 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Maakunnan Asunnot Oy merkitsi 369 218 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 192 889 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssi-kaupankäynnissä.

Yhtiö hankki 30.6.2015 sitovalla sopimuksella yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kauppaa rahoitetaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 138 163 yhtiön liikkeeseen



laskemaa uutta osaketta, joista 71 684 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Finanssivalvonta hyväksyi 30.6.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy yhteensä 937 664 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 29.6.2015 tiedottamaan Maakunnan Asunnot

Oy:lle (369 218 osaketta), 30.6.2015 tiedottamaan Suomen Vuokratodit Oy:lle (68 446 osaketta) suunnattuihin anteihin sekä 23.6.2015 tiedottamaan yhtiölle itselleen suunnattuun maksuttomaan antiin (500 000 osaketta). Maakunnan Asunnot Oy:lle ja Suomen Vuokratodit Oy:lle suunnatuissa aneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli 29.6.2015 edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä.

Osakkeiden merkintähinnat olivat 11,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 10,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREITN0115).

Yhtiö jätti 1.7.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Maakunnan Asunnot Oy:lle 29.6.2015 suunnatussa aneissa merkittyjen osakkeiden ja 23.6.2015 tiedotettujen yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden eli yhteensä 869 218 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin





kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 6.7.2015. Osakkeista 526 329 haettiin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja 342 889 kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 (ISIN-tunnus FI4000148036).

Finanssivalvonta hyväksyi 2.7.2015 yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitteessä on ilmoitettu, että 937 664 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalle arviolta 3.7.2015. Suomen Vuokrakodit Oy:n merkitsemät 68 446 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi myöhemmin.

Yhtiön 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:lle suuntaamat 369 128 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 3.7.2015. Osakepääoman korotus on 3,7 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 823 456 osaketta ja yhtiön osakepääoma on 70 749 200,00 euroa.

Orava Asuntorahasto suuntasi uuden osakeannin Suomen Vuokrakodit Oy:lle 31.7.2015. Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 69 717 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 35 926 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015

maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on 31.7.2015 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssi-kaupankäynnissä. Suunnattu anti liittyy 30.6.2015 tiedotettuun sitovaan sopimukseen, jolla Orava Asuntorahasto hankki yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiön tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy on nimittänyt KHT Tuomas Honkamäen yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi 11.8.2015 alkaen.

Finanssivalvonta hyväksyi 24.6.2015 yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitettä täydennettiin Suomen Vuokrakodit Oy:n kanssa tehdyn transaktion muuttuneilla tiedoilla ja listalleottoesitteeseen sisällytettiin viittaamalla yhtiön osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2015.

Orava Asuntorahasto Oy:n Suomen Vuokrakodit Oy:lle 29.6.2015 ja 31.7.2015 suuntaamissa anneissa merkityt 138 163 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 24.8.2015. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 961 619 osaketta. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille

yllämainittuja 138 163 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 26.8.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 961 619 osaketta.

Orava Asuntorahasto hankki 30.9.2015 tehdyllä sitovalla kauppasopimuksella 42 huoneistoa YIT Rakennus Oy:ltä 10,3 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Hyvinkäällä, Turussa, Raisiossa, Oulussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Huoneistot ovat vuokraamattomia.

Orava Asuntorahaston omistamat asunto-osakeyhtiöt ovat 30.9.2015 tehdyillä ehdollisilla sopimuksilla myyneet viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa, Kaarinassa ja Riihimäellä. Kauppojen toteuttaminen edellyttää panttausjärjestelyjen loppuunsaattamista.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Orava Asuntorahaston omistamien asunto-osakeyhtiöiden 30.9.2015 sopimat tonttikaupat saatettiin loppuun marraskuussa panttausjärjestelyjen jälkeen.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	F14000068614
	(100 %)
31.3.2015 I osinko	0,30 €
30.6.2015 II osinko	0,30 €
30.9.2015 III osinko	0,30 €
Yhteensä	0,90 €

OSINKO

Yhtiökokous 19.3.2015 päätti, että vuoden 2014 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2015 vuosineljänneksittäin 0,30 euroa eli yhteensä vuonna 2015 enintään 1,20 euroa osakkeelta. Osingon maksu on vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä.



TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi edelleen, että vuonna 2015 sillä on kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.

Sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nollaa. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen tasolla, kun otetaan huomioon syksyllä vuokraamattomina hankittujen huoneistojen vaikutus käyttöasteeseen. Kohteiden hankintojen tulosvaikutusta pyritään neljänneillä vuosineljänneksellä kasvattamaan kolmanteen vuosineljännekseen verrattuna. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee likimain alkuvuoden tasolla.

Helsingissä 11.11.2015

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

LISÄTIETOJA:

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

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

LIITE:

Selostus- ja tauluko-osa



Konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.7.–30.9.2015	1.7.–30.9.2014	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
	1 000 EUR				
Liikevaihto					
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	6	2 601	1 770	7 339	4 529
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	1 126	2 630	5 667	8 243
Liikevaihto yhteensä	6	3 727	4 400	13 007	12 772
Hoitokulut	7	-1 258	-749	-3 558	-1 766
Vuokraustoiminnan kulut	7	-20	-106	-256	-240
Hallinnon kulut	7	-559	-386	-1 587	-942
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	703	-682	-1	-1 627
Kulut yhteensä		-1 134	-1 923	-5 402	-4 575
Liikevoitto		2 593	2 477	7 605	8 197
Rahoituskulut (netto)	8	-652	-475	-1 964	-1 201
Voitto ennen veroja		1 941	2 002	5 641	6 996
Välittömät verot	9	24	-6	-22	-28
Tilikauden voitto/tappio		1 965	1 996	5 619	6 969
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	1 965	1 996	5 619	6 969
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, euroa	10	0,25	0,41	0,81	1,55
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	17	0	-77	493	-281
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		1 965	1 919	6 112	6 688
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	1 965	1 919	6 112	6 688
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0	0	0



Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	30.9.2015	31.12.2014
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	178 938	130 668
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	12	1 006	4 070
Rahavarat	13	2 085	1 990
		3 090	6 059
VARAT YHTEENSÄ		182 029	136 728
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	77 131	50 337
Osakeanti		0	7 526
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	4 507	2 260
Suojausrahasto	14	0	-493
Kertyneet voittovarot		3 974	1 780
Tilikauden voitto		5 619	8 451
Oma pääoma yhteensä		91 232	69 860
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15	82 235	58 059
Muut pitkäaikaiset velat	15	591	478
Pitkäaikaiset velat yhteensä		82 826	58 538
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	16	2 829	1 931
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	16	5 142	5 906
Johdannaiset	17	0	493
Lyhytaikaiset velat yhteensä		7 971	8 330
Velat yhteensä		90 798	66 868
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		182 029	136 728



Konsernin rahavirtalaskelma

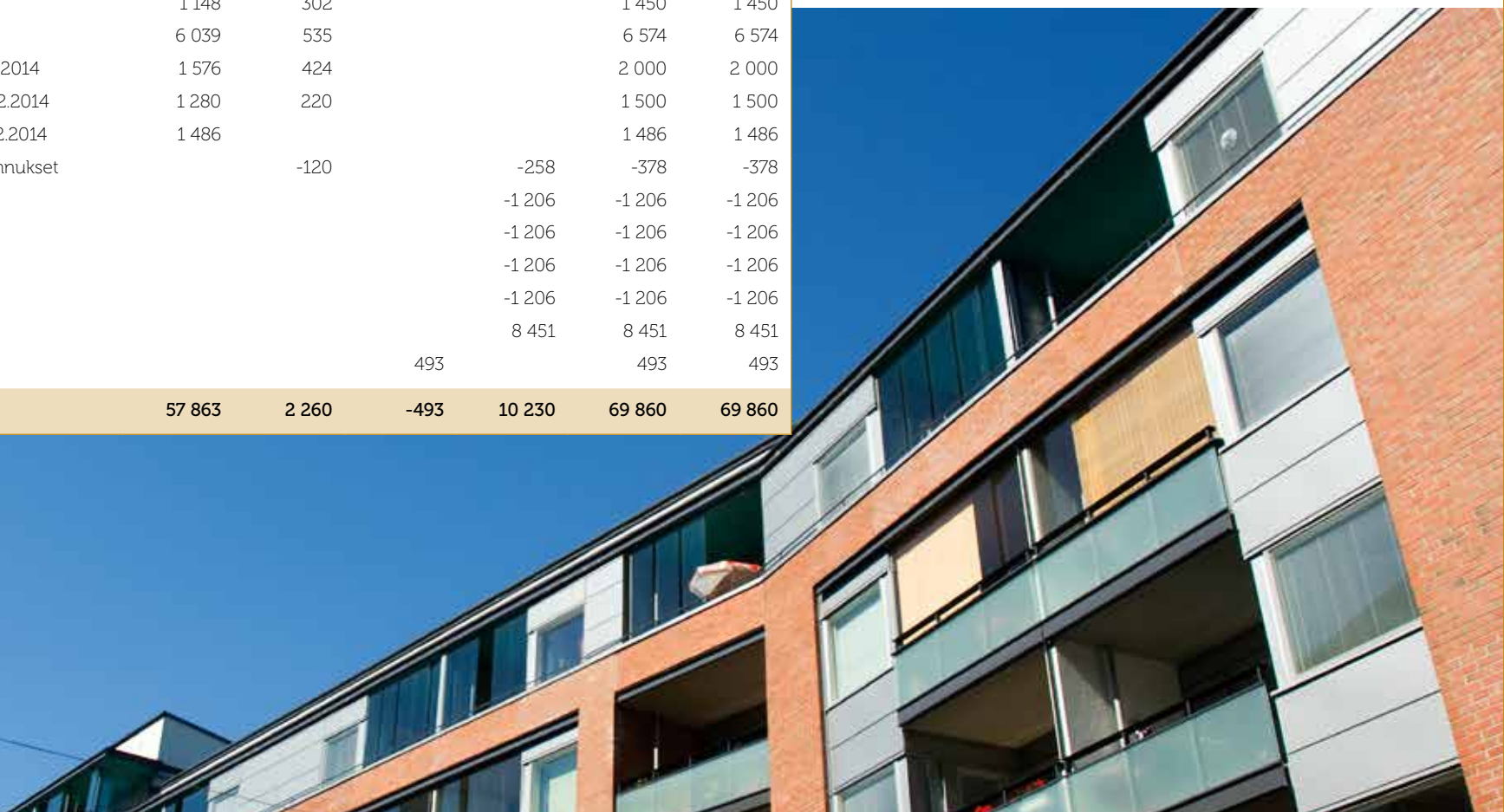
Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-30.9.2015	1.1.-30.9.2014	1.1.-31.12.2014
	1 000 €		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Myynnistä saadut maksut	7 503	2 966	7 657
Maksut liiketoiminnan kuluista	-6 276	-1 814	-4 406
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 227	1 152	3 251
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-3 469	-935	-1 990
Maksetut verot	-56	0	-72
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-2 298	218	1 189
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-1 336	1 273	5 570
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-5 093	-14 299	-13 126
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-3 868	-193	-3 833
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-471	-288	-2 670
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-346	0	-490
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	1 416	1 055	4 381
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-8 362	-14 779	-20 119
Rahoituksen rahavirrat			
Maksullinen oman pääoman lisäys	13 192	2 710	2 750
Lainojen nostot	23 613	6 130	6 518
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	1 000	4 816
Lainojen takaisinmaksut	-20 484	-330	-2 079
Maksetut osingot	-5 568	-2 223	-4 600
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	10 754	7 287	7 405
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	95	-7 274	-11 525
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	1 990	9 134	9 134
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 085	2 914	1 990



Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 466	15 007	15 007
Oma pääoma 31.12.2013	43 144	0	-224	6 859	49 780	49 780
Suunnattu osakeanti 25.6.2014	3 189	899			4 088	4 088
Suunnattu osakeanti 30.9.2014	1 148	302			1 450	1 450
Suunnattu osakeanti 30.12.2014	6 039	535			6 574	6 574
Vaihtovelkakirjan konvertointi 8.10.2014	1 576	424			2 000	2 000
Vaihtovelkakirjan konvertointi 23.12.2014	1 280	220			1 500	1 500
Vaihtovelkakirjan konvertointi 31.12.2014	1 486				1 486	1 486
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-120		-258	-378	-378
Osingonjako 28.3.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.6.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.9.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.12.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Kauden voitto				8 451	8 451	8 451
Laajan tuloksen erät			493		493	493
Oma pääoma 31.12.2014	57 863	2 260	-493	10 230	69 860	69 860

- 1 Osakepääoma ja osakeanti
- 2 Sijoitetun oman vapaan pääoman rahasto
- 3 Suojausrahasto
- 4 Voitto
- 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 11.2.2015	396	24			420	420
Suunnattu osakeanti 26.2.2015	50	8			58	58
Suunnattu osakeanti 31.3.2015	2 442	361			2 803	2 803
Vaihtovelkakirjan konvertointi 19.3.2015	2 024	490			2 514	2 514
Suunnattu osakeanti 29.5.2015	505	80			585	585
Vaihtovelkakirjan konvertointi 17.6.2015	3 776	725			4 501	4 501
Suunnatut osakeannit 29.6.2015	4 377	493			4 870	4 870
Vaihtovelkakirjan konvertointi 29.6.2015	500				500	500
Suunnattu osakeanti 31.7.2015	697	65			762	762
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 29.9.2015	4 500				4 500	4 500
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-452	-452	-452
Osingonjako 31.3.2015				-1 795	-1 795	-1 795
Osingonjako 30.6.2015				-1 927	-1 927	-1 927
Osingonjako 30.9.2015				-2 080	-2 080	-2 080
Kauden voitto				5 618	5 618	5 618
Suojausinstrumentin erääntyminen			-270		-270	-270
Oma pääoma 30.9.2015	77 131	4 507	0	9 594	91 232	91 232

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

Kolmannella vuosineljänneksellä vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin 9.7., 20.7., 30.7., 17.8., 1.9. ja 30.9. yhteensä 13 sopimusta määrältään 4,5 miljoonaa euroa. Lainanantajat olivat UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä.



LIITETIEDOT

1. Konsernin perustiedot

Orava Asuntorahasto Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Fabianinkatu 14 B, 00100 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka 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. Verovapaus on alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 11.11.2015 hyväksynyt tämän osavuosikatsauksen 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 alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- 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)
- luovutusvoitoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta

3. Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuosisikatsaus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.9.2015 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 säädetyin menetelmin mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön 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 summaluovusta.

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

Tarkempaa tietoa laskenta- ja laatimisperiaatteista löytyy Orava Asuntorahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014.

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. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Tarkempi kuvaus riskienhallinnasta on vuoden 2014 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistettuja asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettuja yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä.



6. Segmentti-informaatio

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

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

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen 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. Katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2015 myytiin yhteensä 25 huoneistoa (1.1.-30.9.2014: 21 kpl).

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

Liikevaihto	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Tuotot varsinaisesta toiminnasta		
Bruttovuokratuotto	7 103	4 395
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	236	134
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-149	-69
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-88	-93
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	5 904	8 405
Yhteensä	13 007	12 772

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

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.9.2015	30.9.2014
Helsingin seutu	37	43
Suuret kaupungit	31	24
Keskisuuret kaupungit	32	33
Yhteensä	100	100
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.9.2015	30.9.2014
1989 valmistuneet ja vanhemmat	36	39
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	64	61
Yhteensä	100	100



7. Kulujen erittely lajeittain

	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Henkilöstökulut	-102	-80
Kiinteä hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-694	-427
Hallinnon muut kulut	-791	-435
Kiinteistöjen hoitokulut	-3 558	-1 766
Vuokraustoiminnan kulut	-256	-240
Muut liiketoiminnan kulut	-1	-1 627
Yhteensä	-5 403	-4 575

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Jouni Torasvirta	-26	-21
Peter Ahlström	-4	-12
Patrik Hertsberg	-11	0
Mikko Larvala	-15	-12
Tapani Rautiainen	-15	-12
Veli Matti Salmenkylä	-15	-12
Timo Valjakka	-14	-11
Yhteensä	-102	-80

Hallitus kokoontui kuusitoista kertaa katsauskauden aikana, osallistumisprosentti oli 96.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Tilintarkastus, emoyhtiö	-58	-45
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-37	-21
Yhteensä	-95	-66

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Luottotappiot	-1	-11
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	-1 616
Yhteensä	-1	-1 627

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-3 320	-1 632
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,9 %	-2,3 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	154 803	94 146

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Markkina-arvo on 1.1.2015 ja 30.9.2015 keskiarvo.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

	1.1.– 30.9.2015	1.1.– 30.9.2014
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1 382	-548
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-432	-479
Muut rahoituskulut	-155	-178
Rahoituskulut yhteensä	-1 969	-1205
Rahoitustuotot	5	4
Yhteensä	-1 964	-1201



9. Tuloverot

Konserniverokeskus on myöntänyt yhtiölle vapautuksen tuloveron suorittamisesta 20.1.2012. Verovapaus on päätöksen mukaisesti alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen. Yhtiön maksettavaksi ei tule myöskään ennakkoveroja.

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. Katsauskauden veroja on pienennetty maksettujen ennakkoverojen verran, jotka hakemuksesta palautetaan yhtiölle.

	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Katsauskauden verot	24	-28

10. Osakekohtainen tulos

(a) Laimentamaton	1.1.–30.9.2015	1.1.–30.9.2014
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	5 619	6 969
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	6 955	4 492
(a) Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,81	1,55

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu

Yhtiöllä ei ollut ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita

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

11. Pitkäaikaiset varat

	30.9.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	Käypä arvo	
Hankintameno 1.1.	130 668	79 190
Lisäykset varainsiirtoveroineen	47 702	45 099
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	-913	0
Vähennykset	-4 760	-2 783
Käyvän arvon muutos tilikaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	6 241	9 162
Käypä arvo 31.xx.	178 938	130 668

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.–30.9.2015 yhteensä 25 kappaletta. Koko kolmannen vuosineljänneksen salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,8 %.



Sijoituskiinteistöt 30.9.2015	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
HELSINGIN SEUTU			
As Oy Espoon Albert	Espoo	2014	13,0 %
As Oy Espoon Revontuli	Espoo	2015	6,4 %
As Oy Espoon Tähestäjä	Espoo	2013	1,8 %
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsinki	2014	20,5 %
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsinki	2014	9,5 %
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsinki	2000	97,1 %
As Oy Helsingin Limnologi	Helsinki	2015	13,8 %
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Hyvinkää	2014	13,5 %
As Oy Järvenpään Saundi	Järvenpää	2013	17,2 %
As Oy Järvenpään Terho	Järvenpää	2012	5,1 %
As Oy Järvenpään Tuohi	Järvenpää	2013	81,8 %
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Kauniainen	2012	22,7 %
As Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Kirkkonummi	1973	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Pomada	Kirkkonummi	2012	32,5 %
As Oy Kirkkonummen Tammi	Kirkkonummi	2013	31,0 %
As Oy Lindhears	Sipoo	1982	64,9 %
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	55,0 %
As Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,9 %
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Vantaa	1979	85,8 %
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Vantaa	1975	100,0 %
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Vantaa	1975	69,1 %
As Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	75,6 %
SUURET KAUPUNGIT			
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Jyväskylä	2014	27,9 %
As Oy Jyväskylän Kruunutorni	Jyväskylä	2010	36,0 %
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Jyväskylä	2014	20,9 %
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,3 %

Sijoituskiinteistöt 30.9.2015	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Kaarina	1974	100,0 %
As Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,2 %
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Lahti	2010	100,0 %
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Lahti	2010	100,0 %
As Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	8,9 %
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	60,1 %
As Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,0 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,3 %
As Oy Alppilan Iris	Oulu	2014	17,1 %
As Oy Merjalinväylä	Oulu	2012	4,6 %
As Oy Oulun Eveliina	Oulu	2011	14,1 %
As Oy Oulun Jatulinmäki	Oulu	2013	7,7 %
As Oy Oulun Resiina	Oulu	2015	12,6 %
As Oy Oulun Seilitie 1	Oulu	2009	82,4 %
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Oulunsalo	2010	4,1 %
As Oy Härmälänrannan Nalle	Tampere	2013	7,2 %
As Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,6 %
As Oy Tampereen Ruuti	Tampere	2014	59,6 %
As Oy Tampereen Solaris	Tampere	2014	21,8 %
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Tampere	2014	31,8 %
As Oy Tampereen Vuorenselkä	Tampere	2013	2,9 %
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Lempäälä	2014	52,6 %
As Oy Turun Androksenportti	Turku	2014	15,7 %
As Oy Turun Michailowinlinna	Turku	2015	11,3 %
As Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	22,2 %
As Oy Raision Lumme	Raisio	2015	32,2 %
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Raisio	1978	100,0 %
As Oy Raision Valonsäde	Raisio	2014	47,6 %



Sijoituskiinteistöt 30.9.2015	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
KESKISUURET KAUPUNGIT			
As Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	92,0 %
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	51,0 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Hämeenlinna	rakenteilla	100,0 %
As Oy Kokkolan Luotsi	Kokkola	2012	22,5 %
As Oy Kokkolan Omenapiha	Kokkola	2012	26,1 %
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1974	100,0 %
As Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	93,3 %
As Oy Kotkan Matruusi	Kotka	2013	15,3 %
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka		95,0 %
As Oy Kuopion Rantahelmi	Kuopio	2014	2,8 %
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	94,3 %
As Oy Lohjan Pinus	Lohja	2012	57,2 %
As Oy Mikkelin Neptun	Mikkeli	2013	43,5 %
As Oy Mällinkatu 6	Kotka	1958 ja 1974	100,0 %
As Oy Porin Huvitus	Pori	2014	33,1 %
As Oy Porin Kommodori	Pori	2013	8,7 %
As Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	97,0 %
As Oy Kaivopolku	Porvoo	1993	100,0 %
Koy Liikepuisto	Porvoo	1960	100,0 %
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Riihimäki	1956	100,0 %
As Oy Rovaniemen Koivula	Rovaniemi	2014	7,8 %
As Oy Rovaniemen Laura	Rovaniemi	2014	2,5 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Rovaniemi	1991	100,0 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Rovaniemi	1989	100,0 %
As Oy Rovaniemen Suiheinä	Rovaniemi	2014	6,5 %
As Oy Rovaniemen Uitto	Rovaniemi	2015	20,5 %
As Oy Salon Ristinkedonkatu	Salo	1975	96,6 %

Sijoituskiinteistöt 30.9.2015	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Savonlinna	2014	49,0 %
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Savonlinna	1977	100,0 %
As Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,0 %
As Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	86,1 %
As Oy Vaasan Aleksander	Vaasa	2015	12,3 %
As Oy Vaasan Asemakatu 9	Vaasa	2014	20,6 %
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Vaasa	2015	2,4 %
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	1954	95,2 %
As Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,0 %
As Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,0 %

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.

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000, As Oy Tornion Aarnintie 7 vuonna 1990, As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999, As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I vuonna 2003 ja As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 vuonna 2005 (putkistot).



Sijoituskiinteistöt 30.9.2015

Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen	4	13	844	4 244
Helsinki	4	34	2 364	9 854
Hyvinkää	1	2	202	627
Järvenpää	3	23	1 899	7 474
Kerava	1	19	2 071	6 165
Kirkkonummi	3	104	6 973	14 194
Nurmijärvi	2	41	2 998	6 141
Sipoo	1	14	1 140	1 983
Vantaa ⁽¹⁾	4	159	10 249	15 664
Helsingin seutu	23	409	28 740	66 346
Jyväskylä ⁽²⁾	4	20	2 130	4 425
Lahti	7	115	6 625	14 741
Oulu	7	36	2 353	6 645
Tampere	7	68	4 427	14 440
Turku	7	124	7 564	14 791
Suuret kaupungit	32	363	23 098	55 042
Hamina	1	16	1 040	1 294
Heinola	1	18	1 071	691
Hämeenlinna ⁽³⁾	2	63	3 084	2 946
Kokkola	2	7	582	1 725
Kotka ⁽¹⁾	5	192	10 393	7 682
Kuopio	1	1	100	306
Lohja	2	62	3 892	5 668
Mikkeli	1	12	804	2 958
Pori	3	67	3 889	5 315
Porvoo ⁽⁴⁾	2	42	2 662	6 033
Riihimäki	1	16	773	824
Rovaniemi	6	95	5 558	7 386
Salo	1	71	4 365	2 884
Savonlinna	2	60	3 243	4 339
Tornio	2	63	3 649	2 827
Vaasa	3	9	532	2 268
Varkaus ⁽⁵⁾	3	73	4 576	2 404
Keskisuuret kaupungit	38	867	50 209	57 551
Yhteensä ***)	93	1 639	102 047	178 939

(1) As Oy Vantaan Maauunintie 14:ssa ja Kotkan Alahovintie 7:ssä on kummassakin 1 liike-tila (Päiväkoti)

(2) As Oy Jyväskylän Kruununtornin huoneistot ovat 4 toimitilaa ja 1 varastotila

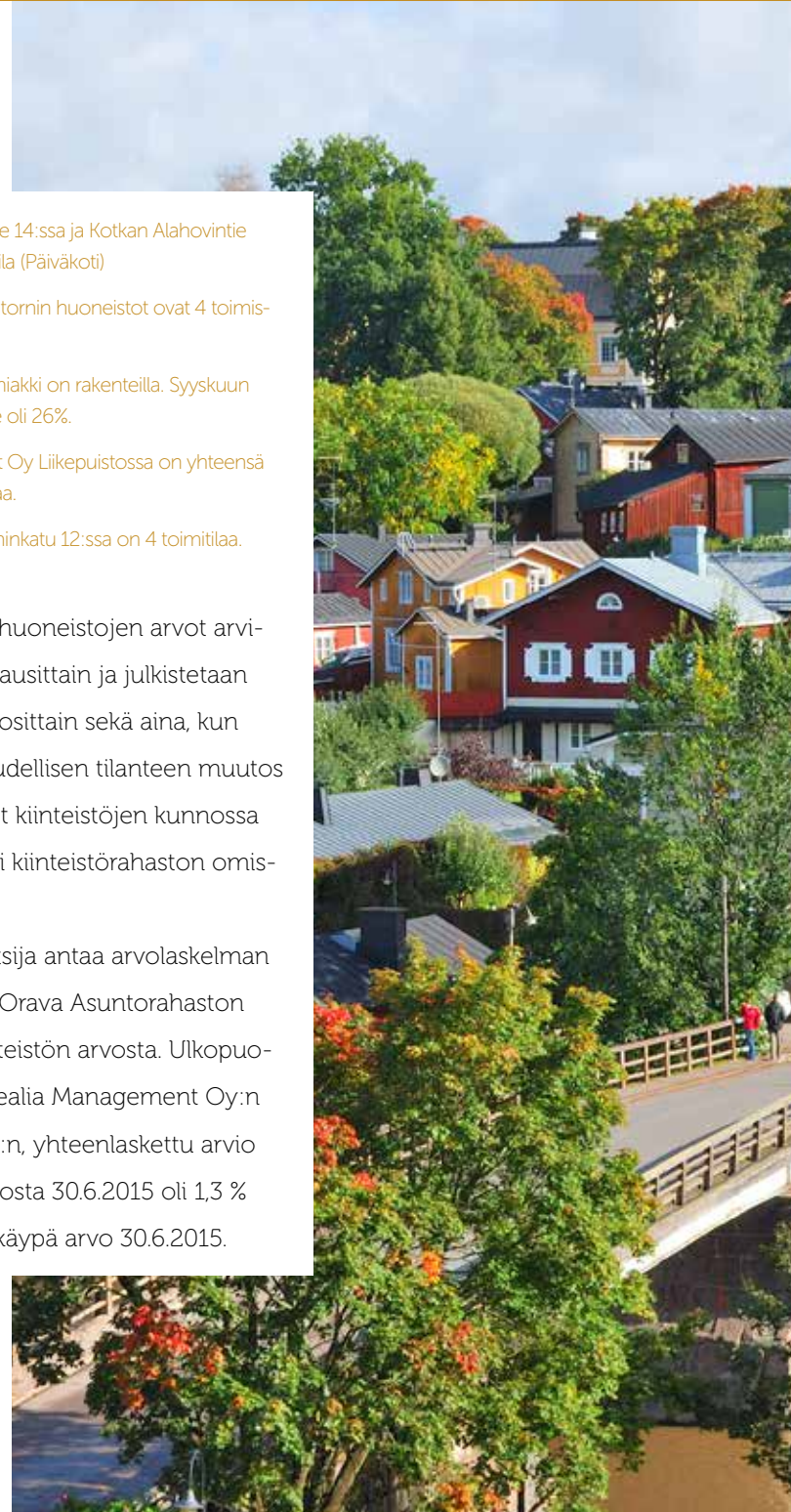
(3) As Oy Hämeenlinnan Salmiakki on rakenteilla. Syyskuun 2015 lopussa valmistumisaste oli 26%.

(4) As Oy Kaivopolussa ja Kiint Oy Liikepuistossa on yhteensä 11 liike-, toimisto- ja varastotilaa.

(5) As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12:ssa on 4 toimitilaa.

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 antaa arvolaskelman puolivuositain kunkin Orava Asuntorahaston omistaman sijoituskiinteistön arvosta. Ulkopuolisten arvioitsijoiden, Realia Management Oy:n ja Turun seudun OPKK:n, yhteenlaskettu arvio sijoituskiinteistöjen arvosta 30.6.2015 oli 1,3 % pienempi kuin taseen käypä arvo 30.6.2015.



12. Myynti- ja muut saamiset

	30.9.2015	31.12.2014
Vuokra- ja myyntisaamiset	224	138
Muut saamiset	650	3897
Siirtosaamiset	131	35
Muut saamiset yhteensä	1 006	4 070

13. Rahavarat

	30.9.2015	31.12.2014
Rahavarat tileillä	2 085	1 990
Yhteensä	2 085	1 990

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

14. Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	30.9.2015	31.12.2014
Osakepääoma 1.1.	50 337	43 144
Osakepääoman korotus, maksettu	21 794	7 193
Osakepääoma 31.xx.	72 131	50 337
Osakeanti ja konvertoidut osakkeet	5 000	7 526
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 507	2 260
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	81 638	60 123

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 4 314 394.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 5 206 123.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2015 oli 7 961 619.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

	30.9.2015	31.12.2014
Joukkovelkakirjalaina	19 382	0
Konsernin lainat rahalaitoksilta	62 852	58 076
Luottolimiitti	0	0
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	591	478
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	82 826	58 554



16. Lyhytaikainen vieras pääoma

	30.9.2015	31.12.2014
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 829	1 086
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	0	295
Lyhytaikaiset lainat muilta	0	550
Saadut ennakot	164	128
Ostovelat	145	284
Muut velat	544	305
Siirtovelat	3 755	5 145
Korkovelat	533	44
Korkosuojauksen käypä arvo	0	493
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 971	8 330

Alla emoyhtiön rahalaitoslainat, jotka on maksettu pois 1.4.2015.

31.12.2014 luvut ovat pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

Emoyhtiön rahalaitoslainat	30.9.2015	31.12.2014
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	0	2 127
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	0	1 859
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	0	2 451
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	0	618
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	0	903
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	0	800
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-21
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013	0	2 496
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-62
Danske Bank Oyj, nosto 31.3.2014	0	2 280
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-57
Danske Bank Oyj, nosto 30.4.2014	0	2 350
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-58
Danske Bank Oyj, nosto 25.6.2014	0	1 500
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-38
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	0
Lainat yhteensä	0	16 896





17. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Käypä arvo	30.9.2015	31.12.2014
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	0	-493
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	493	-270

18. Lähipiiritapahtumat 1.1.2015 - 30.9.2015

Yhtiö hankki 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:ltä Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4 -nimisestä asunto-osakeyhtiöstä yhteensä 46 huoneistoa 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppahinnasta 4,0 miljoonaa euroa maksettiin yhtiön Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.



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 31.12.2014 oli 100 %. 30.9.2015 rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainojen suojauksia ei ollut. Katsauskauden jälkeen suojattiin emoyhtiön elokuussa nostama 3,5 miljoonan euron luotto.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Korolliset lainat, 1000 euroa 30.9.2015	2 829	31 165	51 070

varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiö on 1.4.2015 maksanut pankkilainat pois liikkeeseen lasketusta joukkovelkakirjalainasta saamallaan rahoilla. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa.

Yhtiö on lisäksi tehnyt katsauskauden aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia, joilla on kerätty yhteensä 12,5 miljoonaa euroa 30.9.2015 mennessä.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2015 olivat yhteensä 224 tuhatta euroa, joista perinnässä oli 136 tuhatta euroa (31.12.2014: 83 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 78 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 58 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 omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2015 oli 50,2 % (31.12.2014: 51,1 %).

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



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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2015	-	174 298	4 640
Sijoituskiinteistöt 31.12.2014	-	126 986	3 682
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	76 594	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 30.6.2015	-	0	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2014	-	-493	-

21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston omistamien asunto-osakeyhtiöiden 30.9.2015 sopimat tonttikaupat saatettiin loppuun marraskuun alussa panttausjärjestelyjen jälkeen.



KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 30.9.2015	1.1 - 30.9.2014
Liikevaihto, 1 000 €	13 007	12 772
Liikevoitto, 1 000 €	7 606	8 279
Tilikauden tulos, 1 000 €	5 619	6 969
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	6 112	6 688
Tulos / osake, €	0,81	1,55
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,20	1,12
Maksettu osinko, €	0,90	0,84
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	9,3 %	17,1 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	8,4 %	20,7 %
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	6 954 666	4 492 322

	30.9.2015	31.12.2014
Taseen loppusumma, 1 000 €	182 029	136 728
Omavaraisuusaste, %	50,2 %	51,1 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	46,7 %	43,9 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,88	13,52
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,88	12,02
Nettovelkaantumisaste, %	90,9 %	83,0 %
Listattujen osakkeiden lukumäärä 31.xx.	7 961 619	5 206 123
Oikaistu osakkeiden lukumäärä 31.xx	7 679 253	5 810 611
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.xx., 1 000 €	78 503	53 362

	1.1 - 30.9.2015	1.1 - 30.9.2014
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,6 %	88,2 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	90,3 %	88,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,8 %	2,3 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,8 %	6,7 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,9 %	4,1 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	1 938	1 581
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,28	0,35
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	91 232	60 693
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	11,88	12,61
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	4,0 %	4,4 %
EPRA Vacancy Rate	9,4 %	9,2 %



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = \frac{\text{Korolliset velat - likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$$

$$\text{Taloudellinen käyttöaste, \%} = \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$$

(€)

$$\text{Toiminnall. käyttöaste, \%} = \frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$$

(m²)

$$\text{Vuokralaisvaihtuvuus} = \frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$$

$$\text{Bruttovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

$$\begin{array}{l} \text{EPRA Net Initial Yield (NIY), \%} \\ \text{(Alkutuotto)} \end{array} = \frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 1.1x + 1}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.x}}$$

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



ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi

