

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
PUOLIVUOSIKATSAUS
1.1.-30.6.2016



ORAVA

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 30.6.2016	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 Laatimisperiaatteet	23	Koronvaihtosopimukset	42
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	10	1.4 Yhdistelyperiaatteet	24	5.8. Oma pääoma	42
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	11	Tuloverot	28	6.1 Lähipiiri	44
JOHTO	12	4. Sijoituskiinteistöt	28	6.2 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet	44
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET	12	Käyvän arvon hierarkia	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT	46
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-30.6.2016	13	5. Pääomarakenne ja rahoituskulut	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)	47
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	15	5.1. Rahoitustuotot ja -kulut	36	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	48
OSINKO	16	5.2. Rahoitusvarat	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	49
		5.3. Rahoitusvelat	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	50
		Pitkäaikaiset velat	37		
		Lyhytaikaiset korolliset velat	38		
		Vaihtovelkakirjalainasopimukset	38		
		Muut lyhytaikaiset velat	39		



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston toisen vuosineljänneksen tulos jäi epätydyttäväksi.

Asuntomarkkinoiden hitaasta vahvistumisesta huolimatta asuntojen hintakehitys oli toisella vuosineljänneksellä kaiken kaikkiaan vaisua; aiemmin asuntorahaston salkkuun hankittujen asuntojen arvonmuutokseksi muodostui huhtikuussa +0,4 %, toukokuussa -0,3 % ja kesäkuussa -0,6 % eli koko vuosineljänneksellä -0,5 %. Tämä vastaa noin miljoonan euron laskua vanhan salkun arvossa.

Kansainvälisessä vertailussa Suomen asuntohintojen viimeaikainen kehitys on ollut poikkeuksellisen heikkoa. Eurostatin uusimpien tilastojen mukaan viimeisten 12 kuukauden asuntohintojen muutos on ollut Suomea alempi vain kolmessa 30:stä EU- ja ETA-maasta. Asuntomarkkinoiden elpyminen on edennyt lähes kaikissa Euroopan maissa Suomea nopeammin.

1.4.-30.6.2016

- Liikevaihto 2,9 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2015: 4,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto -0,4 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -0,04 euroa (0,19 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,1 % (90,9 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (3,7 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,2 miljoonaa euroa (2,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot toisella vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

1.1.-30.6.2016

- Liikevaihto 7,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2015: 9,3 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,4 miljoonaa euroa (4,1 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,18 euroa (0,54 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,0 % (90,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,7 miljoonaa euroa (4,5 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,54 euroa/osake (0,60 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 30.6.2016 oli 10,88 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,63 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 212,2 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

Vaisun asuntojen hintakehityksen kompensoimista asuntohankintojen tukkualennuksen tulosvaikutuksella on hankaloittanut viime talven ja kevään aikana osakemarkkinoilla vallinnut epävarmuus, joka on näkynyt asuntorahaston osakkeen kurssikehityksessä ja heikentänyt mahdollisuuksia oman pääoman hankintaan. Asuntohankintojen määrä jäikin aiempia vuosineljänneksiä pienemmäksi; uusia huoneistoja hankittiin toisella vuosineljänneksellä 23 kappaletta 6,7 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Katsauskauden päättymisen jälkeen heinä-elokuussa kurssikehitys ja osakemarkkinat ovat kuitenkin vahvistuneet.

Vuokratuotto parani hieman edellisestä vuosineljänneksestä; niin taloudellinen käyttöaste, bruttovuokratuotto kuin nettovuokratuottokin nousivat. Huoneistomyyntien piristyminen jatkui edelleen ja vuosineljänneksellä tehtiin jälleen uusi myyntiennätys; myyntejä kertyi 2,9 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa

salkun arvoon laskivat 3,0 prosentista 2,8 prosenttiin vuositason lukuna ilmaistuna.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä on jatkanut kasvuaan yli 8 400:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on hieman laskenut; keskimääräinen päivävaihto tammi-heinäkuussa oli 206 tuhatta euroa.

Yhtiö arvioi, että sillä on tänä vuonna kohtalaiset edellytykset päästä lähelle 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitettaan.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun odotetaan asettuvan tänä vuonna välille +0,7 - +1,1 % ja ensi vuonna hieman korkeammalle +0,9 - +1,3 %:iin. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan kuluvana vuonna +0,7 - +1,2 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,3 - +0,8 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä vielä jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 7-8 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 huhti-kesäkuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 5,2

miljardilla eurolla eli 13 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asunto-lainojen kanta oli maaliskuun lopussa 93,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,7 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli kesäkuussa +5,8 % ja tammi-kesäkuussa +3,2 % vuodentakaisiin vastaaviin ajanjaksoihin verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski maaliskuun 106 päivästä kesäkuussa 104 päivään, kun se vuosi sitten kesäkuussa oli 111 päivää.

Asuntojen kysyntä näyttää voimistuneen jonkin verran toisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 267 kerrostaloasunnolle, joka oli 36 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 10 662 asunnolle eli 24 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien

liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +27 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli +8 % ja muutos vuodentakaiseen +28 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton elokuun suhdanne-tiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden toisella neljänneksellä +32, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +4 ja vuotta aiemmin +32. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +23, edellisellä neljänneksellä +41 ja vuotta aiemmin +27. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan pysyi vuoden ensimmäisen neljänneksen tasolla -5:ssä; vuosi sitten saldoluku oli +9.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on jatkanut kasvuaan toisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi toisella vuosi-



neljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,2 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +1,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,6 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhintoista 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 vuokrakehityksen pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

VUOKRAUSTOIMINTA

Toisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 90,1 %, joka oli edellistä vuosineljänneksestä (90,0 %) korkeampi. Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu,

	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 30.6.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,8	3,9
Taloudellinen käyttöaste, %	90,0	90,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	91,4	88,8
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,7	2,4

oli 92,5%. Toisen vuosineljänneksen bruttovuokratuottoa saatiin 6,9 %.

Puolivuosikaudella taloudellinen käyttöaste oli 90,0 prosenttia (2015: 90,4 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 6,8 prosenttia (2015: 6,8 prosenttia).

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 733 kappaletta (2015: 1 594 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 425 kappaletta (2015: 1 320), myytävänä 105 huoneistoa (2015: 108). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 98 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi toisella vuosineljänneksellä yhteensä 144 kappaletta (Q2 2015: 108).



HANKINNAT

Yhtiö hankki toisella vuosineljänneksellä Lemmin-käinen Talo Oy:ltä ja Skanska Talonrakennus Oy:ltä 30.6.2016 sitovilla sopimuksilla seitsemästä kaupungista yhteensä 23 huoneistoa. Hankitut huoneistot sijaitsivat 9 kiinteistössä Espoossa, Helsingissä, Vantaalla (2), Lahdessa, Turussa (2), Raisiossa ja Forssassa. Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia.

Puolivuosikaudella hankittiin yhteensä 72 huoneistoa (2015: 304 huoneistoa) 16,3 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 37,8 miljoonaa euroa).

HUONEISTOMYYNTI

Huoneistomyynti kasvoi toisella vuosineljänneksellä aiempia vuosineljänneksiä merkittävästi korkeammalle tasolle. Euromääräisesti mitattuna vuosineljännes oli kolmatta kertaa peräkkäin yhtiön historian paras. Yhtiö myi toisella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 26 kappaletta kuudestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat

Toisen vuosineljänneksen toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
30.6.2016	Huoneistoja 9 kohteesta	6,7	5,3	-	23
YHTEENSÄ		6,7	5,3	-	23

yhteensä olivat 2,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 103 tuhatta euroa.

Puolivuosikaudella myytiin yhteensä 42 huoneistoa (2015: 16 huoneistoa) 4,8 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 1,5 miljoonaa euroa).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.6.2016

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 212,2 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli

30.6.2016 yhteensä 1 733 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 111 tuhatta m² (31.12.2015: 108 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 124 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.6.2016	30.6.2015
Uudemmat kohteet (1990 –)	69 %	61 %
Vanhemmat kohteet (– 1989)	31 %	39 %
Helsingin seutu	38 %	36,5 %
Suuret kaupungit	31 %	30,4 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	33,1 %

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 TULOS

Konsernin liikevaihto toisella vuosineljänneksellä oli yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (Q2 2015: 4,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,1 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,5 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -0,2 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,2 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,3 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,3 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,5 miljoonaa euroa (Q2

2015: 1,3 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q2 2015: 0,4 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 0,6 miljoonaa euroa (Q2 2015: 2,4 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -917 tuhatta euroa (Q2 2015: -990 tuhatta euroa) ja verot 18 tuhatta euroa (Q2 2015: 20 tuhatta euroa).

Toisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui -0,4 miljoonaa euroa (Q2 2015: 1,4 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -28 tuhatta euroa (Q2 2015: 503 tuhatta euroa) ja laaja voitto -0,4 miljoonaa euroa (Q2 2015: 1,9 miljoonaa euroa).



RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.6.2016 välisenä aikana yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (2015: 1,3 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.6.2016 yhteensä 116,3 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokrakuukausia 755 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).



ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiö suuntasi itselleen 20.4.2016 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 rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä kesäkuun lopussa oli 9 406 619 osaketta, josta ulkona olevia osakkeita 8 689 250.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 14.-30.6.2016 välisenä aikana 7 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 2,5 miljoonalla eurolla. Vaihtovelkakirjoja vaihdettiin 2,1 miljoonan euron arvosta 580 942 yhtiön osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma oli 95,8 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 717 369 itselleen

suuntaamaa omaa osaketta, mikä vastaa 7,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden kokonaismäärästä ja kokonaisäänimäärästä. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukko-osassa kohdissa 5.3 ja 6.1.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset katsauskaudella olivat OREIT ja OREITN0116. Tammiheinäkuussa osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 206 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 8 400 osakkeenomistajaa heinäkuun 2016 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 3,2 % oli hallintarekisteröity.

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.

Omistajaluettelo 28.7.2016, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy *	435 664	4,5
Yli-Torkko Erkki	199 862	2,1
Rakennusliike Leimarakentajat Oy	157 681	1,6
Sysmäläntien kiinteistöt Oy ***	128 212	1,3
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Vähävara Oy	92 000	1,0
Godoinvest Oy **	79 360	0,8
Niemi Aaro	46 946	0,5
Ström Leif	46 661	0,5
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,5
Yhteensä	1 332 025	13,8

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisö

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö

*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

**** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvaltayhteisö





Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.6.2016 aikana olivat 618 tuhatta euroa (2015: 439 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnoin-

tipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.6.2015: 704 tuhatta euroa). Mahdollinen tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2016 päätyttyä 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 puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 10 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97.

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta



osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutuksen nojalla oli 30.6.2016 mennessä annettu 301 134 osaketta, jolloin valtuutuksen nojalla voitaisiin vielä antaa 5 698 866 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 kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasunto-rahasto.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 negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.-30.6.2016

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
- huoneistomyyntien nostaminen 5-10 %:iin 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 % keskiuurissa 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 itselleen 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 osakkeiden 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.

Lisäksi 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 määrätymisen 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. Tulos-

sidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella.

Yhtiökokous päätti myös, että kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamista koskevaan 14 §:n toiseen kappaleeseen tehdään kiinteistörahastolain 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.

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti ja se kumoo 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.

Yhtiö teki 18.4.2016 Collector Bank AB:n kanssa 10 miljoonan euron lainasopimuksen sekä hankintojen että vanhojen lainojen uudelleen rahoittamiseksi. Laina on kokonaisuudessaan nostettu.

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 omistuspuhjan laajentamiseen sekä

sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlasketavilla 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 kaupankäynnin kohteena 26.4.2016 alkaen.

Finanssivalvonta myönsi 27.5.2016 Orava Asuntorahasto Oyj:n hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:lle vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan. Laki vaihtoehtorahaston hoitajista edellyttää vaihtoehtorahastolta, kuten Orava Asuntorahasto, säilytysyhteisöä. Svenska Handelsbanken AB (julk.), Suomen sivukonttoritoiminta toimii Orava Asuntorahasto Oyj:n säilytysyhteisönä. Säilytysyhteisösopimus allekirjoitettiin 20.5.2016.

Orava Asuntorahasto hankki 30.6.2016 tehdyillä sitovilla kauppasopimuksilla rakennusliikkeiltä 23 asuinhuoneistoa yhteensä 6,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 36 % sijaitsee Helsingin seudulla, 55

% suurissa kaupungeissa, ja loput 9 % keskisuurissa kaupungeissa. Hankitut huoneistot ovat uusia ja vuokraamattomia.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa suunnatussa osakeannissa yhtiölle itselleen 5.7.2016 yhtiö merkitsi yhteensä 930 000 yhtiön uutta osaketta (ISIN-koodi FI4000197942, kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet yhtiön voitonjakoon yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että osakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2016 aikana jaettavaan osinkoon. Finanssivalvonta hyväksyi 6.7.2016 listalleottoesitteen osakeannissa merkittyjen osakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Yhtiön hallitus päätti 5.7.2016 myös mitätöidä 679 052 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta, jotka oikeuttavat osinkoon vuonna 2016 (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT). Osakeannissa merkittyjen osakkeiden ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden



lukumäärä kasvaa 250 948 osakkeella

9 406 619 osakkeesta 9 657 567 osakkeeseen.

Osakeannissa merkityt sekä mitätöidyt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin sekä kirjattiin Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 8.7.2016. Annissa merkityt osakkeet listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 11.7.2016 alkaen.

Orava Asuntorahasto Oyj sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 huoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Huoneistot valmistuivat heinäkuun 2016 alussa ja hankinnan loppuerän 1,17 miljoonaa euroa maksu toteutettiin suunnatulla osakeannilla 19.7.2016. Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 157 681 yhtiön uutta osaketta (OREITN0116). Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7.-17.8. 1,9 miljoonalla eurolla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli elokuun puoliväliin mennessä siten 6,7 miljoonaa euroa.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle: **FI4000068614**

4.4.2016 I osinko	0,27 euroa
30.6.2016 II osinko	0,27 euroa
Yhteensä	0,54 euroa

OSINKO

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.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi, että tänä vuonna sillä on kohtalaiset edellytykset päästä lähelle 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitettaan.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi loppuvuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän likimain alkuvuoden tasolla. Kohteiden hankintojen euromääräisen tulosvaikutuksen odotetaan kuluvana vuonna jäävän viime vuotta alemmaksi. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon ei arvioida tapahtuvan olennaista muutosta alkuvuoteen nähden.

Helsingissä 17.8.2016

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus



Konsernin laaja tuloslaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.4.-30.6.2016	1.4.-30.6.2015	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015
	1 000 EUR				
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	3 097	2 496	6 021	4 738
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	-187	2 204	1 725	4 541
Liikevaihto yhteensä		2 910	4 700	7 747	9 280
Hoitokulut	3	-1 469	-1 264	-3 062	-2 300
Vuokraustoiminnan kulut	3	-230	-87	-329	-236
Hallinnon kulut	3	-639	-568	-1 287	-1 028
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	1	-367	3	-704
Kulut yhteensä		-2 337	-2 286	-4 675	-4 268
Liikevoitto		573	2 414	3 071	5 012
Rahoituskulut (netto)	5.1	-917	-990	-1 546	-1 312
Voitto ennen veroja		-344	1 424	1 525	3 701
Välittömät verot	3	-18	-20	-25	-46
Kauden voitto/tappio		-362	1 404	1 500	3 654
Kauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-362	1 404	1 500	3 654
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	-0,04	0,19	0,18	0,54
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	-28	503	-81	493
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-390	1 907	1 419	4 147
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-390	1 907	1 419	4 147
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0



Konsernitase

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase	Liitetieto	30.6.2016	31.12.2015
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	201 529	182 610
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	10 635	13 241
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	212 164	195 851
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	2, 5.2	429	676
Rahavarat	5.2	4 453	2 790
		4 882	3 464
VARAT YHTEENSÄ		217 046	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	18 523	13 713
Suojausrahasto	5.7	-84	-3
Kertyneet voittovarot		3 760	1 574
Tilikauden voitto		1 500	6 931
Oma pääoma yhteensä		95 831	94 346
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5.3	107 948	87 092
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	755	660
Pitkäaikaiset velat yhteensä		108 702	87 752
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5.3	4 947	4 002
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	4 122	8 541
Johdannaiset	5.7	84	3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		9 152	12 546
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		3 362	4 671
VELAT YHTEENSÄ		121 215	104 969
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		217 046	199 315



Konsernin rahavirtalaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015	1.1.-31.12.2015
	1 000 €		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Myynnistä saadut maksut	6 107	4 691	9 801
Maksut liiketoiminnan kuluista	-4 826	-4 209	-7 987
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 281	483	1 814
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-1 668	-2 448	-3 602
Maksetut verot	14	-38	-47
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-373	-2 003	-1 836
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-11 363	-4 611	-13 778
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	2 871	946	4 708
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-8 492	-3 665	-9 070
Rahoituksen rahavirrat			
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	481	2 472
Lainojen nostot ja lisäykset	20 274	20 000	26 931
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	4 811	8 000	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-10 094	-18 863	-24 997
Maksetut osingot	-4 463	-3 532	-7 701
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	10 528	6 086	11 705
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	1 663	419	800
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	2 790	1 990	1 990
Rahavarat katsauskauden lopussa	4 453	2 409	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

Toisella vuosineljänneksellä vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin 1.4., 22.4., 9.5. ja 7.6. yhteensä 7 sopimusta määrältään 2,5 miljoonaa euroa. Lainantajat 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
Osingonjako Q2 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-248	-248	-248
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Kauden voitto				1 500	1 500	1 500
Laajan tuloksen erät			-81		-81	-81
Oma pääoma 30.6.2016	72 131	18 523	-84	5 260	95 831	95 831

- 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 liitetietoa.

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 puolivuotiskatsauksen 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 17.8.2016 hyväksynyt tämän puolivuotiskatsauksen 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 arvomuutos)
- 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 Laatomisperiaatteet

Konsernin puolivuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.6.2016 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatomisminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia 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. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia joulukuulta 2014.

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

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

IFRS-tilinpäätöksen laatomisminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatomisperiaatteiden 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.

Konsernin puolivuotiskatsauksessa 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 vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyyneillä. Huoneistojen myynnit toisella vuo-

sineljänneksellä olivat yhteensä 2,9 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2016 olivat 10,6 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.

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 veronhuo-

jennuslain 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, aktivoit



korjaukset ja huoneiston korjauskulut, joita ei ole ehditty aktivoida.

Katsauskauden aikana 1.1.-30.6.2016 myytiin yhteensä 42 huoneistoa (2015: 16 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 hankintamenuun. 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. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokratuotto	5 826	4 582
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	195	156
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-133	-119
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-164	-59
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2 022	4 719
Yhteensä	7 747	9 279

Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen maantieteellisesti sekä niiden ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa sekä kehyskunnat, suuret kaupungit pitävät sisällään Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden keskustaajamat. Keskisuuret kaupungit ovat vähintään noin 20 000 asukkaan kaupunkeja.

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.6.2016	30.6.2015
Helsingin seutu	38	37
Suuret kaupungit	31	30
Keskisuuret kaupungit	31	33
Yhteensä	100	100
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.6.2016	30.6.2015
1989 valmistuneet ja vanhemmat	31	39
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	69	61
Yhteensä	100	100



Myyntisaamiset	30.6.2016	31.12.2015
Vuokra- ja myyntisaamiset	235	187
Yhteensä	235	187

Katsauskaudella on kirjattu -3 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 katsauskauden päättyessä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.6.2016 olivat yhteensä 235 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. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Kiinteistöjen hoitokulut	-3 062	-2 300
Vuokraustoiminnan kulut	-329	-236
Hallituksen palkkiot	-67	-67
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-618	-439
Hallinnon muut kulut	-602	-521
Muut liiketoiminnan kulut	3	-704
Yhteensä	-4 675	-4 267



Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-2 867	-2 144
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,8 %	-2,7 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	205 154	159 150

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Jouni Torasvirta	-18	-18
Peter Ahlström	0	-4
Patrik Hertsberg	-10	-6
Mikko Larvala	-10	-10
Tapani Rautiainen	-10	-10
Veli Matti Salmenkylä	-10	-10
Timo Valjakka	-10	-9
Yhteensä	-67	-66

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 96,7 %. Hallituksella oli 10 kokousta (2015: 12 kokousta) katsauskauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Tilintarkastus, emoyhtiö	-37	-58
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-8	-35
Yhteensä	-45	-93

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. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Luottotappiot	3	0
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	-704
Yhteensä	3	-704

Aiemmin kirjattuja luottotappioita on katsauskaudella palautettu 3 tuhannella eurolla (2015: 0 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. -30.6.2016	1.1. -31.12.2015
Ostovelat	93	185

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. 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. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
Konsernin verot katsauskaudelta	-25	-46

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 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.

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.

Ulkopuolisten arvioitsijoiden, Jones Lang LaSalle:n, Realia Management Oy:n ja Turun seudun OPKK:n, arviolaskelmien yhteenlaskettu sijoituskiinteistöjen arvo 30.6.2016 oli 1,7% pienempi kuin taseen käypä arvo 30.6.2016.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-30.6.2016 yhteensä 42 kappaletta.

Koko vuosineljänneksen 1.4.-30.6.2016 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvomuutos oli -0,5 % (1.4.-30.6.2015: 0 %) eli -1 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2015: 0 miljoonaa euroa)

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo	30.6.2016	31.12.2015
Hankintameno 1.1.	195 851	130 668
Lisäykset	19 194	64 453
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	0	-913
Vähennykset	-4 903	-6 140
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	2 022	7 784
Käypä arvo 31.xx.	212 164	195 851



Sijoituskiinteistöt 30.6.2016

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 Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähestäjä	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	85 %	2000	20	1 225
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	4 %	2016	2	166
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 Ryijy	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	15 %	2013	7	596
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 9-11	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	46 %	1974-75	22	1 400
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	56 %	1982	12	984



Sijoituskiinteistöt 30.6.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
Sipoonranta Saalinkki	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	80 %	1979	43	3 133
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	5 %	2016	2	119
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	12 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	64 %	1975	24	1 267
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	66 %	1992	6	333
As Oy Vantaan Maaunintie 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	24 %	2014	7	340
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	100 %	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 Malskin Kruunu	Suuret keskustaajamat	Lahti	5 %	2015	2	170
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	58 %	1971	23	1 281
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



Sijoituskiinteistöt 30.6.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
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 Raison Kertunpuisto	Suuret keskustaajamat	Raisio	19 %	2014	3	245
As Oy Raison Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	27 %	2015	9	541
As Oy Raison Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raison 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	53 %	2014	18	839
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	21 %	2014	9	706
As Oy Tampereen Vuorenpaikka	Suuret keskustaajamat	Tampere	3 %	2013	1	68
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajamat	Turku	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	9 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	18 %	2013	4	337
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2015	5	300
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	13 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	96 %	1999	16	1 040
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



Sijoituskiinteistöt 30.6.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
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	98 %	1974	35	2 107
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	88 %	1976	47	2 656
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 %	1974 ja 76	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
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	22	1 350
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



Sijoituskiinteistöt 30.6.2016

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	90 %	1975	65	4 054
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	92 %	1973	34	1 871



Sijoituskiinteistöt 30.6.2016						
Alue	Kohteita (kpl)	Asunnot & toimitilat (kpl)	Pinta-ala (m ²)	Käypä arvo 1000 EUR	% salkusta	euroa/m ²
Vantaa	8	159	10 666	19 295	9,1 %	1 809
Kirkkonummi	3	103	6 884	14 581	6,9 %	2 118
Helsinki	6	34	2 438	9 832	4,6 %	4 034
Kerava	2	47	4 564	9 817	4,6 %	2 151
Järvenpää	3	22	1 807	6 123	2,9 %	3 389
Muut	16	86	6 848	21 477	10,1 %	3 136
Helsingin seutu	38	451	33 205	81 125	38,2 %	2 443
Lahti	9	124	7 392	16 831	7,9 %	2 277
Tampere	6	45	2 999	9 754	4,6 %	3 253
Raisio	4	76	4 463	7 876	3,7 %	1 765
Jyväskylä	6	43	4 058	7 838	3,7 %	1 932
Turku	5	22	1 523	7 217	3,4 %	4 738
Suuret keskustaajamat, muut	10	97	6 150	15 634	7,4 %	2 542
Suuret kaupungit	40	407	26 583	65 150	30,7 %	2 451
Hämeenlinna	2	63	3 084	8 186	3,9 %	2 655
Kotka	5	189	10 520	7 486	3,5 %	712
Rovaniemi	6	90	5 317	7 145	3,4 %	1 344
Porvoo	3	44	2 843	6 526	3,1 %	2 295
Pori	3	64	3 799	5 386	2,5 %	1 418
Muut	27	425	25 637	31 160	14,7 %	1 215
Keskisuuret kaupungit	46	875	51 198	65 889	31,1 %	1 287
YHTEENSÄ (100%)	124	1 733	110 986	212 164	100,0 %	1 912

Myynnissä oli 30.6.2016 42 kohteesta 105 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 702 m² ja käypä arvo 10 635 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 30.6.2016	-	-	212 164
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.

Rahoitustuotot ja –kulut	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1 441	-1284
Muut rahoituskulut	-109	-31
Rahoituskulut yhteensä	-1550	-1315
Rahoitustuotot	4	3
Yhteensä	-1546	-1312

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.



5.2. Rahoitusvarat

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

Rahavarat	30.6.2016	31.12.2015
Rahavarat tileillä	4 453	2 790
Yhteensä	4 453	2 790

Yhtiöllä on lisäksi käyttämätön pankkitilin limiitti 200 tuhatta.

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

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	30.6.2016	31.12.2015
Muut saamiset	7	209
Siirtosaamiset	187	280
Muut saamiset yhteensä	194	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. Käytössä olevat 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	30.6.2016	31.12.2015
Joukkovelkakirjalaina	19 382	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	91 928	72 381
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	755	660
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	112 065	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.

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 hankintamenuun. 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	30.6.2016	31.12.2015
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 447	602
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	2 500	0
Lyhytaikaiset lainat muilta	0	3 400
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	4 947	4 002
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 362	4 671

Vaihtovelkakirjalainasopimukset

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

Yhtiö on tehnyt 1.1.-30.6.2016 vaihtovelkakirjalainasopimuksia yhteensä 7 miljoonalla eurolla ja 4,8 miljoonaa euroa on vaihdettu yhtiön 580 942 osakkeeksi sekä merkitty yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma 30.6.2016 oli 95,831 miljoonaa (31.12.2015: 94,346 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 717 369 itselleen suuntaamaa osaketta.

Kauden 1.1.-30.6.2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksilla vaihdettiin 580 942 osaketta, mikä vastaa noin 6,5 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä kauden alussa ja noin 6,2 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 6,5 prosenttia.

Kaudella 1.1.-30.6.2016 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	32 439	30.06.2016
29.03.2016	32 387	30.06.2016
29.03.2016	32 933	30.06.2016
30.03.2016		
01.04.2016		
22.04.2016	32 462	30.06.2016
22.04.2016	32 184	30.06.2016
09.05.2016	32 779	30.06.2016
09.05.2016	33 264	30.06.2016
07.06.2016	33 672	30.06.2016
07.06.2016	7 584	30.06.2016



Muut lyhytaikaiset velat

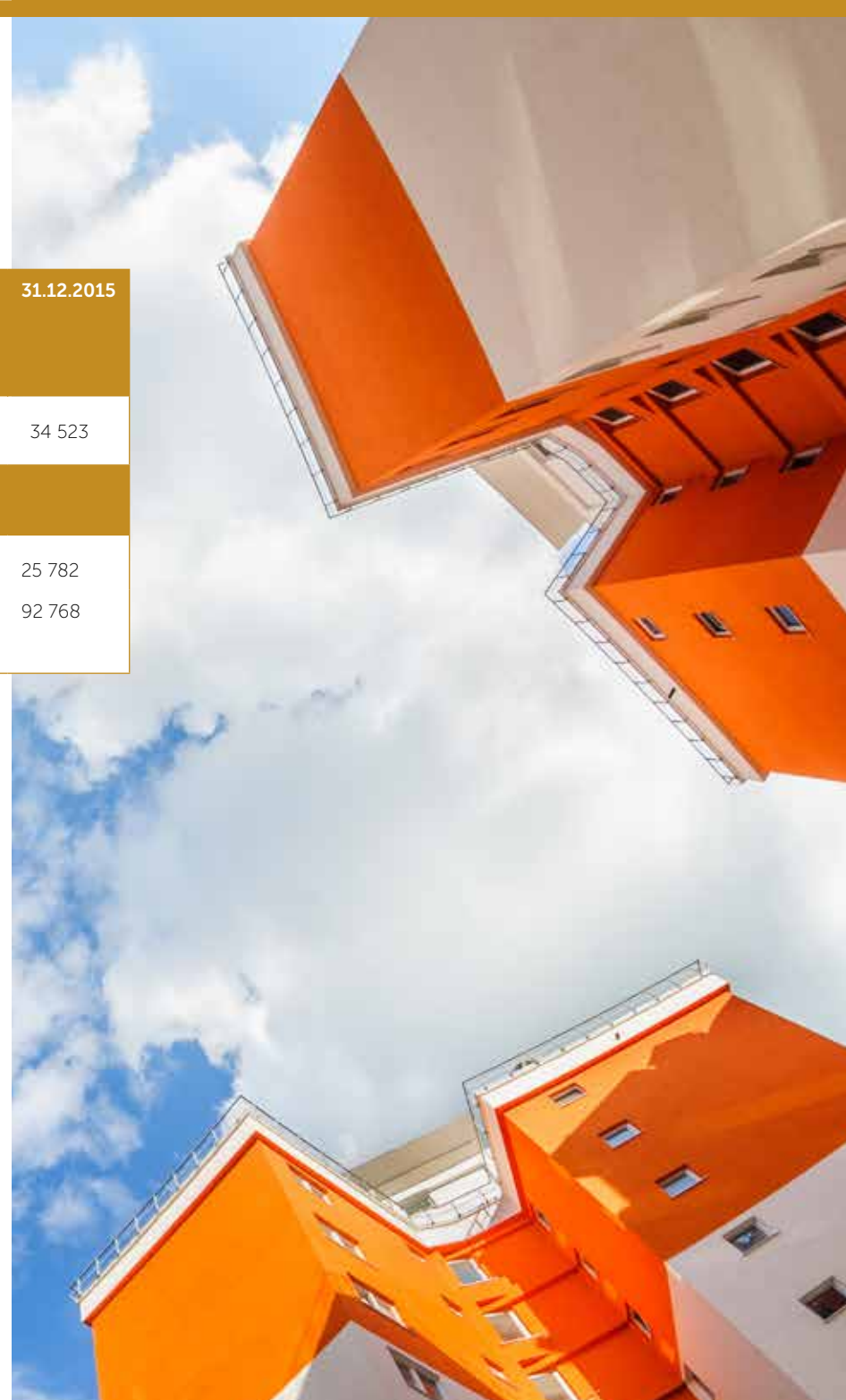
Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat eräännyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Muut lyhytaikaiset velat	30.6.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	161	164
Muut velat	730	639
Siirtovelat	3 137	7 546
Korkosuojauksen käypä arvo	84	3
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	4 113	8 352

Muut velat koostuvat pääasiassa ennakonpidätysvelasta (530 tuhatta euroa) ja verovelasta (0 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat kauppahinta- (1 825 tuhatta euroa), varainsiirtovero- (464 tuhatta euroa) ja korkojaksotuksista (317 tuhatta euroa), osinkovelasta (0 tuhatta euroa) sekä muista siirtoveloista.

5.4. Vastuusitoumukset

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä	30.6.2016	31.12.2015
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	38 689	25 782
Pantattujen osakkeiden pitoarvo (ulkop. arvioitsija)	102 136	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 suojataan koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 30.6.2016 oli 38 % (31.12.2015: 100 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistu-

vat yhtiölainat arvoltaan 78 000 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 16 miljoonaa euroa pankkilainaa 30.6.2016. Lainasopimusten puitteissa lainaa on nostettavissa yhteensä 25 miljoonaa euroa. Lainasopimusjärjestelyt erääntyvät keväällä 2020 ja 2021.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.6.2016 olivat yhteensä 235 tuhatta (31.12.2015: 187 tuhatta euroa).

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	35 622	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 258	13 466	62 222
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	2 689	0	0
Korolliset lainat, 1000 euroa 30.6.2016	4 947	49 088	62 222

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin kyky jatkuvaan toimintaan, jotta se pystyisi antamaan tuottoa omistajilleen ja hyötyä muille sidosryhmilleen. Tavoitteena on myös optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen muun muassa korkotason muuttuessa.

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2016 oli 44,2 % (31.12.2015: 47,4 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimukseen 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 30.6.2016	-	-84	-
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	Erääntymisen
OTC-koronvaihtosopimus	3 500	0,22	21.2.2020
OTC-koronvaihtosopimus	1 500	0,17	31.3.2020
OTC-koronvaihtosopimus	1 000	0,053	31.3.2020

Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa	30.6.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-84	-3
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-81	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 vaihtovelkakirjalainasopimuksien 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 korko-suojauksen käyvän arvon muutokset on vähennetty suoraan omasta pääomasta.

Osakepääoma ja sijoitetun oman pääoman rahasto	30.6.2016	31.12.2015
Osakepääoma 1.1.	72 131	72 131
Osakepääoma 31.xx.	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	13 713	2 260
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	4 810	11 453
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.xx	18 523	13 713
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	90 654	85 844

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 9 006 619.
Osakkeiden lukumäärä 30.6.2016 oli 9406 619,
joista yhtiön omassa hallussa oli 717 369 osaketta.

Yhtiön oma pääoma on kasvanut solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten myötä.

Vuoden 2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin yhteensä 20 sopimusta yhteismäärältään 7 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. -30.6.2016	1.1. -30.6.2015
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen erää kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	1 500	3 654
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 405	6 746
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,18	0,54
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	0,17	
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 183 tuhatta 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.–30.6.2016 olivat yhteensä 618 tuhatta euroa (1.1.–30.6.2015: 439 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1.–30.6.2016 yhteensä 0 tuhatta euroa (2015: 704 tuhatta euroa).

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

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.

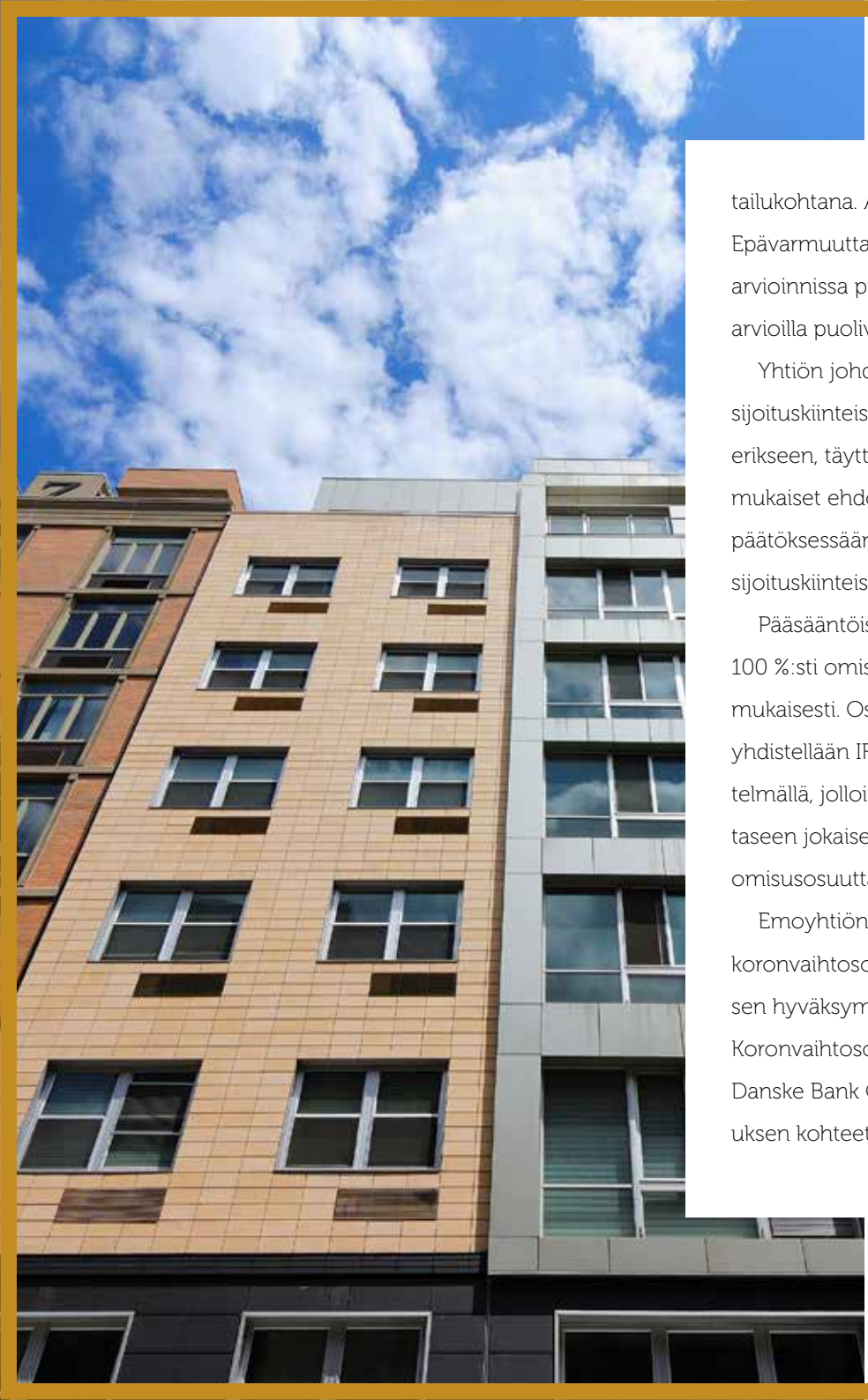
Yhtiö teki Royal House Oy:n kanssa 1.4.2016 1,0 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimuksen. Royal House Oy:n kanssa tehdyt vaihtovelkakirja-

sopimukset vastaavat keskeisiltä ehdoiltaan yhtiön muiden sijoittajien kanssa tekemiä vaihtovelkakirjalainasopimuksia.

6.2 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Orava Asuntorahaston johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokeemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuuskijöitä 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 vertailukauppamenetelmää käyttäen Oikotie.fi –palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa ver-



tailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pienennetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositain sekä myymällä huoneistoja.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistöhanke 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 omistettut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettut 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 muutetaan koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on ollut Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojausten kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat

ja ajankohdat) samat. Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. 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

	1.1–30.6.2016	1.1–30.6.2015
Liikevaihto, 1 000 €	7 747	9 280
Liikevoitto, 1 000 €	3 071	5 012
Tilikauden tulos, 1 000 €	1 500	3 654
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	1 419	4 147
Tulos / osake, €	0,18	0,54
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,08	1,20
Maksettu osinko, €	0,54	0,60
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	3,2 %	9,4 %
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-3,6 %	7,4 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 405 701	6 015 590

	30.6.2016	31.12.2015
Taseen loppusumma, 1 000 €	217 046	199 315
Omavaraisuusaste, %	44,2 %	47,4 %
Luototusaste, %, Loan to Value	53,6 %	48,0 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,03	11,64
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €, NAV	10,88	11,63
Nettovelkaantumisaste, %	116,7 %	98,5 %
Osakkeiden lukumäärä 31.xx.	9 406 619	9 006 619
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.xx	8 689 250	8 108 308
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.xx., 1 000 €	76 684	85 563



KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

	1.1–31.3.2016	1.1–31.3.2015
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,0 %	90,4 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,4 %	88,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,7 %	2,4 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,8 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,8 %	3,9 %
	30.6.2016	31.12.2015
EPRA Earnings, 1000 € (EPRA tulos)	-200	-840
EPRA Earnings per share, € (EPRA osakohtainen)	-0,02	-0,14
EPRA NAV, 1000 € (EPRA nettovarallisuus)	95 915	94 349
EPRA NAV per share, € (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	10,89	11,64
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	4,0 %	3,9 %
EPRA Vacancy Rate ((EPRA vajaakäyttöaste))	10,0 %	9,6 %

Orava Asuntorahasto on soveltanut ESMA:n (European Securities and Markets Authority) ohjetta vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisestä, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Yhtiö käyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja toisaalta kiinteistöalan sääntelyn ja suositusten mukaisesti, toisaalta kuvaamaan liiketoiminnan kehittymistä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä.

Valtiovarainministeriön asetuksessa kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksesta (819/2007) säädetään kiinteistörahastoa koskevan tiedonantovelvollisuuden vähimmäissisällöstä. Yhtiö noudattaa myös soveltuvin osin The European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia joulukuulta 2014.

Nämä vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät kuitenkaan korvaa IFRS:n mukaan raportoituja tunnuslukuja.



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

$$\begin{array}{l} \text{Oikaistu nettovarallisuus/osake, €} \\ \text{Oikaistu NAV} \end{array} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma sisältäen laimentavia osakkeita vastaavan pääoman}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa sisältäen laimentavat osakkeet}}$$

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

$$\begin{array}{l} \text{Taloudellinen käyttöaste, \%} \\ \text{(€)} \end{array} = \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä}}$$

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

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

$$\text{Bruttovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot x 100}}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot-kulut = Nettotuotto x 100}}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

$$\begin{array}{l} \text{EPRA Earnings} \\ \text{(EPRA tulos)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Kauden voitto/tappio} \\ \text{+/- voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista} \\ \text{+ välittömät verot} \end{array}$$

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

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

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

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

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



ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi

