

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-30.9.2016



ORAVA

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3	TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	16	5.5. Rahoitusriskien hallinta	40
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5	Konsernin laaja tuloslaskelma	17	Rahoitusriskien hallinta	40
Kansantalous	5	Konsernitase	18	Korkoriski	40
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5	Konsernin rahavirtalaskelma	19	Maksuvalmiusriski	41
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5	Laskelma oman pääoman muutoksista	20	Luottoriski	41
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	6	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	21	Pääoman hallinta	41
VUOKRAUSTOIMINTA	6	LIITETIEDOT	22	5.6. Velkojen luokittelu	42
HANKINNAT	7	1. Konsolidointi	22	Käyvän arvon hierarkia	42
HUONEISTOMYYNTI	7	1.1 Konsernin perustiedot	22	5.7. Johdannaiset	42
SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2016	7	1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	22	Koronvaihtosopimukset	42
KONSERNIN KOLMANNEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS	8	1.3 Laatomisperiaatteet	23	5.8. Oma pääoma	43
RAHOITUS	8	1.4 Yhdistelyperiaatteet	24	Osakekohtainen tulos	43
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	10	1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	24	Osingonjakovelvoite	44
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	10	2. Segmentit ja tuotot	24	6. Lisäinformaatio	44
HENKILÖSTÖ	11	3. Liiketoiminnan kulut	26	6.1 Lähipiiri	44
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	11	Tuloverot	28	6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	45
HALLITUKSEN VALTUUTUKSET	11	4. Sijoituskiinteistöt	28	6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet	46
JOHTO	12	Käyvän arvon hierarkia	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT	47
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	12	5. Pääomarakenne ja rahoituskulut	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)	48
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-30.9.2016	13	5.1. Rahoitustuotot ja -kulut	36	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	49
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	16	5.2. Rahoitusvarat	36	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	50
OSINKO	16	5.3. Rahoitusvelat	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	51
		Pitkäaikaiset velat	37		
		Lyhytaikaiset korolliset velat	37		
		Vaihtovelkakirjalainasopimukset	38		
		Muut lyhytaikaiset velat	39		



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston kolmannen vuosineljänneksen tulos parani edellisestä vuosineljänneksestä mutta jäi tavoitteesta.

Suomen asuntomarkkinoiden hidaskasvu jatkui kolmannella vuosineljänneksellä ja asuntorahaston salkun arvomuutos kääntyi hieman positiiviseksi; käypien arvojen muutokseksi saatiin +0,5 % edellisestä vuosineljänneksestä.

Kolmannella vuosineljänneksellä ei tehty asuntohankintoja vaan pelkästään toteutettiin kesäkuun lopussa sovitut hankinnat, minkä lisäksi Hämeenlinnan Tervapadankadun uudisrakennuskohde valmistui. Hankinnoista pidättäytyminen selittyy sillä, että nykyisellä osakkeen arvostustasolla, saavutettavissa olevilla tukkualennuksilla ja toteutettavissa olevalla vivutuksella oman pääoman kerääminen ja hankintojen toteuttaminen ei olisi johtanut osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvuun.

1.7.-30.9.2016

- Liikevaihto 3,5 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2015: 3,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 0,5 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,06 euroa (0,25 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 92,0 % (91,1 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,7 %)
- Nettovuokratuotto 4,2 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 0,3 miljoonaa euroa (1,1 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

1.1.-30.9.2016

- Liikevaihto 11,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2015: 13,1 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (6,1 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,23 euroa (0,81 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,7 % (90,6 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 2,0 miljoonaa euroa (5,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,81 euroa/osake (0,90 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n oikaistu osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus 30.9.2016 oli 10,49 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,63 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 210,7 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa).

Toisen vuosineljänneksen hidastuneen asuntojen hankintatahdin seurauksena taloudellinen käyttöaste kohosi kolmannella vuosineljänneksellä 90,1 prosentista 92,0 prosenttiin; yli 6 kuukautta omistettujen huoneistojen taloudellinen käyttöaste nousi 94,9 prosenttiin. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon laskivat 2,4 prosenttiin ja suurelta osin tästä johtuen nettovuokratuotto nousi edellisen vuosineljänneksen 4,0 prosentista 4,2 prosenttiin. Keskeisenä syynä hoito- ja korjauskulujen suhteellisen osuuden laskuun on kausivaihtelu.

Huoneistomyyntien määrä kolmannella vuosineljänneksellä pysyi edellisen vuosineljänneksen ennätystasolla 2,9 miljoonassa eurossa. Tänä vuonna myytyjen asuntojen velattomien kauppahintojen kokonaissumma marraskuun puoliväliin mennessä kohosi 9,6 miljoonaan euroon.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä on hieman laskenut noin 8 100:aan. Osakkaat edustavat yhteensä 28 eri kansalaisuutta. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on puolestaan hieman noussut; keskimääräinen päivävaihto tammi-syyskuussa oli 235 tuhatta euroa.

Yhtiö arvioi, että sillä on kohtuullista vähäisemmät edellytykset päästä tänä vuona lähelle 10 prosentin oman pääoman tuottotavoitettaan.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun odotetaan asettuvan tänä vuonna välille +0,9 - +1,2 % ja pysyvän ensi vuonna samassa +0,9 - +1,2 %:n haarukassa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan kuluvana vuonna +1,0 - +1,6 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,5 - +1,1 %. Euroalueen lyhyet markkinakorot ovat yhä hieman jatkaneet laskuaan ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan edelleen pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 7-8 vuoden ajan. Pitkät markkinakorot puolestaan ovat loka-marraskuussa nousseet muutamalla prosentin kymmenyksellä.

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 jatkavan hidasta vahvistumistaan.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,4 miljardilla eurolla eli 10 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 93,6 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,5 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammi-syyskuussa yli +2 % ja uusien asuntojen kauppamäärän muutos yli +26 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin uuden laskentatavan mukaan nousi kesäkuun 67 päivästä lokakuussa 83 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 81 päivää.

Asuntojen kysyntä näyttää hieman voimistuneen kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 3 272 kerros-

taloasunnolle, joka oli 4 % vähemmänkuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 25 622 asunnolle eli 21 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +18 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksiin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +29 % ja muutos vuodentakaiseen +17 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton marraskuun suhdan-netiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluksi saatiin vuoden kolmanneljänneksellä +13, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +32 ja vuotta aiemmin +17. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli 0, edellisellä neljänneksellä +23 ja vuotta aiemmin +21. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski vuoden toisen neljänneksen -5:stä kolmannen neljänneksen -33:een; vuosi sitten saldoluku oli +20.



Asuntomarkkinoiden tarjonta on jatkanut kasvuaan kolmannen vuosineljänneksen aikana; joitain merkkejä tarjonnan kasvun hidastumisesta on kuitenkin nähtävissä.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi kolmannella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,4 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +0,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,6 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 15,1. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 42 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen nousun hieman kiihtyvän ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvau-

din pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

VUOKRAUSTOIMINTA

Kolmannen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 92,0 %, joka oli edellistä vuosineljänneestä (90,1%) korkeampi. Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 94,9 %. Kolmannen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 6,9 %.

Koko katsauskaudella taloudellinen käyttöaste oli 90,7 prosenttia (2015: 90,6 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 6,9 prosenttia (2015: 6,8 prosenttia).

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1712 kappaletta (2015: 1 639 kappaletta), vuokrasopimuksia 1484 kappaletta (2015: 1 294) ja myytävänä 129 huoneistoa. Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 98 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi toisella vuosineljänneksellä yhteensä 149 kappaletta (Q3 2015: 149).

	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,9	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,9	4,0
Taloudellinen käyttöaste, %	90,7	90,6
Toiminnallinen käyttöaste, %	91,5	90,3
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,9	2,8





HANKINNAT

Kolmannella vuosineljänneksellä ei sovittu uusien huoneistojen hankinnasta. Heinäkuussa valmistui vuoden 2015 kesällä aloitettu rakennushanke Hämeenlinnassa. Kohteessa on 52 huoneistoa. Tämän lisäksi saatettiin loppuun kesäkuun lopussa hankittujen 23 huoneiston kaupat.

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

HUONEISTOMYYNTI

Huoneistomyynti pysyi kolmannella vuosineljänneksellä edellisen vuosineljänneksen ennätysellisellä tasolla. Yhtiö myi kolmannella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 21 kappaletta kuudesta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 90 tuhatta euroa.

Koko katsauskaudella myytiin yhteensä 63 huoneistoa (2015: 25 huoneistoa sekä 5 tonttia) 7,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 4,8 miljoonaa euroa).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2016

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 210,7 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2016 yhteensä 1 712 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 110 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 aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.9.2016	30.9.2015
Uudemmat kohteet (1990 –)	69 %	64 %
Vanhemmat kohteet (– 1989)	31 %	36 %
Helsingin seutu	38 %	37 %
Suuret kaupungit	31 %	31 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	32 %

kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2015 tilinpäätöksessä.

KONSERNIN KOLMANNEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS

Konsernin liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 3,5 miljoonaa euroa (Q3 2015: 3,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,2 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,6 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 0,3 miljoonaa euroa (Q3 2015: 1,1 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 2,2 miljoonaa euroa (Q3 2015: 1,1 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,4 miljoonaa euroa (Q3 2015: 1,3 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q3 2015: 0,0 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 1,3 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,6 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,8 miljoonaa euroa (Q3 2015: -0,7 miljoonaa euroa) ja verot 62 tuhatta euroa (Q3 2015: -24 tuhatta euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 0,5 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,0 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 3 tuhatta euroa (Q3 2015: 0 tuhatta euroa) ja laaja voitto 0,5 miljoonaa euroa (Q3 2015: 2,0 miljoonaa euroa).

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2016 välisenä aikana yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (2015: 2,0 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2016 yhteensä 113,6 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

	1.7.-30.9.2016	1.7.-30.9.2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Liiketoiminnan rahavirrat lisättynä myyntituloilla				
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 074	745	2 355	1 227
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot velattomin hinnoin	2 577	706	6 878	2 198
Maksetut verot sekä korot ja muut rahoituskulut netto	-962	-523	-2 616	-2 743
Liiketoiminnan rahavirrat	2 689	928	6 617	683
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 453	2 409	2 790	1 990
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 863	3 085	2 863	3 085

	1.7.-30.9.2016	1.7.-30.9.2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Investointien rahavirrat				
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 382	-5 167	-13 745	-9 778
Investointien rahavirrat	-2 382	-5 167	-13 745	-9 778
Rahoituksen rahavirrat sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet				
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	711	0	1 192
Lainojen nostot ja lisäykset	2 261	3 613	24 495	23 613
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	2 189	5 000	7 000	13 000
Lainojen takaisinmaksut sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet	-4 131	-2 373	-17 615	-22 048
Maksetut osingot	-2 215	-2 036	-6 678	-5 568
Rahoituksen rahavirrat	-1 896	4 915	7 202	10 190

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokra-kuuksia 728 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta kääntyi positiiviseksi kolmannella vuosineljänneksellä. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 1.7.2016-30.9.2016 yhteensä 112 tuhatta euroa (Q3 2015: 222 tuhatta euroa). Koko katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2016 yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli -261 tuhatta euroa (2015: -1 516 tuhatta euroa).

Koko katsauskauden 1.1.-30.9.2016 liiketoiminnan rahavirrassa on maksetuissa koroissa 1.4.2016 maksettu joukkovelkakirjalainan koko vuoden korko 850 tuhatta euroa. Vuoden 2015 ensimmäisen vuosipuoliskon liiketoiminnan rahavirran kuluja rasittaa joukkovelkakirjalainan ja luottolimiittisopimuksen järjestelypalkkiot sekä johdannaissuojauksen purkaminen, yhteensä 1 379 tuhatta euroa.

Yhtiön johto seuraa kuukausittain sijoituskiinteistöjen myynnin edistymistä osana liiketoiminnan rahavirtaa. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty sijoituskiinteistöjen velattomat myyntihinnat, oli 1.7.2016-30.9.2016 yhteensä 2 689 tuhatta euroa (2015: 928 tuhatta euroa). Koko katsauskauden



aikana 1.1.-30.9.2016 yhtiön vaihtoehtoinen liike-toiminnan rahavirta oli 6 617 tuhatta euroa (2015: 683 tuhatta euroa). Rahavarojen määrät ovat olleet riittävät.

Yhtiön strategisena tavoitteena on noin 50 %:n luototusaste, mistä seuraa, että myytyihin huoneistoihin kohdistuneet yhtiölainaosuudet ja muut lainojen takaisinmaksut on tarkoitus jälleenrahoittaa uutta lainaa nostamalla.

ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä syyskuun lopussa oli 9 657 567 osaketta, josta ulkona olevia osakkeita 9 144 844.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspuhjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.7.-30.9.2016 välisenä aikana 8 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla. Vaihtovelkakirjoja vaihdettiin 2,2 miljoonan euron arvosta 297 913 yhtiön osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan

pääomaan. Yhtiön oma pääoma oli 97,2 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Katsauskauden lopussa yhtiön hallussa oli 512 723 itselleen suuntaamaa omaa osaketta, mikä vastaa 5,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden kokonaismäärästä ja kokonaismäärästä. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukkosassa kohdissa 5.3 ja 6.1.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset katsauskaudella olivat OREIT ja OREITN0116. Tammi-syyskuussa osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 235 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 8 100 osakkeenomistajaa syyskuun 2016 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 3,3 % 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

Omistajaluettelo 30.9.2016, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy *	435 664	4,5
Yli-Torkko Erkki	199 862	2,1
Vähävara Oy	104 000	1,1
Rakennusliike Leimarakentajat Oy	101 271	1,0
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Rannikko Reino	99 000	1,0
Orava Rahastot Oyj***	84 991	0,9
Godoinvest Oy**	79 360	0,8
OP-Henkivakuutus Oy	64 743	0,7
Niemi Aaro	50 800	0,5
Yhteensä	1 319 691	13,7

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

*** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö



varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.9.2016 aikana olivat 944 tuhatta euroa (2015: 694 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.9.2015: 0 tuhatta euroa). Mahdollinen tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2016 päättyttyä toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden tai korjatun pörssikurssin perusteella maaliskuussa 2017.

HENKILÖSTÖ

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

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Patrik Hertsberg, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 15 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 98 %.

Orava Asuntorahaston tilintarkastaja on tilintarkastusyhteistö 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 30.9.2016 mennessä annettu 756 728 osaketta, jolloin valtuutuksen nojalla voitaisiin vielä antaa 5 243 272 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.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

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

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

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.-30.9.2016

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 ikäjakaumatavoitteet päivitettiin. Päivitetyn aluejakaumatavoitteen mukaan huoneistojen markkina-arvosta 53 % sijaitsee

Helsingin seudulla, 22 % suurissa kaupungeissa ja 25 % keskisuurissa kaupungeissa plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä. Kohteiden ikäjakaumatavoite säilyi ennallaan eli 1990-luvulla ja sen jälkeen valmistuneiden kohteiden paino on 51 % ja ennen vuotta 1990 valmistuneiden kohteiden paino 49 % plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä sijoitussalkun markkina-arvosta laskettuna.

Yhtiön hallitus ja hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj sopivat tulossidonnaisen hallinnointipalkkion muutoksesta 17.2.2016. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion aita korko 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 omistus pohjan 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 osinkoi-

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

Yhtiökokous päätti myös, että kiinteistösjoitustoiminnan 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 kumoaa edellisen 19.3.2015 annetun valtuutuksen.

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

Orava Asuntorahasto Oyj hankki 30.3.2016 23 asuinhuoneistoa ja teki 31.3.2016 sitovan kauppasopimuksen 26 asuinhuoneiston hankinnasta yhteensä 9,6 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 31 % sijaitsee Helsingin seudulla, 50 % Jyväskylässä ja Lahdessa, ja loput 19 % keskisuurissa kaupungeissa. Uusia vuokraamattomia huoneistoja kokonaisuuteen sisältyi 26 kappaletta velattomalta kauppahinnaltaan 7,1 miljoonaa euroa.

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



nostettu. Collector Bank AB on ruotsalainen muun muassa yritysten kiinteistörahoitukseen erikoistunut luottolaitos.

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 omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 406 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat 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, säilytysyh-

teisöä. 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 olivat uusia ja vuokraamattomia.

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 kasvoi 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.



KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10.-15.11.2016 2,0 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Huoneistomyyn- tien kokonaismäärä tänä vuonna oli marraskuun puoliväliin mennessä siten 9,6 miljoonaa euroa.

OSINKO

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti, että vuoden 2015 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2016 vuosinel- jänneksittäin enintään 0,27 euroa osakkeelta eli yhteensä vuonna 2016 enintään 1,08 euroa osak- keelta.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle: FI4000068614

4.4.2016 I osinko	0,27 euroa
30.6.2016 II osinko	0,27 euroa
30.9.2016 III osinko	0,27 euroa
Yhteensä	0,81 euroa

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi, että sillä on kohtuullista vähäisemmät edellytykset päästä tänä vuonna lähelle 10 prosentin oman pääoman tuottotavoitettaan.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonnmuutok- sen odotetaan muodostuvan hieman positiiviseksi loppuvuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvi- oidaan hieman nousevan alkuvuoden tasostaan. Merkittäviä kohdehankintoja ei odoteta tehtävän neljännellä vuosineljänneksellä ja hoito- ja korjaus- kustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon arvioidaan hieman nousevan loppuvuotta kohti.

Helsingissä 16.11.2016

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus



Konsernin laaja tuloslaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.7.-30.9.2016	1.7.-30.9.2015	1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
	1 000 EUR				
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	3 214	2 601	9 235	7 339
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	296	1 126	2 021	5 667
Liikevaihto yhteensä		3 510	3 727	11 257	13 007
Hoitokulut	3	-1 377	-1 258	-4 439	-3 558
Vuokraustoiminnan kulut	3	-179	-20	-508	-256
Hallinnon kulut	3	-624	-559	-1 911	-1 587
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	0	703	3	-1
Kulut yhteensä		-2 180	-1 134	-6 855	-5 402
Liikevoitto		1 330	2 593	4 401	7 605
Rahoituskulut (netto)	5.1	-750	-652	-2 296	-1 964
Voitto ennen veroja		580	1 941	2 105	5 642
Välittömät verot	3	-62	24	-87	-22
Kauden voitto/tappio		518	1 965	2 018	5 619
Kauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		518	1 965	2 018	5 619
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	0,06	0,25	0,23	0,81
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	3	0	-78	493
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		521	1 965	1 940	6 112
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		521	1 965	1 940	6 112
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0



Konsernitase

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase	Liitetieto	30.9.2016	31.12.2015
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	195 142	182 610
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	15 537	13 241
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	210 679	195 851
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	2, 5.2	525	676
Rahavarat	5.2	2 863	2 790
		3 388	3 464
VARAT YHTEENSÄ		214 067	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	21 882	13 713
Suojausrahasto	5.7	-81	-3
Kertyneet voittovarot		1 444	1 574
Tilikauden voitto		2 018	6 931
Oma pääoma yhteensä		97 395	94 346
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5.3	102 940	87 092
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	782	660
Pitkäaikaiset velat yhteensä		103 721	87 752
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5.3	5 070	4 002
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	2 252	8 541
Johdannaiset	5.7	81	3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		7 402	12 546
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		5 549	4 671
Velat yhteensä		116 671	104 969
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		214 067	199 315

Konsernin rahavirtalaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma	1.7.- 30.9.2016	1.7.- 30.9.2015	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 30.9.2015	1.1.- 31.12.2015
	1 000 €				
Liiketoiminnan rahavirrat					
Vuokrauksesta saadut maksut	3 298	2 812	9 405	7 503	9 801
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 224	-2 067	-7 050	-6 276	-7 987
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 074	745	2 355	1 227	1 814
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-945	-505	-2 613	-2 687	-3 021
Maksetut verot	-17	-18	-3	-56	-47
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	112	222	-261	-1 516	-1 254
Investointien rahavirrat					
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 382	-5 167	-13 745	-9 778	-13 778
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	1 653	470	4 524	1 416	4 708
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-729	-4 697	-9 221	-8 362	-9 070
Rahoituksen rahavirrat					
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	711	0	1 192	2 472
Lainojen nostot ja lisäykset	2 261	3 613	24 495	23 613	26 931
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	2 189	5 000	7 000	13 000	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-3 207	-2 137	-15 261	-21 266	-25 578
Maksetut osingot	-2 215	-2 036	-6 678	-5 568	-7 701
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-972	5 151	9 556	10 972	11 125
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-1 590	676	73	1 095	800
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 453	2 409	2 790	1 990	1 990
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 863	3 085	2 863	3 085	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
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

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

Kolmannella vuosineljänneksellä vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin 13.7., 9.8., 22.8. ja 5.9. yhteensä 8 sopimusta määrältään 2,0 miljoonaa euroa. Lainanantajat olivat UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä.



Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
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
Osingonjako Q3 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-316	-316	-316
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.9.2016		2 189			2 189	2 189
Suunnattu anti 18.7.2016		1 170			1 170	1 170
Kauden voitto				2 018	2 018	2 018
Laajan tuloksen erät			-78		-78	-78
Oma pääoma 30.9.2016	72 131	21 882	-81	3 461	97 395	97 395

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 tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat 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 16.11.2016 hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen 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 asuntovarallisuus on kiinteistörahastolain mukainen
- Yhtiön vieras pääoma on enintään 80%
- Yksittäisellä osakaalla 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 Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.9.2016 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla

tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön 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 osavuositarkastus on laadittu euroissa. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

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

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään



samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja oletamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Konsernin osavuositarkastuksessa 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 sijoitus-

kiinteistöjen arvosta 5 - 10 prosenttia vuosittain.

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyynneillä. Huoneistojen myynnit kolmannella vuosineljänneksellä olivat yhteensä 2,9 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvos-tetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2016 olivat 15,5 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 veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa tai kiinteistöissä ja vuokratulojen näistä pitää olla vähintään 80 % tuloista, poislukien sijoituskiinteistöjen myyntihinnat. Orava Asuntorahaston taseen mukaiset varat ja tulot ovat koostuneet pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä, joten segmenttijakoa ei ole tehty.

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin vuokraustoiminnasta ja voittoihin luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Varsinaiset tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

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



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

Katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2016 myytiin yhteensä 63 huoneistoa (2015: 25 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, jonka 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.

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

Liikevaihto	1.1. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokratuotto	8 932	7 103
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	303	236
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-220	-149
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-254	-88
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2 496	5 904
Yhteensä	11 257	13 006

Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon -erän laskennassa on vähentävänä eränä otettu huomioon pitkävaikutteiset korjausmenot ja hankittujen sijoituskiinteistöjen kauppahintojen lisäksi tulevat hankintamenot.

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, %	30.9.2016	30.9.2015
Helsingin seutu	38	37
Suuret kaupungit	31	31
Keskisuuret kaupungit	31	32
Yhteensä	100	100



Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.9.2016	30.9.2015
1989 valmistuneet ja vanhemmat	31	36
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	69	64
Yhteensä	100	100

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisen arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokraamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

Vuokra- ja muut saamiset	30.9.2016	31.12.2015
Maksetut ennakot	133	0
Vuokra- ja myyntisaamiset	220	187
Yhteensä	353	187

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokraamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokraamiset 30.9.2016 olivat yhteensä 220 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. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Kiinteistöjen hoitokulut	-4 439	-3 558
Vuokraustoiminnan kulut	-508	-256
Hallituksen palkkiot	-100	-102
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-944	-694
Hallinnon muut kulut	-867	-791
Muut liiketoiminnan kulut	3	-1
Yhteensä	-6 855	-5 402



Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-4 136	-3 320
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,7 %	-2,9 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	206 540	154 803

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Jouni Torasvirta	-26	-26
Peter Ahlström	0	-4
Patrik Hertsberg	-15	-11
Mikko Larvala	-15	-15
Tapani Rautiainen	-15	-15
Veli Matti Salmenkylä	-15	-15
Timo Valjakka	-15	-14
Yhteensä	-100	-102

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 976 %. Hallituksella oli 15 kokousta (2015: 16 kokousta) katkauskauten aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Tilintarkastus, emoyhtiö	-78	-58
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-48	-37
Yhteensä	-126	-95

Emoyhtiön 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. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Luottotappiot	3	-1
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	0
Yhteensä	3	-1

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona yhtiö maksaa Hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta 7 prosenttia ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää. Listautumisen jälkeen tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskemiseen on käytetty osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan yhtiön osakkeen pörssikurssia.

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. -30.9.2016	1.1. -31.12.2015
Ostovelat	170	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. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Konsernin verot katsauskaudelta	-87	24

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 vakituksessa asuin-käytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosake-yhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omista-mista ja hallintaa. Näitä varoja Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia.

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

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



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

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

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.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-30.9.2016 yhteensä 63 kappaletta.

Koko vuosineljänneksen 1.7.-30.9.2016 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli 0,5 % (1.7.-30.9.2015: -0,8 %) eli 1,055 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2015: -1,432 miljoonaa euroa)

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo	30.9.2016	31.12.2015
Hankintameno 1.1.	195 851	130 668
Lisäykset	20 191	64 453
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	0	-913
Vähennykset	-7 859	-6 140
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varain- siirtoveron vaikutus huomioiden	2 496	7 784
Käypä arvo 31.xx.	210 679	195 851



Sijoituskiinteistöt 30.9.2016

Yhtiö	Alue	Kotipaikka	Omistus %	Rak. vuosi	Osaketiloja	Neliöt
Asunto Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	10 %	2014	3	216
Asunto Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	5 %	2015	2	115
Asunto Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	7 %	2014	3	226
Asunto Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	9 %	2015	2	235
Asunto Oy Espoon Tähystäjä	Helsingin seutu	Espoo	3 %	2013	1	81
Asunto Oy Sininärhentie 5	Helsingin seutu	Espoo	2 %	2013	1	84
Asunto Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	21 %	2014	4	344
Asunto Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	10 %	2014	2	202
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	85 %	2000	20	1 225
Asunto Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	14 %	2015	5	427
Asunto Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	4 %	2016	2	166
Asunto Oy Helsingin Werner	Helsingin seutu	Helsinki	2 %	2016	1	75
Asunto Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	3 %	2013	1	92
Asunto Oy Hyvinkään Ryijy	Helsingin seutu	Hyvinkää	4 %	2016	1	107
Asunto Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	14 %	2014	5	505
Asunto Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	5 %	2012	1	95
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	82 %	2013	14	1 116
Asunto Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	13 %	2013	6	517
Asunto Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	4 %	2014	2	142
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	19 %	2012	5	301
Asunto Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	89 %	1974	25	2 213
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	100 %	2011	19	2 071
Asunto Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	100 %	1973	84	5 241
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	33 %	2012	6	650
Asunto Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	28 %	2013	13	993
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	44 %	1974-75	21	1 348
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	59 %	2013	15	1 326
Asunto Oy Lindhearst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	56 %	1982	12	984



Sijoituskiinteistöt 30.9.2016

Yhtiö	Alue	Kotipaikka	Omistus %	Rak. vuosi	Osaketiloja	Neliöt
Sipoonranta Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	7 %	2011	3	253
Asunto Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	27 %	2014	7	695
Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	80 %	1979	43	3 133
Asunto Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	5 %	2016	2	119
Asunto Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	6 %	2015	2	180
Asunto Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	2 %	2015	2	173
Asunto Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	12 %	2015	5	396
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	55 %	1975	21	1 086
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	55 %	1992	5	282
Asunto Oy Vantaan Maauuintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	100 %	1975	75	5 065
Asunto Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	36 %	2010	5	1 232
Asunto Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	24 %	2014	7	340
Asunto Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	16 %	2014	3	207
Asunto Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	6 %	2014	2	218
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	12 %	2013	3	228
Asunto Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	100 %	1995	23	1 833
Asunto Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret keskustaajamat	Kaarina	100 %	1974	36	2 254
Asunto Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajamat	Lahti	23 %	2014	9	728
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret keskustaajamat	Lahti	77 %	1975	32	1 894
Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
Asunto Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
Asunto Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajamat	Lahti	9 %	2013	2	160
Asunto Oy Malskin Kruunu	Suuret keskustaajamat	Lahti	5 %	2015	2	170
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	55 %	1971	22	1 227
Asunto Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajamat	Lahti	8 %	2012	2	121
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	44 %	1970	10	428
Asunto Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret keskustaajamat	Lempäälä	50 %	2014	16	993
Asunto Oy Naantalın Vesperi	Suuret keskustaajamat	Naantali	24 %	2015	11	655



Sijoituskiinteistöt 30.9.2016

Yhtiö	Alue	Kotipaikka	Omistus %	Rak. vuosi	Osaketiloja	Neliöt
Asunto Oy Alppilan Iiris	Suuret keskustaajamat	Oulu	17 %	2014	7	490
Asunto Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajamat	Oulu	14 %	2011	2	161
Asunto Oy Oulun Jatulinmetsä	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2013	2	160
Asunto Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajamat	Oulu	5 %	2012	2	138
Asunto Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajamat	Oulu	65 %	2009	13	719
Asunto Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2015	6	446
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajamat	Oulu	4 %	2010	1	93
Asunto Oy Raision Kertunpuisto	Suuret keskustaajamat	Raisio	19 %	2014	3	245
Asunto Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	27 %	2015	9	541
Asunto Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	100 %	1978	51	2 807
Asunto Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajamat	Raisio	45 %	2014	12	825
Asunto Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajamat	Tampere	7 %	2013	3	249
Asunto Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajamat	Tampere	12 %	2013	3	257
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajamat	Tampere	49 %	2014	17	780
Asunto Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	22 %	2014	11	881
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	16 %	2014	7	573
Asunto Oy Tampereen Vuorenpolku	Suuret keskustaajamat	Tampere	3 %	2013	1	68
Asunto Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2014	5	390
Asunto Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajamat	Turku	8 %	2014	3	212
Asunto Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	9 %	2015	5	285
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	18 %	2013	4	337
Asunto Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2015	5	300
Asunto Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	10 %	2014	3	186
Asunto Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	13 %	2014	4	236
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	96 %	1999	16	1 040
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	87 %	1977	17	1 011
Asunto Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	12 %	2015	5	224
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	51 %	1974	11	527



Sijoituskiinteistöt 30.9.2016

Yhtiö	Alue	Kotipaikka	Omistus %	Rak. vuosi	Osaketiloja	Neliöt
Asunto Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	100 %	2016	52	2 557
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	23 %	2012	4	321
Asunto Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	26 %	2012	3	261
Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100 %	1974	35	2 107
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	91 %	1973	26	1 449
Asunto Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	13 %	2013	4	265
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	95 %	1973-75	70	3 824
Asunto Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100 %	1958 ja 74	54	2 875
Asunto Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	3 %	2014	1	100
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	88 %	1976	47	2 656
Asunto Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	52 %	2012	10	962
Asunto Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	44 %	2013	12	776
Asunto Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	6 %	2013	2	72
Asunto Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	33 %	2014	9	673
Asunto Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	9 %	2013	4	372
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	89 %	1974 ja 76	48	2 611
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1960	10	607
Asunto Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1993	32	2 055
Asunto Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	9 %	2013	2	181
Asunto Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	12 %	2013	2	157
Asunto Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	20 %	2013	2	177
Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	100 %	1956	16	773
Asunto Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7 %	2014	2	172
Asunto Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	3 %	2014	2	104
Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	93 %	1991	22	1 350
Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	98 %	1989	53	2 996
Asunto Oy Rovaniemen Suiheinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7 %	2014	2	119
Asunto Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	21 %	2015	9	576



Sijoituskiinteistöt 30.9.2016

Yhtiö	Alue	Kotipaikka	Omistus %	Rak. vuosi	Osaketiloja	Neliöt
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	90 %	1975	65	4 054
Asunto Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	49 %	2014	9	521
Asunto Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	6 %	2015	6	320
Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	100 %	1977	51	2 723
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	39 %	1974	19	1 138
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	86 %	1975	44	2 511
Asunto Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	11 %	2015	3	131
Asunto Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	21 %	2014	5	363
Asunto Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	2 %	2015	4	119
Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	95 %	1954	31	1 979
Asunto Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	100 %	1920	9	864
Asunto Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	89 %	1973	33	1 821



Sijoituskiinteistöt 30.9.2016						
Alue	Kohteita (kpl)	Asunnot & toimitilat (kpl)	Pinta-ala (m ²)	Käypä arvo 1000 EUR	% salkusta	euroa/m ²
Vantaa	8	155	10 434	18 785	8,9 %	1 800
Kirkkonummi	3	103	6 884	14 268	6,8 %	2 073
Kerava	2	44	4 284	10 330	4,9 %	2 411
Helsinki	6	34	2 438	10 185	4,8 %	4 178
Järvenpää	3	21	1 728	5 857	2,8 %	3 390
Muut	16	84	6 707	20 882	9,9 %	3 113
Helsingin seutu	38	441	32 474	80 307	38,1 %	2 473
Lahti	9	123	7 339	17 899	8,5 %	2 439
Tampere	6	42	2 807	8 961	4,3 %	3 192
Raisio	4	75	4 417	7 926	3,8 %	1 794
Jyväskylä	6	43	4 058	7 876	3,7 %	1 941
Turku	5	22	1 523	7 094	3,4 %	4 658
Suuret keskustaajamat, muut	10	96	6 108	15 518	7,4 %	2 541
Suuret kaupungit	40	401	26 251	65 273	31,0 %	2 487
Hämeenlinna	2	63	3 084	8 648	4,1 %	2 805
Kotka	5	189	10 520	7 081	3,4 %	673
Rovaniemi	6	90	5 317	6 997	3,3 %	1 316
Porvoo	3	44	2 843	6 592	3,1 %	2 319
Pori	3	61	3 655	5 059	2,4 %	1 384
Muut	27	423	25 492	30 722	14,6 %	1 205
Keskisuuret kaupungit	46	870	50 909	65 099	30,9 %	1 279
YHTEENSÄ (100%)	124	1 712	109 634	210 679	100,0 %	1 922

Myynnissä oli 30.9.2016 47 kohteesta 129 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 8 514 m² ja käypä arvo 15 537 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 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 30.9.2016	-	-	210 679
Sijoituskiinteistöt 31.12.2015	-	-	195 851

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

5. Pääomarakenne ja rahoituskulut

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

5.1. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja –kulut	1.1. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-2 147	-1382
Muut rahoituskulut	-156	-155
Rahoituskulut yhteensä	-2303	-1537
Rahoitustuotot	6	5
Yhteensä	-2297	-1532

5.2. Rahoitusvarat

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

Rahavarat	30.9.2016	31.12.2015
Rahavarat tileillä	2 863	2 790
Yhteensä	2 863	2 790

Yhtiöllä on lisäksi käyttämätön pankkitilin limiitti 200 tuhatta.

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupankäyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Vuokrasaamiset 220 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.



Lyhytaikaiset rahoitusvarat	30.9.2016	31.12.2015
Muut saamiset	5	209
Siirtosaamiset	167	280
Muut saamiset yhteensä	172	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 omistuk-

seen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa velkana.

Pitkäaikaiset velat	30.9.2016	31.12.2015
Joukkovelkakirjalaina	19 382	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	89 107	72 381
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	782	660
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	109 271	92 423

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 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	30.9.2016	31.12.2015
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 570	602
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	2 500	0
Lyhytaikaiset lainat muilta	0	3 400
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	5 070	4 002
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 549	4 671

Vaihtovelkakirjalainasopimukset

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

Yhtiö on tehnyt 1.1.-30.9.2016 vaihtovelkakirjalainasopimuksia yhteensä 9 miljoonalla eurolla ja 7 miljoonaa euroa on vaihdettu yhtiön 878 855 osakkeeksi sekä merkitty yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma 30.9.2016 oli 97,395 miljoonaa (31.12.2015: 94,346 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 512 723 itselleen suuntaamaa osaketta.

Kauden 1.1.-30.9.2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksilla vaihdettiin 878 855 osaketta, mikä vastaa noin 9,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä kauden alussa ja noin 9,1 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 9,8 prosenttia.

Kaudella 1.1.-30.9.2016 tehtyjen vaihtovelkakirjalainasopimusten päivämäärät, niillä konvertoidut osakkeet ja niiden omaan pääomaan merkintäpäivämäärät.

Päivämäärä	Osakkeita	Merkitty omaan pääomaan
29.12.15	26 565	31.03.16
29.12.15	26 766	31.03.16
13.01.16	26 738	31.03.16
13.01.16	27 212	31.03.16
18.01.16	28 400	31.03.16

Päivämäärä	Osakkeita	Merkitty omaan pääomaan
18.01.16	27 957	31.03.16
02.02.16	27 676	31.03.16
02.02.16	27 945	31.03.16
22.02.16	30 469	31.03.16
22.02.16	30 080	31.03.16
21.03.16	31 430	31.03.16
21.03.16	32 439	30.06.16
29.03.16	32 387	30.06.16
29.03.16	32 933	30.06.16
30.03.16		
01.04.16		
22.04.16	32 462	30.06.16
22.04.16	32 184	30.06.16
09.05.16	32 779	30.06.16
09.05.16	33 264	30.06.16
07.06.16	33 672	30.06.16
07.06.16	7 584	30.06.16
	26 695	30.09.16
13.07.16	33 497	30.09.16
13.07.16	33 303	30.09.16
09.08.16	33 124	30.09.16
09.08.16	33 227	30.09.16
22.08.16	34 369	30.09.16
22.08.16	34 118	30.09.16
05.09.16	35 354	30.09.16
05.09.16	34 226	30.09.16



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	30.9.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	175	164
Muut velat	703	639
Siirtovelat	1 203	7 546
Korkosuojauksen käypä arvo	81	3
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 163	8 352

Muut velat koostuvat pääasiassa ennakonpidätysvelasta (543 tuhatta euroa) ja siirtovelat muodostuvat korkojaksotuksista (570 tuhatta euroa).

5.4. Vastuusitoumukset

Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä	30.9.2016	31.12.2015
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 184	25 782
Pantattujen osakkeiden pitoarvo (ulkop. arvioitsija)	97 546	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 30.9.2016 oli 39,2 % (31.12.2015: 100 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistu-

vat yhtiölainat arvoltaan 75 757 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 markkinadatatista 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 15,3 miljoonaa euroa pankkilainaa 30.9.2016. 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 veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2016

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	35 302	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 570	13 174	60 013
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	2 500	0	0
Korolliset lainat, 1000 euroa 30.9.2016	5 070	48 476	60 013

olivat yhteensä 220 tuhatta (31.12.2015: 187 tuhatta euroa).

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain

ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2016 oli 45,5 % (31.12.2015: 47,4 %).

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

5.6. Velkojen luokittelu

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten 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 30.9.2016	-	-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	21.02.20
OTC-koronvaihtosopimus	1 500	0,17	31.03.20
OTC-koronvaihtosopimus	1 000	0,053	31.03.20

Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa	30.9.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-81	-3
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-78	490

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



5.8. Oma pääoma

Osakepääomaan on kirjattu 30.6.2015 asti suunnatuista aneista ja vaihtovelkakirjalainasopimusten konversioista 10,00 euroa osakkeelta ja sen ylittävä osa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kesästä 2015 lähtien oman pääoman lisäykset on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Oman pääoman hankinnan kustannukset ja korkosuojauksen käyvän arvon muutokset on vähennetty suoraan omasta pääomasta.

Osakepääoma ja sijoitetun oman pääoman rahasto	30.9.2016	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	8 170	11 453
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.xx.	21 882	13 713
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	94 013	85 844

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 9 006 619.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2016 oli 9 657 567, joista yhtiön omassa hallussa oli 512 723 osaketta.

Yhtiön oma pääoma on kasvanut solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten myötä.

Vuoden 2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin yhteensä 28 sopimusta yhteismäärältään 9 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. -30.9.2016	1.1. -30.9.2015
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	2 018	5 619
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 590	6 955
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,23	0,81
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	0,23	
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 187 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 vaikutusvaltaisyhteisöt.

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

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oy:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 30.9.2016 olivat yhteensä 944 tuhatta euroa (1.1. - 30.9.2015: 694 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 30.9.2016 yhteensä 0 tuhatta euroa (2015: 0 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 vaihtovelkakirjasopimukset vastaavat keskeisiltä ehoiltaan yhtiön muiden sijoittajien kanssa tekemiä vaihtovelkakirjalainasopimuksia.

6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Orava Asuntorahasto on käyttänyt samoja laatisperiaatteita kuin vuoden 2015 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista

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

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

vuoden pitoajan jälkeen luovutettavissa pääosin verovapaasti.

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

IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardissa on tapahtunut muutos liittyen sijoitusyhteisöjen konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin. Uusi muutos standardiin on hyväksytty EU:ssa 22 marraskuuta 2013 ja siirtymäsäännösten mukaan uutta säännöstöä tulee soveltaa viimeistään 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta.

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

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 31.12.2015 ja joilla

saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuositarkastuksiin ja konsernitilinpäätökseen jatkossa, ovat:

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

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

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

6.3 Johdon harkintaa edellyttävät 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 epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä

arvioista. Orava Asuntorahaston johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Orava Asuntorahaston asuntosalikon 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 vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pienennetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositain sekä myymällä huoneistoja.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistöjen hankinta tulee käsitellä ja arvioida erikseen, täytyvätkö liiketoiminnan määrittelyn mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Pääsääntöisesti Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt

yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat 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 - 30.9.2016	1.1 - 30.9.2015
Liikevaihto, 1 000 €	11 257	13 007
Liikevoitto, 1 000 €	4 401	7 605
Tilikauden tulos, 1 000 €	2 018	5 619
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	1 940	6 112
Tulos / osake, €	0,23	0,81
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,08	1,20
Maksettu osinko, €	0,81	0,90
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	2,8 %	9,3 %
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-3,7 %	8,4 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 590 487	6 954 666

	30.9.2016	31.12.2015
Taseen loppusumma, 1 000 €	214 067	199 315
Omavaraisuusaste, %	45,5 %	47,4 %
Luototusaste, %, Loan to Value	53,0 %	48,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	10,65	11,64
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €	10,49	11,63
Nettovelkaantumisaste, %	113,7 %	98,5 %
Osakkeiden lukumäärä 31.xx.	9 657 567	9 006 619
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.xx	9 144 844	8 108 308
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.xx., 1 000 €	66 678	85 563



KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

	1.1 - 30.9.2016	1.1 - 30.9.2015
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,7 %	90,6 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	90,3 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,9 %	2,8 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,9 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	3,9 %	3,9 %
	30.9.2016	31.12.2015
EPRA Earnings, 1000 € (EPRA tulos)	84	-840
EPRA Earnings per share, € (EPRA osakohtainen tulos)	0,01	-0,12
EPRA NAV, 1000 € (EPRA nettovarallisuus)	97 476	94 349
EPRA NAV per share, € (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	10,50	11,64
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	4,1 %	3,9 %
EPRA Vacancy Rate (EPRA vajaakäyttöaste)	9,3 %	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. Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on:

- Liikevoitto, joka on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

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

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

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

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

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

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

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

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

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

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)

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

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

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

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

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

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





ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B
00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi
oravaasuntorahasto.fi

