

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-31.3.2016



SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3	TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	16	5.4. Vastuuitoumukset	39
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5	Konsernin laaja tuloslaskelma	17	5.5. Rahoitusriskien hallinta	40
Kansantalous	5	Konsernitase	18	Rahoitusriskien hallinta	40
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5	Konsernin rahavirtalaskelma	19	Korkoriski	40
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5	Laskelma oman pääoman muutoksista	20	Maksuvalmiusriski	41
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	5	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	21	Luottoriski	41
VUOKRAUSTOIMINTA	6	LIITETIEDOT	22	Pääoman hallinta	41
HANKINNAT	7	1. Konsolidointi	22	5.6. Velkojen luokittelu	42
SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.3.2016	7	1.1 Konsernin perustiedot	22	Käyvän arvon hierarkia	42
KONSERNIN TILIKAUDEN TULOS	8	1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	22	5.7. Johdannaiset	42
RAHOITUS	9	1.3 Laatomisperiaatteet	23	Koronvaihtosopimukset	43
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	10	1.4 Yhdistelyperiaatteet	24	5.8. Oma pääoma	43
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	10	1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	24	Osakekohtainen tulos	43
HENKILÖSTÖ	11	2. Segmentit ja tuotot	24	Osingonjakovelvoite	44
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	11	3. Liiketoiminnan kulut	26	6. Lisäinformaatio	44
HALLITUKSEN VALTUUTUKSET	12	Tuloverot	28	6.1 Lähipiiri	44
JOHTO	12	4. Sijoituskiinteistöt	28	6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	44
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET	12	Käyvän arvon hierarkia	36	6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet	45
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.–31.3.2016	13	5. Pääomarakenne ja rahoituskulut	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT	47
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	15	5.1. Rahoitustuotot ja -kulut	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)	48
OSINKO	16	5.2. Rahoitusvarat	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	49
Vuosi 2016	16	5.3. Rahoitusvelat	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	50
		Pitkäaikaiset velat	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	51
		Lyhytaikaiset korolliset velat	38		
		Vaihtovelkakirjalainasopimukset	38		
		Muut lyhytaikaiset velat	39		



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosineljänneksen tulos muodostui kohtuulliseksi mutta jäi jonkin verran kymmenen prosentin oman pääoman tuottotavoitteen mukaisesta tavoitetuloksesta.

Suomen asuntomarkkinat ovat hitaasti piristyneet alkuvuoden aikana. Ensimmäisen kerran yli kahteen vuoteen asuntorahaston salkkuun aiemmin hankittujen huoneistojen arvo nousi vuosineljänneksen aikana; arvonmuutos jäi kuitenkin +0,4 %:iin. Huomionarvoista arvonmuutoksen kehityksessä vuosineljänneksen sisällä on se, että tammi-helmikuussa hinnat nousivat varsin ripeästi mutta maaliskuussa asuntorahaston vanhan salkun arvo laski 0,5 % eli noin miljoonalla eurolla. Taustalla on ennen kaikkea asuntojen yleinen hintakehitys; Tilastokeskuksen huhtikuussa julkaiseman kuukausi-indeksin mukaan

1.1.-31.3.2016

- Liikevaihto 4,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2015: 4,6 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,8 miljoonaa euroa (2,3 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,23 euroa (0,41 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,0 % (89,8 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,6 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,9 miljoonaa euroa (2,4 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2016 oli 11,46 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,64 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 207,4 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

koko maan vanhojen osakehuoneistojen hintakehitys maaliskuussa edelliskuukaudesta oli -0,4 %.

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä hankittiin yhteensä 49 huoneistoa 9,6 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi joulukuun lopun 195,9 miljoonasta eurosta maaliskuun lopun 207,4 miljoonaan euroon, kun se maaliskuun 2015 lopussa oli 152,1 miljoonaa euroa.

Vuodenvaihteessa pääosin tyhjinä hankittujen huoneistojen vuokraaminen sujui ongelmitta mutta vaikutus vuokratuottoon oli hieman laskeva. Taloudellinen käyttöaste kuitenkin nousi jonkin verran edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Huoneistomyyntien piristyminen jatkui ja vuosineljänneksellä tehtiin uusi myyntiennätys 1,9 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon pysyivät edellisen vuosineljänneksen tasolla eli vuositasolle muunnettuna 3,0 prosentissa.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan yli 8 300:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on säilynyt hyvällä tasolla; keskimääräinen päivävaihto alkuvuonna 2016 oli yli 230 tuhatta euroa.

Yhtiökokous päätti 22.3.2016 vuoden 2016 osingoksi 1,08 euroa osakkeelta eli noin 9,3 prosenttia vuoden alun osakekohtaiselle nettovarallisuudelle. Osingon maksu on vuosineljänneksittäin 0,27 euroa osakkeelta.

Yhtiö arvioi edelleen, että sillä on vuonna 2016 kohtalaisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Bruttokansantuotteen kasvu jäi Suomessa Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan viime vuonna +0,5 %:iin ja sen odotetaan asettuvan tänä vuonna välille +0,5 - +1,0 %. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvu päättyi ennakkotietojen mukaan viime vuonna +1,4 %:iin, kun sen ennustetaan vuonna 2016 jäävän välille +0,4 - +1,0 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 5-6 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 14 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme edelleen asuntomarkkinoiden vahvistuvan vuoden 2016 kuluessa.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,7

miljardilla eurolla eli 3 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli maaliskuun lopussa 92,2 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,5 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski tammikuun 122 päivästä huhtikuussa 111 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 110 päivää.

Asuntojen kysynnän varovainen elpyminen näyttää jatkuneen alkuvuoden aikana

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 853 asunnolle, joka oli 113 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 4 051 asunnolle eli 47 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +16 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden

muutos helmikuussa oli -10 % ja muutos vuodentakaiseen +16 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdanetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluviiksi saatiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä +4, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +2 ja vuotta aiemmin -12. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +41, edellisellä neljänneksellä -21 ja vuotta aiemmin +20. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski viime vuoden neljänneksen neljänneksen +10:stä -5:een; vuosi sitten saldoluku oli +24.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on kasvanut merkittävästi kuluneen talven ja kevään aikana.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä vapaa-rahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,6 %. Asuntojen hintojen muutokseksi muodostui ensimmäisellä vuosineljänneksellä +0,8 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +0,6 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,2 %:n



hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 15,1. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 42 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme edelleen seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen hieman nousevan ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

VUOKRAUSTOIMINTA

Ensimmäisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 90,0 %, joka oli edellistä vuosineljännestä (89,7 %) korkeampi.

Ensimmäisen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 92,5 %. Katsauskauden bruttovuokratuotoksi saatiin 6,8 %.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 736 kappaletta (Q1 2015: 1 456 kappaletta) ja vuokrasopimuksia oli katsauskauden päätty-

	1.1.– 31.3.2016	1.1.– 31.3.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,6	4,0
Taloudellinen käyttöaste, %	90,0	89,8
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,9	90,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	2,2

essä 1 408 kappaletta (Q1 2015: 1 208) ja myytävänä oli 115 huoneistoa (Q1 2015: 105). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 102 kappaletta (Q1 2015: 78).



HANKINNAT

Yhtiö hankki ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 49 huoneistoa. YIT Rakennus Oy:ltä hankittiin 31.3.2016 sitovalla sopimuksella yhdestätoista kaupungista yhteensä 26 huoneistoa. Hankitut huoneistot sijaitsevat 14 kiinteistössä Espoossa, Haminassa, Helsingissä, Hyvinkäällä (2), Jyväskylässä, Lahdessa, Riihimäellä (2), Savonlinnassa, Tuusulassa, Vaasassa ja Vantaalla (2). Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia. Royal House Oy:ltä hankittiin yhdestä kohteesta Jyväskylässä 23 huoneistoa. Hankintojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 9,6 miljoonaa euroa.

HUONEISTOMYYNIT

Huoneistomyynti kasvoi ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuoden 2015 viimeisen vuosineljänneksen tapaan aiempia vuosineljänneksiä merkittävästi korkeammalle tasolle. Euromääräisesti mitattuna vuosineljännes on yhtiön historian paras. Yhtiö myi ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
30.3.2016	Huoneistoja 1 kohteesta Jyväskylästä	2,5	-	-	23
31.3.2016	Huoneistoja 14 kohteesta	7,1	4,9	-	26
YHTEENSÄ		9,6	4,9	-	49

asuinhuoneistoja yhteensä 16 kappaletta neljästätoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 61 tuhatta euroa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.3.2016

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 207,4 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.3.2016 yhteensä 1 736 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 111 tuhatta m² (31.12.2015: 108 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 116 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	31.3.2016	31.3.2015
Uudemmat kohteet (1990 –)	67 %	60 %
Vanhemmat kohteet (– 1989)	33 %	40 %
Helsingin seutu	39 %	37 %
Suuret kaupungit	30 %	27 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	36 %

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 2015 tilinpäätöksessä.

KONSERNIN TILIKAUDEN TULOS

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 4,8 miljoonaa euroa (Q1 2015: 4,6 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 2,9 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 1,9 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,4 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,3 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,0 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,6 miljoonaa euroa (Q1

2015: 1,0 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q1 2015: 0,3 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 2,5 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,6 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat –629 tuhatta euroa (Q1 2015: –322 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 7 tuhatta euroa (Q1 2015: 26 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 1,9 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,3 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat –53 tuhatta euroa (Q1 2015: –10 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 1,8 miljoonaa euroa (Q1 2015: 2,3 miljoonaa euroa).



RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.3.2016 välisenä aikana yhteensä 629 tuhatta euroa (Q1 2015: 322 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2016 yhteensä 108,0 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokrakuuksia 715 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).



ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiö suuntasi itselleen 22.2.2016 maksuttomassa osakeannissa 200 000 osaketta sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä huhtikuun lopussa oli 9 206 619 osaketta.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.1.-31.3.2016 välisenä aikana 13 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla ja 2,8 miljoonaa euroa oli vaihdettu yhtiön 311 238 osakkeeksi sekä merkitty yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma oli 96,5 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 787 073 itselleen suuntaamaa osaketta. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelka-

kirjalainoista on esitetty taulukko-osassa kohdissa 5.3 ja 6.1.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset katsauskaudella olivat OREIT ja OREITN0116. Tammi-huhtikuussa osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 233 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 8 300 osakkeenomistajaa toukokuun 2016 alussa.

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 seitsemän prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden

Omistajaluettelo 4.5.2016, 10 Suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy *	433 664	4,6
Royal House -konserni ***	300 000	3,2
Yli-Torkko Erkki	160 544	1,7
Godoinvest Oy **	129 360	1,4
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,1
Vähävara Oy	95 047	1,0
Rannikko Reino	52 000	0,6
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,5
Ström Leif	44 846	0,5
Signe och Ane Gyllenbergs Striftelse SR	43 845	0,5
Yhteensä	1 404 945	14,9


* 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





päätävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päätävä 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.-31.3.2016 aikana olivat 299 tuhatta euroa (Q1 2015: 205 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (Q1 2015: 338 tuhatta euroa). Mahdollinen tulossidonnainen hallinnointipalkkio

maksetaan vuoden 2016 päättyttyä toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden tai korjatun pörssikurssin perusteella maaliskuussa 2017.

HENKILÖSTÖ

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

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Patrik Hertsberg, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja

Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 6 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 prosenttia.

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella on yhtiökokouksen 22.3.2016 myöntämä osakeantivaltuutus 6 000 000 osaketta. Osakeantivaltuutta oli 31.3.2016 jäljellä 6 000 000 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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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 korjausmenoilla olisi vaikutusta vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuteen.



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.–31.3.2016

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vahvisti 11.1.2016 yhtiön päivitetyn strategian vuodeksi 2016. Strategiset taloudelliset tavoitteet pysyivät muuttumattomina: osakkeen kokonaistuottotavoite on vähintään 10 % p.a., osinkotuottotavoite 7-10 % p.a. osakkeen nettovarallisuudelle ja luototusaste noin 50 %.

Taloudellisten tavoitteiden ohessa strategisiksi päätavoitteiksi vahvistettiin:

- oman pääoman kasvattaminen vähintään 110 miljoonaan euroon vuonna 2016 ja keskipitkällä aikavälillä ylläpitää vähintään noin 20 % vuotuista kasvua
- vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan monipuolistaminen edelleen
- taloudellisen käyttöasteen nostaminen yli 95 %:n
- kiinteistöjen hoitokulujen saaminen 5 % ja korjauskulujen 10 % alle tilastollisen benchmarkin ja
- huoneistomyynnit 5-10 % avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta.

Salkunhoidon alue- ja ikä jakaumatavoitteet päivitettiin. Päivitetyn aluejakaumatavoitteen mukaan huoneistojen markkina-arvosta 53 % sijaitsee Helsingin seudulla, 22 % suurissa kaupungeissa ja 25

% keskisuurissa kaupungeissa plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä. Kohteiden ikäjakaumatavoite säilyi ennallaan eli 1990-luvulla ja sen jälkeen valmistuneiden kohteiden paino on 51 % ja ennen vuotta 1990 valmistuneiden kohteiden paino 49 % plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä sijoitussalkun markkina-arvosta laskettuna.

Yhtiön hallitus ja hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj sopivat tulossidonnaisen hallinnointipalkkion muutoksesta 17.2.2016. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion aitakorko nostettiin 6 prosentista 7 prosenttiin.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 17.2.2016 suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.2.2016. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkei-

den lukumäärä oli yhteensä 9 206 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 23.2.2016 alkaen.

Yhtiö teki Nordea Suomi Oyj:n kanssa markkinatakaus sopimuksen 9.3.2016 Orava Asuntorahaston uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus OREITN0116) markkinatakauksesta. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään osakemäärän, jonka arvo vastaa 4.000 euroa. Sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 10.3.2016.

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1,08 euron osakekohtaisen osingon jakamisesta. Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 8.993.772,36 euroa. Vuosineljänneksittäin maksettava osinko on jokaisessa erässä enintään 0,27 euroa osakkeelle. Osinkojen maksupäivät ovat 4.4.2016, 30.6.2016, 30.9.2016 ja 30.12.2016. Hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä ja maksusta vuosineljänneksittäin edellä mainittujen rajoitusten puitteissa edellyttäen, että yhtiön maksu-



kykyisyys ei osingonmaksun seurauksena vaarannu. Hallitus valtuutettiin päättämään osingonmaksun täsmäytyspäivät.

Yhtiökokous päätti 22.3.2016, että sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että aitakorko nostetaan 6 prosentista 7 prosenttiin. Aitakorko on tuotto, jonka ylittävästä tuotosta maksetaan tulossidonnaista palkkiota hallinnointiyhtiölle. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallinnointipalkkion määräytymisen osalta.

Muutettu 11 §:n kolmannen kappaleen ensimmäinen virke kuuluu seuraavasti: Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Rahasto maksaa Orava Rahastot Oyj:lle kaksikymmentä prosenttia (20%) Rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin (7 %) aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella.

Yhtiökokous päätti 22.3.2016, että kiinteistösjoitustoiminnan sääntöjen muuttamista koskevaan 14 §:n toiseen kappaleeseen tehdään kiinteistörahas-

tolain muutoksen johdosta korjaus, jonka mukaan sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla tieto rahaston tiedonantovelvollisuutta ja rahastoa koskevien tietojen julkistamista koskevan 10 §:n mukaisesti. Lisäksi päätettiin, että 14 §:n toisesta kappaleesta poistetaan tarpeettomana virke, joka viittaa listautumista edeltävään aikaan. Muutettu 14 §:n toinen kappale kuuluu seuraavasti: Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla



tieto Rahaston tiedonantovelvollisuutta ja Rahastoa koskevien tietojen julkistamista koskevan 10 §:n mukaisesti.

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti ja se kumoaa edellisen 19.3.2015 annetun valtuutuksen.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Jouni Torasvirran ja varapuheenjohtajaksi Patrik Hertbergin. Yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen mukaisesti hallitus päätti, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus FI4000068614) 4.4.2016 maksettava osinko on 0,27 euroa, osingon irtoamispäivä on 23.3.2016 ja täsmäytyspäivä on 24.3.2016. Osingon kokonaismääräksi muodostui 2 248 443,09 euroa.

Orava Asuntorahasto Oyj hankki 30.3.2016 23 asuinhuoneistoa ja teki 31.3.2016 sitovan kauppasopimuksen 26 asuinhuoneiston hankinnasta yhteensä

9,6 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 31 % sijaitsee Helsingin seudulla, 50 % Jyväskylässä ja Lahdessa, ja loput 19 % keskisuurissa kaupungeissa. Uusia vuokraamattomia huoneistoja kokonaisuuteen sisältyi 26 kappaletta velattomalta kauppahinnaltaan 7,1 miljoonaa euroa.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö teki 18.4.2016 Collector Bank AB:n kanssa 10 miljoonan euron lainasopimuksen sekä hankintojen että vanhojen lainojen uudelleen rahoittamiseksi. Lainasta on huhtikuun loppuun mennessä nostettu 6,4 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 20.4.2016 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.4.2016. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät



oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 406 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupan- käynnin kohteena 26.4.2016 alkaen.

OSINKO

Vuosi 2016

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti, että vuoden 2015 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2016 vuosineljänneksittäin enintään 0,27 euroa eli yhteensä vuonna 2016 enintään 1,08 euroa osakkeelta.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	FI4000068614
4.4.2016 I osinko	0,27 euroa
Yhteensä	0,27 euroa

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi edelleen, että vuonna 2016 sillä on kohtalaisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi kuluvana vuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän likimain viime vuoden tasolla. Kohteiden hankintojen euromääräisen tulosvaikutuksen odotetaan edelleen säilyvän vuoden 2015 suuruusluokassa. Myöskään hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon ei arvioida tapahtuvan olennaista muutosta edellisvuoteen nähden.

Helsingissä 18.5.2016

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus



Konsernin laaja tuloslaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.1.–31.3.2016	1.1.–31.3.2015
	1 000 EUR		
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	2 924	2 242
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	1 912	2 379
Liikevaihto yhteensä		4 836	4 621
Hoitokulut	3	-1 593	-1 036
Vuokraustoiminnan kulut	3	-99	-149
Hallinnon kulut	3	-648	-460
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	2	-337
Kulut yhteensä		-2 338	-1 982
Liikevoitto		2 498	2 639
Rahoituskulut (netto)	5.1	-629	-322
Voitto ennen veroja		1 869	2 317
Välittömät verot	3	-7	-26
Tilikauden voitto/tappio		1 862	2 291
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		1 862	2 291
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, euroa	5.8	0,23	0,41
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	-53	-10
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		1 809	2 281
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		1 809	2 281
Määräysvallattomille omistajille		0	0



Konsernitase

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase	Liitetieto	31.3.2016	31.12.2015
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	195 160	182 610
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	12 288	13 241
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	207 448	195 851
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	2, 5,2	620	674
Rahavarat	5,2	4 880	2 790
		5 500	3 464
VARAT YHTEENSÄ		212 948	199 315
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	5,8	72 131	72 131
Osakeanti		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5,8	16 462	13 713
Suojausrahasto	5,7	-56	-3
Kertyneet voittovarot		6 059	1 574
Tilikauden voitto		1 862	6 931
Oma pääoma yhteensä		96 458	94 346
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5,3	95 982	87 092
Muut pitkäaikaiset velat	5,3	715	660
Pitkäaikaiset velat yhteensä		96 697	87 752
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5,3	7 203	4 002
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5,3	7 739	8 541
Johdannaiset	5,7	56	3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		14 998	12 546
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		4 795	4 671
VELAT YHTEENSÄ		116 490	104 969
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		212 948	199 315



Konsernin rahavirtalaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteään osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.3.2015	1.1.-31.12.2015
	1 000 €		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Myynnistä saadut maksut	2 857	2 138	9 801
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 866	-2 032	-7 987
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	991	106	1 814
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-1 012	-696	-4 165
Maksetut verot	0	-21	-47
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-21	-611	-2 399
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-7 925	-1 479	-13 778
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	963	571	4 708
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-6 962	-908	-9 070
Rahoituksen rahavirrat			
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	481	2 472
Lainojen nostot ja lisäykset	10 051	0	26 931
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	2 500	3 553	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-3 001	-386	-24 434
Maksetut osingot	-479	-1 732	-7 701
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	9 071	1 916	12 268
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	2 090	398	800
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	2 790	1 990	1 990
Rahavarat katsauskauden lopussa	4 880	2 389	2 790



Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000 EUR						
	1	2	3	4	5	6
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			-270		-270	-270
Oma pääoma 31.12.2014	57 863	2 260	-493	10 230	69 860	69 860
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

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta. Yhtiö voi jakaa omia varojaan vain osinkona. Omien osakkeiden hankinta on veronhuojennuslain mukaan kielletty.

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

- 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

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin 13.1., 18.1., 2.2., 22.2., 21.3., 29.3. ja 30.3. yhteensä 13 sopimusta määrältään 4,5 miljoonaa euroa. Lainanantajat olivat UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä sekä Royal House Oy.

Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
Suunnatut osakeannit 29.6.2015	4 377	493			4 871	4 871
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
Suunnattu osakeanti 18.12.2015		1 455			1 455	1 455
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.12.2015		2 750			2 750	2 750
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-705	-705	-705
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
Osingonjako 30.12.2015				-2 150	-2 150	-2 150
Kauden voitto				6 931	6 931	6 931
Laajan tuloksen erät			-3		-3	-3
Suojausinstrumentin erääntyminen			493		493	493
Oma pääoma 31.12.2015	72 131	13 713	-3	8 504	94 346	94 346
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.3.2016		2 750			2 750	2 750
Osingonjako Q1 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-199	-199	-199
Kauden voitto				1 862	1 862	1 862
Laajan tuloksen erät			-53		-53	-53
Oma pääoma 31.3.2016	72 131	16 462	-56	7 919	96 458	96 458

- 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



LIITETIEDOT

1. Konsolidointi

Konsolidointiotsikon alle on koottu Orava Asuntorahaston perustiedot, Lain eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) pääkohdat sekä konsernin yhdistelyyn liittyvät periaatteet ja niihin liittyvät liitetiedot.

Laskentaperiaatteisen ymmärrettävyyden lisäämiseksi Orava Asuntorahasto kuvaa laadintaperiaatteet kyseisen liitetiedon yhteydessä osana liietetietoa.

1.1 Konsernin perustiedot

Orava Asuntorahasto Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Fabianinkatu 14 B, 00100 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitettu kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat osavuosisikatsauksen 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 Asuntorahasto listautui NASDAQ Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") lokakuussa 2013.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 18.5.2016 hyväksynyt tämän osavuosisikatsauksen julkistettavaksi.

1.2 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 asunovarallisuus 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)
 - luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta
- Toiminnan alkuvaiheissa myydään asuinhuoneistoja, jotka on omistettu alle 5 vuotta, joten niiden luovutuksesta saattaa syntyä veronmaksuvelvollisuutta.

Luovutusvoittoverotuksessa luovutusvoittoja ja – tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyn huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

1.3 Laatumisperiaatteet

Konsernin osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.3.2016 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatuminen 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 yhteisöainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

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

Konsernin osavuositarkastus perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä ja rahavirran suojaukseen käytettyjä koronvaihtosopimuksia.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatumisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja olettamuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja olettamusten muutokset



merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai olettamuksia korjataan.

Osavuosisikatsauksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

1.4 Yhdistelyperiaatteet

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5 - 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokrakäytöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyyneillä. Huoneistojen myynnit olivat yhteensä 1,9 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2016 olivat 12,3 miljoonaa euroa (31.12.2015: 13,2 miljoonaa euroa).

2. Segmentit ja tuotot

Liiketoiminnan tuottojen liitetietoon on koottu liikevaihtoon ja muihin tuottoihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Orava Asuntorahaston tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

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 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 vuokraustoiminnasta ja voittoihin luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Tuotoiksi vuokraustoiminnasta katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

Huoneistojen luovutusvoitot ja -tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo.



Voitot sisältävät myös myyntien transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot, huoneistojen käyvän arvon muutokset katsauskaudella sekä huoneistojen osuuden maksetusta varainsiirtoverosta, aktivoitujen korjaukset ja huoneiston korjauskulut, joita ei ole ehditty aktivoida.

Katsauskauden aikana 1.1.-31.3.2016 myytiin yhteensä 16 huoneistoa (2015: 9 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Liikevaihto	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokratuotto	2 831	2 171
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	92	71
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä kävästä arvosta	-120	-69
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-61	-31
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2093	2 479
Yhteensä	4 836	4 621

Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen maantieteellisesti sekä niiden ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa sekä kehyskunnat, isoja kaupunkeja ovat Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä ja Lahti. Keskisuuret kaupungit ovat yli noin 20 000 asukkaan kaupunkeja.

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.3.2016	31.3.2015
Helsingin seutu	39	37
Suuret kaupungit	30	27
Keskisuuret kaupungit	31	36
Yhteensä	100	100
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.3.2016	31.3.2015
1989 valmistuneet ja vanhemmat	33	40
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	67	60
Yhteensä	100	100



Myyntisaamiset	31.3.2016	31.12.2015
Vuokra- ja myyntisaamiset	228	187
Yhteensä	228	187

Katsauskaudella on kirjattu -2 tuhatta euroa luottotappioita vuokrasaamisista.

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkirjeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän jälkeen.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. 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 31.3.2016 olivat yhteensä 228 tuhatta euroa (31.12.2015: 187 tuhatta euroa).

3. Liiketoiminnan kulut

Liiketoiminnan kulujen liitetietoon on koottu liiketoiminnan kuluihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Orava Asuntoirahaston tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut sekä Asuntorahaston hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän palkkion sekä muut hallinnon kulut. Muita hallinnon kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio ja luottotappiot. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

Tytäryhtiöiden vuokrasopimukset maan vuokrasta käsitellään muina vuokrasopimuksina ja niiden perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan hoitokuluiksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Kulujen erittely lajeittain	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Kiinteistöjen hoitokulut	-1 594	-1 036
Vuokraustoiminnan kulut	-99	-149
Hallituksen palkkiot	-34	-32
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-299	-205
Hallinnon muut kulut	-315	-222
Muut liiketoiminnan kulut	2	-337
Yhteensä	-2 338	-1 981



Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-1 502	-965
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-3,0 %	-2,7 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	201 649	141 400

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Jouni Torasvirta	-10	-9
Peter Ahlström	0	-4
Patrik Hertsberg	-5	-1
Mikko Larvala	-5	-5
Tapani Rautiainen	-5	-5
Veli Matti Salmenkylä	-5	-5
Timo Valjakka	-5	-5
Yhteensä	-34	-33

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 100 %. Hallituksella oli 6 kokousta (2015: 7 kokousta) katsauskauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1.-31.3.2016	1.1.-31.3.2015
Tilintarkastus, emoyhtiö	-37	0
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	0	-2
Yhteensä	-37	-2

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja. Tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan.

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Luottotappiot	2	1
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	-337
Yhteensä	2	-336

Luottotappioita on kirjattu katsauskaudella -2 tuhannella eurolla (2015: -1 tuhannella eurolla). Tulossidonnaista palkkiota ei maksettu vuodelta 2015.

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Yhtiö maksaa Hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia Yhtiön vuotuisesta 7 prosenttia ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi tai osakekohtainen nettovarallisuus, jos se on alempi kuin pörssikurssi, on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää.

Muut mahdolliset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut sisältävät tuottoja ja kuluja, joiden ei voida suoraan katsoa liittyvän Orava Asuntorahaston operatiiviseen kiinteistösijoitustoimintaan.



Kuluihin liittyvät ostovelat	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.12.2015
Ostovelat	281	185

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

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 myydyin huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Konsernin verot katsauskaudelta	-7	-26

4. Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt –ryhmään on koottu erityisesti sijoituskiinteistöihin ja niiden arvostamiseen liittyvät liitetiedot. Tarkempi kuvaus sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisestä on esitetty Orava Asuntorahaston vuoden 2015 konsernitilinpäätöksessä.

Veronhuojennuslain mukaisesti Orava Asuntorahasto ei harjoita muuta kuin omistamiensa ja osakeomistustensa perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraus-toimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa.

Veronhuojennuslain mukaan yhtiön taseen mukaisista varoista verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia on muodostuttava pääasiassa vakituissa asuin-käytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosake-yhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omista-mista ja hallintaa. Näitä varoja Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia.

Yhtiön johto käyttää harkintaa jokaisen hankinnan yhteydessä sen suhteen täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiö on esittänyt vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

"Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy.



Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen jatkossa vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Tilinpäätöshetkellä pitkäaikaiset kehitys- ja rakennushankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai uusia huoneistoja, arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon käyttö edellyttää, että projektin valmistusaste on luotettavasti arvioitavissa. Rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin sisällytetään myös osakehuoneistot, joista Orava Asuntorahasto on allekirjoittanut asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirjan.

Koska Orava Asuntorahaston strategian mukaisesti asuinhuoneistot myydään yksittäin markkinoille, Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvostaan, jolloin omistuk-

seen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Orava Asuntorahaston konsernitaseessa velkana.

Yksittäinen huoneisto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan. Huoneistojen luovutusvoitot ja luovutustappiot esitetään tuloslaskelmassa liikevaihdossa.

Ulkopuolinen asiantuntija auditoi vuosittain Orava Asuntorahaston käyttämän käyvän arvon arviointiprosessin ja määrittämismenetelmän. Auditoinnin lisäksi ulkopuolinen arvioitsija antaa arvolaskelman kaksi kertaa vuodessa kaikkien Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvosta.

Koko vuosineljänneksen 1.1.-31.3.2016 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli 0,4 % (1.1.-31.3.2015: -0,6 %) eli 0,72 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2015: -0,26 miljoonaa euroa).

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo	31.3.2016	31.12.2015
Hankintameno 1.1.	195 851	130 668
Lisäykset	11 476	64 453
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	0	-913
Vähennykset	-1 972	-6 140
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varain- siirtoveron vaikutus huomioiden	2 093	7 784
Käypä arvo 31.xx.	207 448	195 851

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-31.3.2016 yhteensä 16 kappaletta.



Sijoituskiinteistöt 31.3.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	13 %	2014	4	275
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tähytstäjä	Helsingin seutu	Espoo	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhentie 5	Helsingin seutu	Espoo	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	93 %	2000	22	1 336
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Werner	Helsingin seutu	Helsinki	2 %	2016	1	75
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryjy	Helsingin seutu	Hyvinkää	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	14 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	82 %	2013	14	1 116
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	17 %	2013	8	688
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	19 %	2012	5	301
As Oy Keravan Nissilänpiha 911	Helsingin seutu	Kerava	100 %	1974	28	2 493
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	28 %	2013	13	993
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	50 %	1974-75	24	1 515



Sijoituskiinteistöt 31.3.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	65 %	1982	14	1 140
Sipoonranta Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	7 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	27 %	2014	7	725
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	86 %	1979	46	3 341
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	5 %	2016	2	119
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	8 %	2015	4	321
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	64 %	1975	25	1 299
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	66 %	1992	6	333
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	100 %	1975	75	5 065
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	28 %	2014	8	394
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	16 %	2014	3	207
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	95 %	1995	23	1 833
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret keskustaajamat	Kaarina	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajamat	Lahti	23 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret keskustaajamat	Lahti	77 %	1975	32	1 894
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajamat	Lahti	9 %	2013	2	160
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	60 %	1971	24	1 334



Sijoituskiinteistöt 31.3.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajamat	Lahti	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	44 %	1970	10	428
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret keskustaajamat	Lempäälä	50 %	2014	16	993
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret keskustaajamat	Naantali	24 %	2015	11	655
As Oy Alppilan Iiris	Suuret keskustaajamat	Oulu	17 %	2014	7	490
As Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajamat	Oulu	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmäki	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2013	2	160
As Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajamat	Oulu	5 %	2012	2	138
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajamat	Oulu	69 %	2009	14	761
As Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2015	6	446
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajamat	Oulunsalo	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	27 %	2015	9	541
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajamat	Raisio	48 %	2014	13	870
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajamat	Tampere	7 %	2013	3	249
As Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajamat	Tampere	12 %	2013	3	257
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajamat	Tampere	60 %	2014	20	945
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	27 %	2014	11	839
As Oy Tampereen Vuorenpolku	Suuret keskustaajamat	Tampere	3 %	2013	1	68
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	9 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	22 %	2013	5	417
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	13 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	96 %	1999	16	1 040



Sijoituskiinteistöt 31.3.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	87 %	1977	17	1 011
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	23 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100 %	1974	36	2 141
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	91 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	95 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100 %	1958 ja 74	54	2 875
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	94 %	1976	50	2 802
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	57 %	2012	11	1 056
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	44 %	2013	12	776
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	33 %	2014	10	736
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	95 %	1973	50	2 692
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1960	10	607
As Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1993	32	2 055
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	12 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	20 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	100 %	1956	16	773



Sijoituskiinteistöt 31.3.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7 %	2014	2	172
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	93 %	1991	23	1 392
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	98 %	1989	53	2 996
As Oy Rovaniemen Suviheinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	21 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	92 %	1975	67	4 172
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	6 %	2015	6	320
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	39 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	86 %	1975	44	2 511
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	11 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	2 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	95 %	1954	31	1 979
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	97 %	1973	35	1 929

Sijoituskiinteistöt 31.3.2016						
Alue	Kohteita (kpl)	Asunnot & toimitilat (kpl)	Pinta-ala (m ²)	Arvostus 1000 EUR	% salkusta	euroa/m ²
Vantaa	7	160	10 651	18 379	9 %	1 726
Kirkkonummi	3	103	6 884	13 972	7 %	2 030
Helsinki	5	34	2 383	9 851	5 %	4 134
Kerava	2	47	4 564	9 847	5 %	2 158
Järvenpää	3	23	1 899	6 772	3 %	3 566
Muut	15	88	6 883	21 212	10 %	3 082
Helsingin seutu	35	455	33 263	80 034	39 %	2 406
Lahti	8	123	7 276	16 601	8 %	2 282
Tampere	6	49	3 238	10 665	5 %	3 294
Jyväskylä	6	44	4 112	8 208	4 %	1 996
Raisio	3	73	4 218	7 412	4 %	1 757
Oulu	7	33	2 248	6 594	3 %	2 933
Muut	6	79	4 994	15 151	7 %	3 034
Suuret kaupungit	36	401	26 085	64 630	31 %	2 478
Kotka	5	190	10 553	7 773	4 %	737
Rovaniemi	6	91	5 359	7 360	4 %	1 373
Hämeenlinna	2	63	3 084	6 721	3 %	2 179
Porvoo	3	44	2 843	6 590	3 %	2 318
Pori	3	64	3 799	5 336	3 %	1 405
Muut	26	428	25 770	29 004	14 %	1 126
Keskisuuret kaupungit	45	880	51 408	62 785	30 %	1 221
YHTEENSÄ (100%)	116	1736	110 756	207 448	100 %	1 873

Myynnissä oli 31.3.2016 43 kohteesta 115 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 7 527 m² ja käypä arvo 12 288 tuhatta euroa.



Käyvän arvon hierarkia

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat 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 koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot liiketiloista ja autopaikoista.

Varat	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Sijoituskiinteistöt 31.3.2016		-	207 448
Sijoituskiinteistöt 31.12.2015	-	-	195 851

Vuoden 2015 aikana yhtiö on arvioinut uudelleen sijoituskiinteistöjensä jaottelun tason 2 ja tason 3 välillä. Sijoituskiinteistöt on kaikilta osin siirretty tasolle 3.

5. Pääomarakenne ja rahoituskulut

Pääomarakenne ja rahoituskulut –ryhmään on koottu rahoitusvaroihin ja –velkoihin sekä omaan pääomaan liittyvien tulos- ja tase-erien liitetiedot, jotta kokonaiskuva konsernin rahoituksellisesta asemasta olisi paremmin hahmotettavissa. Liitetieto osakekohtaisesta tuloksesta on osa oman pääoman tietoja. Korkotuotot ja -kulut kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

5.1. Rahoitustuotot ja -kulut

Yhtiö laski liikkeelle 20 milj. euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä 2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Samassa yhteydessä 1.4.2015 emoyhtiö maksoi pois rahalaitoslainansa määrältään noin 17 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja –kulut	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-471	-192
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-100	-117
Muut rahoituskulut	-60	-14
Rahoituskulut yhteensä	-631	-323
Rahoitustuotot	2	1
Yhteensä	-629	-322



5.2. Rahoitusvarat

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajan-jakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

Rahavarat	31.3.2016	31.12.2015
Rahavarat tileillä	4 880	2 790
Yhteensä	4 880	2 790

Yhtiöllä on lisäksi käyttämätön pankkitilin limiitti 200 tuhatta.

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupankäyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Vuokrasaamiset on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	31.3.2016	31.12.2015
Muut saamiset	2	209
Siirtosaamiset	391	280
Muut saamiset yhteensä	393	489

Jokaisen katsauskauden päättyessä arvioidaan, onko perusteita jonkun rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Saamisiin ei liity merkittäviä riskejä.

5.3. Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset velat

Pitkäaikaiset korolliset lainat kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä. Lainan järjestelypalkkiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan laina-ajan kuluessa efektiivisen koron menetelmällä. Laina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä. Luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät pitkäaikaisiin korollisiin velkoihin.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa velkana.

Yhtiö laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina

Pitkäaikaiset velat	31.3.2016	31.12.2015
Joukkovelkakirjalaina	19 382	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	81 395	72 381
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	715	660
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	101 492	92 423

listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Samassa yhteydessä 1.4.2015 emoyhtiö maksoi pois rahalaitoslainansa määrältään noin 17 miljoonaa euroa.

Joukkovelkakirjalainan ja emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Emoyhtiön rahalaitoslainojen korkomarginaali 31.3.2016 oli 2,5 %. Asunto-osakeyhtiöiden lainojen korkomarginaali vaihteli 0,54 ja 1,65 prosentin välissä.

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen rakentamisesta ja valmistamisesta ja joiden valmiiksi saattaminen vaatii huomattavan pitkän ajan, lisätään kyseisen hankinnan hankinta-



menoon. Aktivointia jatketaan, kunnes omaisuuserät ovat valmiita vuokrattaviksi tai myytäviksi.

Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Lyhytaikaiset korolliset velat

Lainat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa velkana.

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.3.2016	31.12.2015
Konsernin lainat rahalaitoksilta	853	602
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	2 700	0
Lyhytaikaiset lainat muilta	3 650	3 400
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	7 203	4 002

	31.3.2016	31.12.2015
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	4 795	4 671

Vaihtovelkakirjalainasopimukset

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseen laskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiö on tehnyt 1.1.-31.3.2016 vaihtovelkakirjalainasopimuksia yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla ja 2,75 miljoonaa euroa on vaihdettu yhtiön 311 238 osakkeeksi sekä merkitty yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma 31.3.2016 oli 96,458 miljoonaa (31.12.2015: 94,346 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 787 073 itselleen suuntaamaa osaketta.

Kauden 1.1.-31.3.2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksilla vaihdettiin 311 238 osaketta, mikä vastaa noin 3,5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä kauden alussa ja noin 3,4 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä kauden lopussa.

Vuoden 2016 alussa osakkeita omistaneiden osakkeenomistajien omistus laimeni vuonna 2016 vaihtovelkakirjasopimuksilla vaihdettujen osakkeiden seurauksena noin 3,5 prosenttia.

Kaudella 1.1.-31.3.2016 tehtyjen vaihtovelkakirjalainasopimusten päivämäärät, niillä konvertoidut osakkeet ja niiden omaan pääomaan merkintäpäivämäärät.

Päivämäärä	Osakkeita	Merkitty omaan pääomaan
29.12.2015	26 565	31.03.2016
29.12.2015	26 766	31.03.2016
13.01.2016	26 738	31.03.2016
13.01.2016	27 212	31.03.2016
18.01.2016	28 400	31.03.2016
18.01.2016	27 957	31.03.2016
02.02.2016	27 676	31.03.2016
02.02.2016	27 945	31.03.2016
22.02.2016	30 469	31.03.2016
22.02.2016	30 080	31.03.2016
21.03.2016	31 430	31.03.2016
21.03.2016		
29.03.2016		
29.03.2016		
30.03.2016		



Muut lyhytaikaiset velat

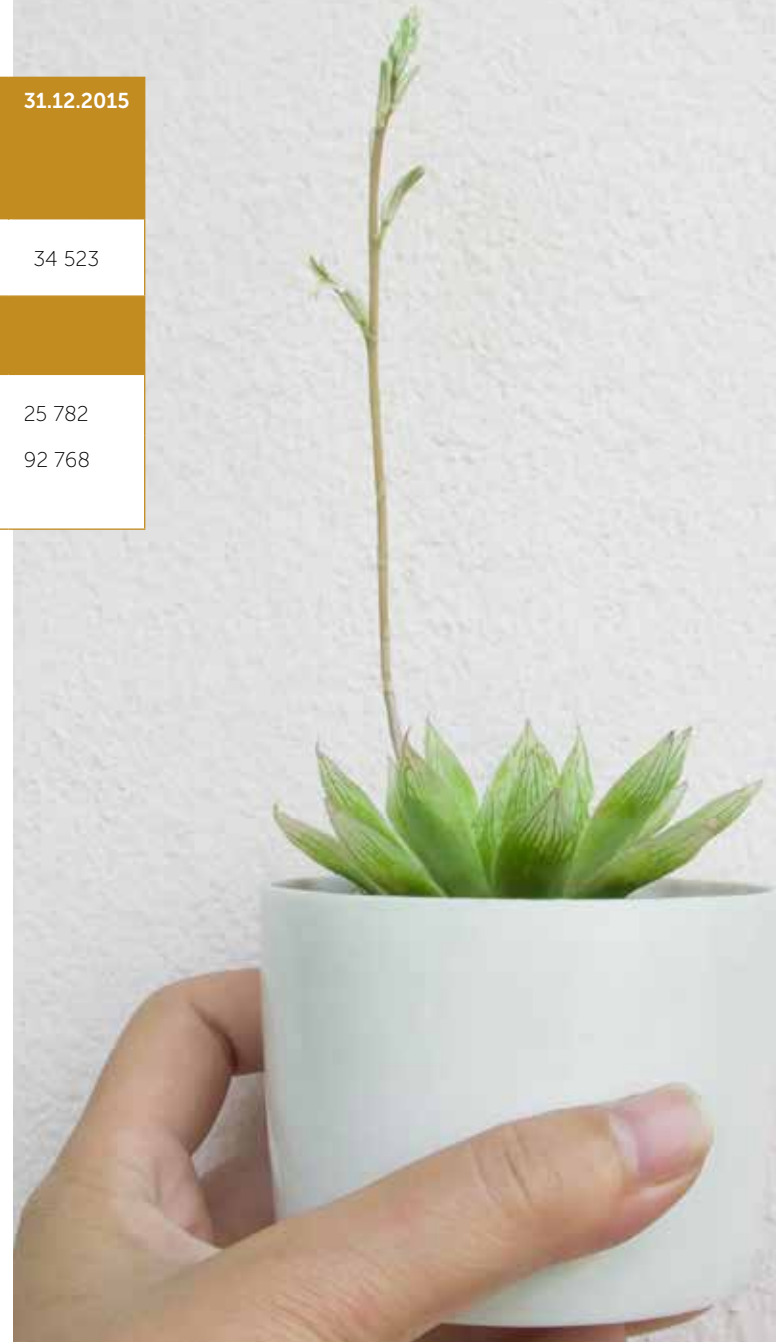
Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat erääntyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Muut lyhytaikaiset velat	31.3.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	170	128
Muut velat	688	305
Siirtovelat	6 600	5 189
Korkosuojaus käypä arvo	56	493
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 515	6 115

Muut velat koostuvat pääasiassa ennakonpidätysvelasta (478 euroa) ja verovelasta (182 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat kauppahinta- (5 835 tuhatta euroa), varainsiirtovero- (475 tuhatta euroa) ja korkojaksotuksista (638 tuhatta euroa), osinkovelasta (1 757 tuhatta euroa) sekä muista siirtoveloista.

5.4. Vastuusitoumukset

Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä	31.3.2016	31.12.2015
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	29 782	25 782
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	93 193	92 768



5.5. Rahoitusriskien hallinta

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 31.3.2016 oli 100 % (31.12.2015: 100

%). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan 68 865 tuhatta euroa olivat suojaamattomia.

Johdannaissovimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaissovimukset 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 merkittävää vaikutusta yhtiön tulokseen.

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 uudistamaan erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiöllä oli nostettuna noin 6 miljoonan euroa pankkilainaa 31.3.2016. Lainasopimuksen puitteissa lainaa on nostettavissa yhteensä 15 miljoonaa euroa. Lainasopimusjärjestely erääntyy 31.3.2020. Lisäksi emoyhtiöllä oli noin 5 miljoonaa euroa muita lainoja.

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

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	4 100	25 622	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	853	12 845	62 310
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	2 250	0	0
Korolliset lainat, 1000 euroa 31.3.2016	7 203	38 467	62 310

luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2016 olivat yhteensä 228 tuhatta (31.12.2015: 187 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 31.3.2016 oli 45,3 % (31.12.2015: 47,4 %).

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.



5.6. Velkojen luokittelu

Käyvän arvon hierarkia

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut 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 Velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot liiketiloista ja autopaikoista.

Velat	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Korkosuojaussopimukset 31.3.2016		-56	
Korkosuojaussopimukset 31.12.2015	-	-3	-

5.7. Johdannaiset

Riskienhallintapolitiikkansa mukaisesti Orava Asuntorahasto käyttää korkojohdannaisia pienentääkseen vaihtuvakorkoisten lainojensa korkoriskiä. Orava Asuntorahasto voi käyttää johdannaissopimuksia vain korkoriskiltä suojautumiseen veronhuojennuslain sallimissa puitteissa. Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan kiinteäkorkoisiksi, joten suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ominaisuuksiltaan yhtenevät (summa, maturiteetti).

Koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin ja omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot arvioidaan 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.



Koronvaihtosopimukset

Instrumentti	1 000 euroa	Kiint. korko	Erääntyminen
OTC-koronvaihtosopimus	3 500	0,22	21.02.2020
OTC-koronvaihtosopimus	1 500	0,17	31.03.2020
OTC-koronvaihtosopimus	1 000	0,053	31.03.2020

Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa	31.3.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-56	-3
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-53	490

Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

5.8. Oma pääoma

Osakepääomaan on kirjattu 30.6.2015 asti suunnatuista aneista ja vaihtovelkakirjalainasopimusten konversioista 10,00 euroa osakkeelta ja sen ylittävä osa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kesästä 2015 lähtien oman pääoman lisäykset on

kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Oman pääoman hankinnan kustannukset ja korkosuojauksen käyvän arvon muutokset on vähennetty suoraan omasta pääomasta.

Osakepääoma ja sijoitetun oman pääoman rahasto	31.3.2016	31.12.2015
Osakepääoma 1.1.	72 131	72 131
Osakepääoman korotus, maksettu	0	0
Osakepääoma 31.xx.	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	16 462	13 713
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	88 593	85 844

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 31.12.2014 oli 5 206 123.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 9 006 619.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2016 oli 9206 619, joista yhtiön omassa hallussa oli 787 073 osaketta.

Yhtiön oma pääoma on kasvanut solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten myötä.

Vuoden 2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin yhteensä 13 sopimusta yhteismäärältään 4,5 miljoonaa euroa. Lainanantajat olivat

UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä sekä Royal House Oy.

Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos liikkeeseen laskettuna olleiden osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla.

	1.1. -31.3.2016	1.1. -31.3.2015
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	1 862	2 281
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 264	5 597
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,23	0,41
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	0,22	
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 249 000 kappaletta.		



Osingonjakovelvoite

Veronhuojennuslain mukaan osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90% katsauskauden voitosta poislukien sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Toisaalta Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon. Hallituksen jaettavaksi ehdottamaa osinkoa ei kirjata ennen yhtiökokouksen hyväksyntää. Osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen valtuuttaessa hallituksen päättämään osingonjaosta, osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään hallituksen kokouksessa.

6. Lisäinformaatio

6.1 Lähipiiri

IAS 24:n mukaan osapuoli kuuluu yhteisön lähipiiriin muun muassa silloin, kun hän omistaa yhteisöstä osuuden, joka tuottaa hänelle huomattavan vaikutusvallan tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan

myös avainhenkilöiden perheenjäsenet sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat on esitetty liitetiedoissa samoin kuin lähipiirille maksetut palkkiot.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oy:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.3.2016 olivat yhteensä 299 tuhatta euroa (1.1. - 31.3.2015: 205 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 31.3.2016 yhteensä 0 tuhatta euroa (2015: 337 tuhatta euroa).

Yhtiö otti tammikuussa 2016 Royal House Oy:ltä 600 000 euron lyhytaikaisen luoton huoneistojen hankinnan rahoitusta varten. Velasta maksetaan 2,7 %:n vuotuista korkoa. 31.3.2016 velkaa oli jäljellä 200 000 euroa.

Yhtiö hankki Royal House Oy:ltä 30.3.2016 tehdyllä kaupalla 23 huoneistoa Asunto Oy Jyväskylän Valssikuja 6:sta 2,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Royal House Oy:n kanssa tehdyllä 1,5 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainalla ja Danske Bankista nostetulla 1,0 miljoonan euron lainalla.

Yhtiö teki Royal House Oy:n kanssa 1.4.2016 1,0 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimuksen. Royal House Oy:n kanssa tehdyt vaihtovelkakirjalai-

nasopimukset vastaavat keskeisiltä ehdoiltaan yhtiön muiden sijoittajien kanssa tekemiä vaihtovelkakirjalainasopimuksia.

6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Orava Asuntorahasto on käyttänyt samoja laatimisperiaatteita kuin vuoden 2014 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista

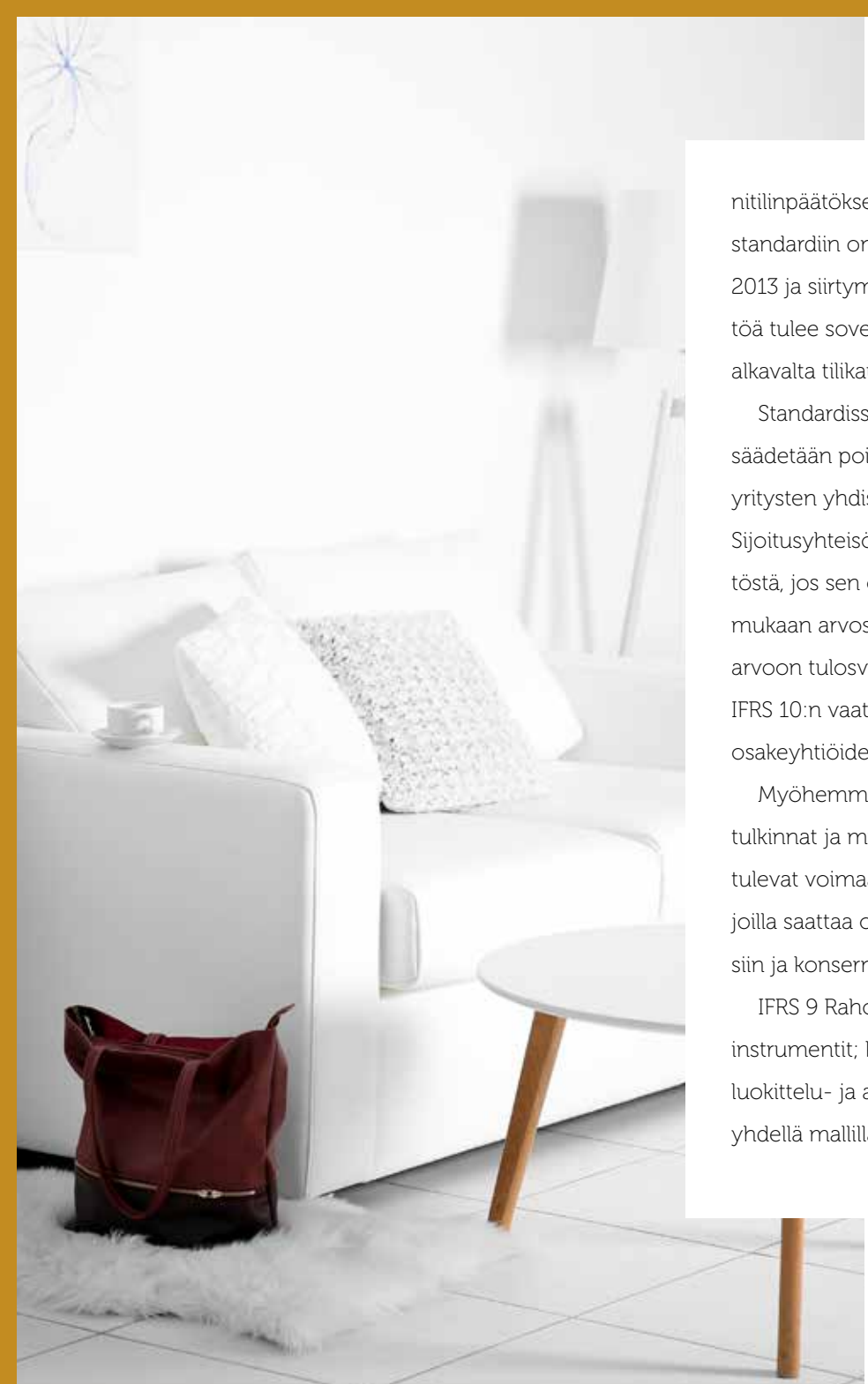
IAS 1 standardin muutos vaikutti muiden laajan tuloksen erien esittämiseen siten, että erät luokiteltiin niihin, jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi ja niihin, joita ei siirretä.

IAS 12 Tuloverot -standardin muutos, joka liittyy IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaan käypään arvoon arvostettuun sijoituskiinteistöön liittyvän laskennallisen verovelan kirjaamiseen. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen, sillä Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöt ovat verovapauteen oikeuttavan viiden vuoden pitoajan jälkeen luovutettavissa pääosin verovapaasti.

IASB on julkistanut seuraavat uudet standardit, joita konserni ei ole noudattanut.

IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardissa on tapahtunut muutos liittyen sijoitusyhteisöjen konser-





nitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin. Uusi muutos standardiin on hyväksytty EU:ssa 22 marraskuuta 2013 ja siirtymäsäännösten mukaan uutta säännöstöä tulee soveltaa viimeistään 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta.

Standardissa määritellään sijoitusyhteisö ja säädetään poikkeus sijoitusyhteisön tiettyjen tytäryritysten yhdistelemisestä konsernitilinpäätökseen. Sijoitusyhteisön ei tarvitse esittää konsernitilinpäätöstä, jos sen on IFRS 10 -standardin kappaleen 31 mukaan arvostettava kaikki tytäryrityksensä käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Yhtiö jatkaa selvittelyään IFRS 10:n vaatimuksista arvioidakseen asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöskäsittelyä.

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 31.12.2015 ja joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuositilinpäätökseen ja konsernitilinpäätökseen jatkossa, ovat:

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit. IAS 39:n Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen mukaiset luokittelu- ja arvostusmallit korvataan IFRS 9:ssä yhdellä mallilla.

IAS34 – täsmennetään mitä tarkoittaa standardissa mainittu ”muualla osavuositilinpäätöksessä esitetty informaatio”.

IAS1:een Tilinpäätöksen esittäminen tehdyt muutokset liittyvät esitettäviä tietoja koskevaan IASB:n hankkeeseen, jossa selvitetään, miten tilinpäätöstä voitaisiin kehittää.

6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatu- ja arvioimisperiaatteet

Orava Asuntorahaston johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatu- ja arvioimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Orava Asuntorahaston johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Orava Asuntorahaston asuntosalkun kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailu-



kauppaamenetelmää käyttäen Oikotie.fi –palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pienennetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositain sekä myymällä huoneistoja. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistöhankinta tulee käsitellä ja arvioida erikseen, täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Pääsääntöisesti Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaisso-
pimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätös-
hetkellä. Käyvät arvot on arvioitu yhtiön johdon toimesta 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.



KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.3.2016	1.1 - 31.3.2015
Liikevaihto, 1 000 €	4 836	4 621
Liikevoitto, 1 000 €	2 498	2 639
Tilikauden tulos, 1 000 €	1 862	2 291
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	1 809	2 281
Tulos / osake, €	0,23	0,41
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,08	1,20
Maksettu osinko, €	0,27	0,30
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	8,7 %	12,6 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	3,1 %	9,7 %
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 164 855	5 597 307

	31.3.2016	31.12.2015
Taseen loppusumma, 1 000 €	212 948	199 315
Omavaraisuusaste, %	45,3 %	47,4 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	48,1 %	48,0 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,46	11,64
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €, NAV	10,88	11,64
Nettovelkaantumisaste, %	106,9 %	98,5 %
Osakkeiden lukumäärä 31.xx.	9 206 619	9 006 619
Oikaistu osakkeiden lukumäärä 31.xx	8 419 546	8 108 308
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.xx., 1 000 €	83 510	85 563



KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

	1.1 - 31.3.2016	1.1 - 31.3.2015
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,0 %	89,8 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	90,9 %	90,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,3 %	2,2 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,8 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,6 %	4,0 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	586	597
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,06	0,11
	31.3.2016	31.12.2015
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	96 514	94 346
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	11,46	11,64
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	3,8 %	3,8 %
EPRA Vacancy Rate	10,0 %	9,6 %



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)

EPRA Earnings
(Operatiivinen tulos)

=

Nettovuokratuotot
- markkinoinnin ja hallinnon kulut
+/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan
muut tuotot ja kulut

EPRA Earnings per share
(Osakekohtainen operatiivinen tulos)

=

EPRA tulos
Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NAV
(Nettovarallisuus)

=

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
- mahdollinen muun oman pääoman rahasto

EPRA NAV per share
(Osakekohtainen nettovarallisuus)

=

EPRA NAV
Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa

EPRA Net Initial Yield (NIY), %
(Alkutuotto)

=

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 1.1x + 1
Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.x

EPRA Vacancy Rate

=

Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra
Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra





ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi

