

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
PUOLIVUOSIKATSAUS
1.1.-30.6.2017



ORAVA

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3	Konsernin rahavirtalaskelma	18	Korkoriski	42
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5	Laskelma oman pääoman muutoksista	19	Maksuvalmiusriski	43
Kansantalous	5	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	20	Luottoriski	43
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5	LIITETIEDOT	21	Pääoman hallinta	43
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5	1 KONSOLIDOINTI	21	5.6 Velkojen luokittelu	44
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	6	1.1 Konsernin perustiedot	21	Käyvän arvon hierarkia	44
Vuokraustoiminta	6	1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien		5.7 Johdannaiset	44
Hankinnat	7	osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	21	5.8 Oma pääoma	44
Huoneistomyynti	7	1.3 Laatumisperiaatteet	22	Osingonjakovelvoite	45
Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	7	1.4 Yhdistelyperiaatteet	23	6. LISÄINFORMAATIO	46
Konsernin tulos	8	1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	23	6.1 LÄHIPIIRI	46
Rahoitus	9	2 SEGMENTIT JA TUOTOT	24	6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	46
Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat	10	3. Liiketoiminnan kulut	27	6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatumisperiaatteet	47
Asuntorahaston hallinnointi	12	Tuloverot	29	KONSERNIN TUNNUSLUVUT	48
Henkilöstö	13	4 SIOJITUSKIINTEISTÖT	30	KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)	49
Hallitus ja tilintarkastajat	13	Käyvän arvon hierarkia	38	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	50
Hallituksen valtuutukset	13	5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT	39	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	51
Johto	13	5.2 Rahoitusvarat	39	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	52
Sääntely	13	5.3 Rahoitusvelat	40		
Lähiajan riskit ja epävarmuudet	13	Pitkäaikaiset velat	40		
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-30.6.2017	13	Lyhytaikaiset korolliset velat	41		
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	14	Vaihtovelkakirjalainasopimukset	41		
Osinko	15	Muut lyhytaikaiset velat	42		
Vuosi 2017	15	5.4 Vastuositoumukset	42		
TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2017	15	5.5 Rahoitusriskien hallinta	42		
Konsernin laaja tuloslaskelma	16	Rahoitusriskien hallinta	42		
Konsernitase	17				



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

"Orava Asuntorahaston toisen vuosineljänneksen tulos parani mutta jäi edelleen vaatimattomaksi. Vuokraustoiminta kehittyi myönteisesti mutta positiivista tulosvaikutusta ei kertynyt asuntojen arvonmuutoksesta eikä hankinnoista.

Asuntorahaston tuloksen kannalta tärkeä koko maan vanhojen asuntojen vuotuinen hintanousu on edelleen alhaisella noin prosentin tasolla. Heikkoa hintakehitystä selittänevät lähinnä kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen hidas kasvu, uusien asuntojen tarjonnan ripeä kasvu ja asuntojen kysynnän kohdistuminen suurelta osin uudistuotantoon.

Vuokraustoiminta kehittyi keskeisten mittareiden valossa myönteisesti: taloudellinen käyttöaste nousi 94,1 prosenttiin, bruttovuokratuotto 7,0 prosenttiin



ja nettovuokratuotto 4,3 prosenttiin. Nousua kertyi kaikilla edellä mainituilla mittareilla sekä vuodentarkaiseen että edelliseen vuosineljännekseen nähden. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon laskivat edellisen vuosineljänneksen 3,1 prosentista 2,8 prosenttiin ennen kaikkea kausivaihtelun eli lähinnä lämmityskulujen laskun seurauksena. Huoneistomyynneissä jäätiin toisella vuosineljänneksellä 1,6 miljoonaan euroon; myyntiin siirrettyjen asuntojen kysyntä ei säilynyt yhtä hyvänä kuin viime talvena.

Olemme selvittäneet mahdollisuutta alkaa hankkia yhtiön omia osakkeita niiden alhaisen arvostustason hyödyntämiseksi. Tarkoituksena olisi myydä asuntoja tasearvolla ja ostaa omia osakkeita merkittäväällä alennuksella osakekohtaiseen nettovarallisuuteen nähden. Selvitystyö on kesken, mutta tämänhetkisen arvion mukaan yhtiön hallitus hakisi valtuuksia omien osakkeiden hankintaan ylimääräiseltä yhtiökokoukselta vielä tämän syksyn aikana.

Yhtiö arvioi sen vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille 0 - +3 miljoonaa euroa.”

1.4.-30.6.2017

- Liikevaihto 2,9 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2016: 2,9 miljoonaa euroa)
- Tulos 34 tuhatta euroa (-0,4 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake 0,00 euroa (-0,04 euroa)
- Laaja voitto 34 tuhatta euroa (-0,4 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,1 % (90,1 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,5 miljoonaa euroa (-0,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot toisella vuosineljänneksellä yhteensä 0,03 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

1.1.-30.6.2017

- Liikevaihto 5,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 7,7 miljoonaa euroa)
- Tulos -0,9 miljoonaa euroa (1,5 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,10 euroa (0,18 euroa)
- Laaja voitto -0,9 miljoonaa euroa (1,4 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,0 % (90,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,8 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -1,4 miljoonaa euroa (1,7 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,06 euroa/osake (0,54 euroa/osake)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus 30.6.2017 oli 9,95 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 205,4 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi ennustetaan tänä vuonna +1,4 - +2,6 % ja sen odotetaan pysyttelevän ensi vuonna +1,3 - +1,9 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,0 - +1,8 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,9 - +1,5 %.

Euroalueen markkinakorot ovat yhä alhaisella tasolla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan edelleen pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan.

Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme edelleen Suomen asuntomarkkinoiden jatkavan hidasta vahvistumistaan.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat huhti-kesäkuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,9

miljardilla eurolla eli 6 % vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 95,0 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui 2,1 %:iin. Taloyhtiöiden lainat puolestaan kasvoivat Finanssiryhmä OP:n mukaan viime vuoden alusta tämän vuoden alkuun 13 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammi-kesäkuussa -0,6 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. KVKL arvioi, että "vuoden 2017 ensimmäinen kvartaali toi käytettyjen asuntojen kauppamäärään kasvua, mutta toisen kvartaalin osalta menttiin miinukselle". Myös kesäkuussa vanhojen asuntojen kauppamäärät jäivät edellisvuodesta.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi huhtikuun 66 päivästä heinäkuussa 81 päivään, kun se vuosi sitten heinäkuussa oli 74 päivää.

Koko maan vanhojen asuntojen kysynnän kasvu pysähtyi toisella vuosineljänneksellä.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 3 910 kerrostaloasunnolle, joka oli 48 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 14 217 asunnolle eli 2% vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +27 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli +6 % ja muutos vuodentakaiseen +15 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton heinäkuun suhdanetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden toisella neljänneksellä +34, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +23 ja vuotta aiemmin +32. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +20, edellisellä neljänneksellä +34 ja vuotta aiemmin +23. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski



vuoden ensimmäisen neljänneksen -18:sta toisen neljänneksen -23:een; vuosi sitten saldoluku oli -50.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut toisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2017 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Tilastokeskuksen mukaan edellisestä vuodesta 2,4 % ja ensimmäisestä vuosineljänneksestä 0,6 %.

Asuntojen hintojen muutokseksi toisella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,2 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintaindeksin muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +1,5 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin +0,7 %:n hintojen muutosta. Tilastokeskuksen raportoimista vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinnoina laskettu 12 kuukauden muutos puolestaan oli +2,0 % ja muutos edellisestä vuosineljänneksestä +1,1 %. Vastaavasti Tilastokeskuksen kuukausiaineiston mukainen asuntohintaindeksin muutos maalis-

kuusta kesäkuuhun oli +0,7 % ja saman ajanjakson keskineliöhintojen muutos +0,1 %.

Oikotien myynti-ilmoitusten neliöhinnoina laskettu Suomen 20 suurimman kaupungin kerrostaloasuntojen hintakehitystä kuvaava Orava 20 asuntohintaindeksi nousi viime vuoden kesäkuun lopusta tämän vuoden kesäkuun loppuun 1,4 % ja laski tämän vuoden maaliskuun lopusta kesäkuun loppuun 1,7 %. Etuovi.com:n koko maan kaikkien talotyyppien myynti-ilmoitusten hintapyyntöistä laskema neliöhintojen 12 kuukauden muutos heinäkuussa oli -4,1 % ja muutos maaliskuusta kesäkuuhun -2,2 %.

Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnoina ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 15,2. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 43 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme edelleen seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen nousevan 1 – 3 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien

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

VUOKRAUSTOIMINTA

Toisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 94,1 %, joka oli edellistä vuosineljänneksestä (93,8%) korkeampi. Toisen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 7,0 %.

Puolivuotiskaudella taloudellinen käyttöaste oli 94,0 prosenttia (1.1.-30.6.2016: 90,0 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 6,9 prosenttia (1.1.-30.6.2016: 6,8 prosenttia).

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 657 kappaletta (Q2 2016: 1 733 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 456 kappaletta (Q2 2016: 1 425) ja myytävänä 92 huoneistoa (Q2 2016: 105). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 99 prosenttia. Vuokrasopi-



	1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Bruttovuokratuotto, %	6,9	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,9	3,8
Taloudellinen käyttöaste, %	94,0	90,0
Toiminnallinen käyttöaste, %	94,2	91,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,2	2,7

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.6.2017	30.6.2016
Uudemmat kohteet (1990 -)	69 %	69 %
Vanhemmat kohteet (– 1989)	31 %	31 %
Helsingin seutu	38 %	38 %
Suuret kaupungit	30 %	31 %
Keskisuuret kaupungit	32 %	31 %

muksia päättyi toisella vuosineljänneksellä yhteensä 155 kappaletta (Q2 2016: 144).

Hankinnat

Vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ei tehty uusien huoneistojen hankintoja.

Huoneistomyynti

Ensimmäisen vuosipuoliskon huoneistomyynti yhteensä oli suurempi kuin vuotta aiemmin vaikka toisen vuosineljänneksen huoneistomyynti jäi alle ensimmäisen vuosineljänneksen huoneistomyynnin. Yhtiö myi toisella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 14 kappaletta kahdeksasta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat

kauppahinnat yhteensä olivat 1,6 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 51 tuhatta euroa.

Puolivuotiskaudella myytiin yhteensä 38 huoneistoa (1.1.-30.6.2016: 42 huoneistoa) 5,0 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (1.1.-30.6.2016: 4,8 miljoonaa euroa).

Sijoituskiinteistöt 30.6.2017

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 205,4 miljoonaa euroa (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.6.2017 yhteensä 1 657 huoneistoa (31.12.2016: 1 696), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 106 tuhatta m² (31.12.2016: 109 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 128 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kolmessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %.

Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2016 tilinpäätöksessä.





Konsernin tulos

Konsernin liikevaihto toisella vuosineljänneksellä oli yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (Q2 2016: 2,9 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,4 miljoonaa euroa (Q2 2016: 3,1 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -0,5 miljoonaa euroa (Q2 2016: -0,2 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut toisella vuosineljänneksellä yhteensä olivat 2,1 miljoonaa euroa (Q2 2016: 2,3 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,4 miljoonaa euroa (Q2 2016: 1,5 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q2 2016: 0,0 miljoonaa euroa).

Toisen vuosineljänneksen liikevoitto oli 742 tuhatta euroa (Q2 2016: 0,6 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut toisella vuosineljänneksellä olivat -0,7 miljoonaa euroa (Q2 2016: -0,9 miljoonaa euroa) ja verot 14 tuhatta euroa (Q2 2016: 18 tuhatta euroa).

Toisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 34 tuhatta euroa (Q2 2016: -0,4 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 0 tuhatta euroa (Q2 2016: -28 tuhatta euroa) ja laaja voitto 34 tuhatta euroa (Q2 2016: -0,4 miljoonaa euroa).

Konsernin liikevaihto puolivuotiskaudella oli yhteensä 5,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 7,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 6,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 6,0 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -1,4 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 1,7 miljoonaa euroa).

Liiketoiminnan kulut puolivuotiskaudella yhteensä olivat 4,6 miljoonaa euroa (1.1.-

30.6.2016: 4,7 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 3,1 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 3,1 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0 euroa (1.1.-30.6.2016: 0 euroa).

Puolivuotiskauden liikevoitto oli 662 tuhatta euroa (1.1.-30.6.2016: 3,1 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut puolivuotiskaudella olivat -1,6 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: -1,5 miljoonaa euroa) ja verot 52 tuhatta euroa (1.1.-30.6.2016: 25 tuhatta euroa).

Puolivuotiskauden voitoksi muodostui -0,9 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 1,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 60 tuhatta euroa (1.1.-30.6.2016: 81 tuhatta euroa) ja laaja voitto -0,9 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 1,4 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.6.2017 välisenä aikana yhteensä 1,6 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2016: 1,5 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset velat 30.6.2017 olivat yhteensä 37,5 miljoonaa euroa. Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden

osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.6.2017 yhteensä 111,1 miljoonaa euroa (31.12.2016: 114,5 miljoonaa euroa).

Vaihtoehtoinen rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan rahavirrat lisättyinä myyntituloilla	1.1.-30.6. 2017	1.1.-30.6. 2016
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 720	1 281
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot velattomin hinnoin	5 027	4 754
Maksetut verot sekä korot ja muut rahoituskulut netto	-2 107	-1 654
Liiketoiminnan rahavirrat	4 640	4 381
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 141	2 790
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 251	4 453

Yhtiön strategisena tavoitteena on noin 50 %:n luototusaste, mistä seuraa, että myytyihin huoneistoihin kohdistuneet yhtiölainaosuudet ja muut lainojen takaisinmaksut on tarkoitettu jälleenerahoittamaan uutta lainaa nostamalla. Katsauskaudella uusia lainoja ei ole nostettu.

Investointien ja rahoituksen rahavirrat	1.1.-30.6. 2017	1.1.-30.6.2016
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-1 827	-11 363
Investointien rahavirrat	-1 827	-11 363
Rahoituksen rahavirrat sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet		
Lainojen nostot ja lisäykset	0	20 274
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	4 811
Lainojen takaisinmaksut sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet	-3 664	-11 977
Maksetut osingot	-1 039	-4 463
Rahoituksen rahavirrat	-4 703	8 645





Yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 1.1.-30.6.2017 yhteensä -387 tuhatta euroa (1.1.-30.6.2016: -373 tuhatta euroa). 1.4.2017 maksettiin joukkovelkakirjalainan vuosittainen korko 850 tuhatta euroa.

Yhtiön johto seuraa kuukausittain sijoituskiinteistöjen myynnin edistymistä osana liiketoiminnan rahavirtaa. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty sijoituskiinteistöjen velattomat myyntihinnat, oli 1.1.-30.6.2017 yhteensä 4 640 tuhatta euroa (1.1.-30.6.2016: 4 381 tuhatta euroa). Liiketoiminnan rahavirroilla ja rahavaroilla on maksettu hankintoja, lyhennetty lainoja ja maksettu osinkoja. Uusia lainoja ei ole nostettu.

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö voi suunnata itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiö ei tehnyt puolivuotiskaudella uusia vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä yhtiöllä ole liikkeeseenlaskettuna yhtään vaihtovelkakirjalainasopimusta.

Yhtiön oma pääoma 30.6.2017 oli 95,5 miljoonaa (31.12.2016: 97,0 miljoonaa). Tarkempia tietoja omasta pääomasta on esitetty taulukko-osassa kohdassa 5.3.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT. Puolivuotiskaudella osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 152 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 6 800 osakkeenomistajaa kesäkuun 2017 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 2,7 % oli hallintarekisteröity. Jokainen osake edustaa yhtä ääntä.

Osakkeenomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 30.6.2017

	Osakkeita	%
Yksityiset yritykset	2 074 539	21,6 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	568 300	5,9 %
Julkisyhteisöt	91 236	1,0 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	171 654	1,8 %
Kotitaloudet	6 413 242	66,8 %
Ulkomaat	18 687	0,2 %
Hallintarekisteröidyt	261 252	2,7 %
Orava Asuntorahasto Oyj	0	0,0 %
YHTEENSÄ	9 598 910	100,0 %



Omistajaluettelo 30.6.2017, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House Oy	438 257	4,6
Maakunnan Asunnot Oy*	435 664	4,5
OP-Henkivakuutus Oy	254 645	2,7
Ollikainen Pekka	152 000	1,6
Orava Rahastot Oyj***	134 991	1,4
Osuusasunnot Oy	127 000	1,3
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Godoinvest Oy**	79 360	0,8
Ström Leif	64 838	0,7
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	60 717	0,6
Yhteensä	1 847 472	19,2

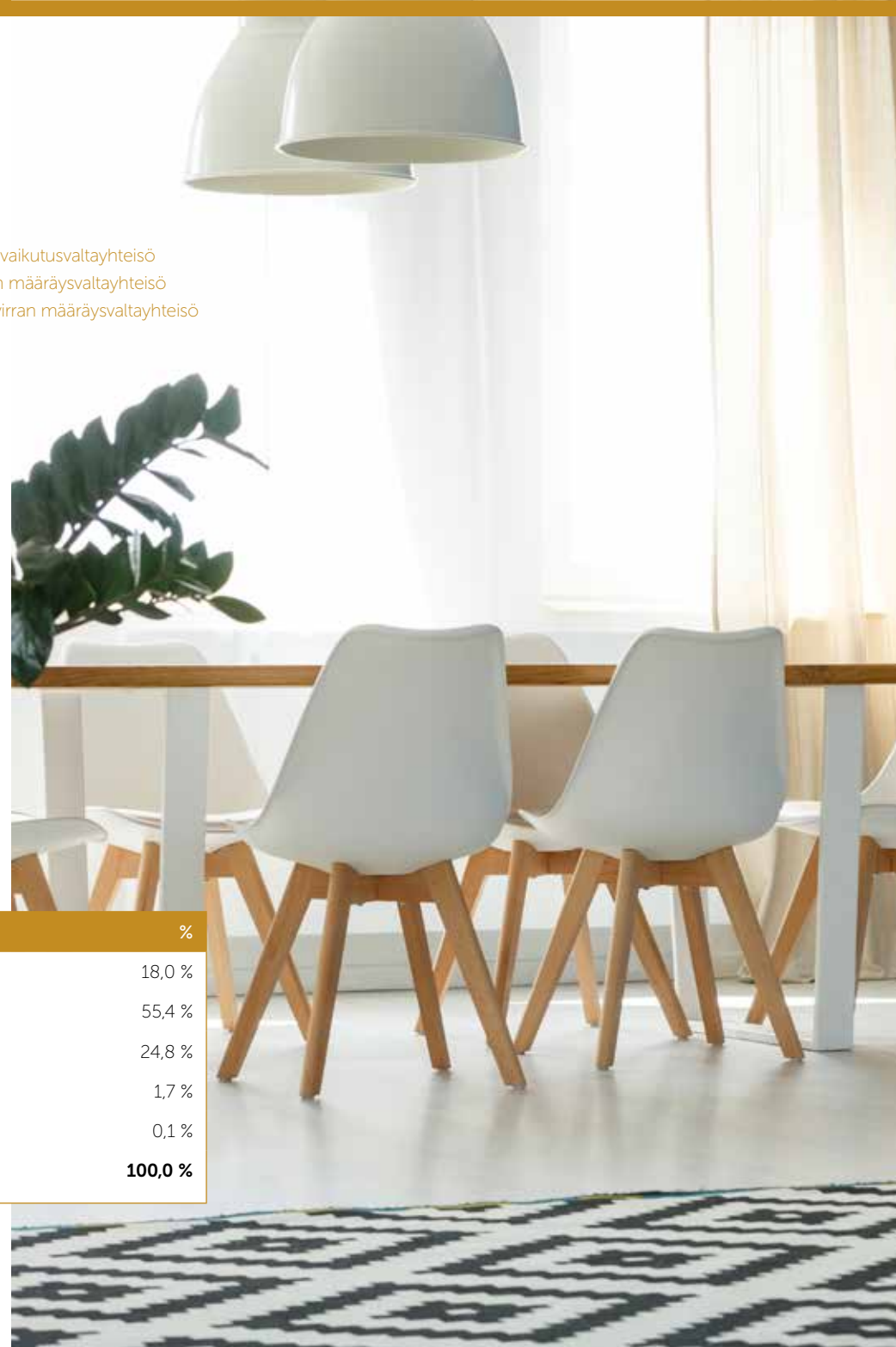
* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan vaikutusvaltaisyhteisö

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltaisyhteisö

*** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvaltaisyhteisö

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 30.6.2017

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistuksia	%
1 - 100	53 872	0,6 %	1 236	18,0 %
101 - 1 000	1 328 910	13,8 %	3 797	55,4 %
1 001 - 10 000	3 943 212	41,1 %	1 695	24,8 %
10 001 - 100 000	2 629 359	27,4 %	113	1,7 %
100 001 -	1 643 557	17,1 %	7	0,1 %
9 598 910	100,0 %	6 848	100,0 %	100,0 %



Asuntorahaston hallinnointi

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

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

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää

arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.6.2017 aikana olivat 641 tuhatta euroa (1.1.-30.6.2016: 618 tuhatta euroa).

Vuoden 2017 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.6.2016: 0 tuhatta euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu puolivuotiskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 411 tuhatta euroa sisältäen arvonnalisäveron.

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, Veli Matti Salmenkylä, Petra Thorén, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 6 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 94 %.

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

Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous 22.3.2017 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 5 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan



oikeutta osinkoon vuoden 2017 aikana. Valtuutus on voimassa 31.3.2018 saakka. Valtuutuksen nojalla ei ollut 30.6.2017 mennessä luovutettu yhtään 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 asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen hankintoihin ja korjausmenoihin. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä.

Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen. Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa.

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

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

OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.-30.6.2017

Orava Asuntorahaston osakkeen (kaupankäyntitunnus OREIT) markkinatakaukseen tuli muutos Nordea Pankki Suomi Oyj:n markkinatakaustoimintojen siirryttyä Nordea Bank Ab:lle yhtiöiden sulautumisen perusteella 2.1.2017. Sulautumisen jälkeen Nordea Bank Ab vastaa kaikista Nordea Pankki Suomi Oyj:n olemassa olevista, mahdollisista ja tulevista oikeuksista ja velvollisuuksista. Muutos tuli voimaan maanantaina 2.1.2017.

Yhtiö mitätöi yhtiön omistamat yhtiön 58 657 osaketta (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT). Osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin 24.1.2017 yhtiön osakkeiden lukumäärä väheni 58 657 osakkeella 9 657 567 osakkeesta 9 598 910 osakkeeseen.

Yhtiökokous 22.3.2017 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 0,12 euron osakekohtaisen osingon jakamisesta. Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 1 151 869,20 euroa. Vuosineljänneksittäin maksettava osinko on jokaisessa erässä enintään 0,03 euroa osakkeelle. Osinkojen maksupäivät ovat 31.3.2017, 30.6.2017, 29.9.2017 ja 29.12.2017. 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.

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 5 000 000 yhtiön uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2017 aikana.



Valtuutus on voimassa 31.3.2018 asti ja se kumosi edellisen 22.3.2016 annetun valtuutuksen.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Jouni Torasvirran ja varapuheenjohtajaksi Patrik Hertsbergin. Yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen mukaisesti hallitus päätti, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus FI4000068614) 31.3.2017 maksettava osinko on 0,03 euroa, osingon irtoamispäivä on 23.3.2017 ja täsmäytyspäivä on 24.3.2017. Osingon kokonaismääräksi muodostui 287 967,30 euroa.

Orava Asuntorahasto haki Konserniverokeskukselta ennakkoratkaisua omien osakkeiden hankkimisen mahdollistamiseksi. Yhtiö sai 7.4.2017 Konserniverokeskukselta kielteisen päätöksen hakemukseensa. Yhtiö on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Yhtiön listautumisannissa 2013 yhtiön osakkeita merkinnyt taho ei maksanut merkitsemiään osakkeita. Yhtiö on yhdessä listautumisannin pääjärjestäjän United Bankers Securities Oy:n kanssa vaatinut merkinnät maksamatta jättäneeltä taholta osakeyhtiölain 2. luvun 7§:n mukaista korvausta ja

vahingonkorvausta. Helsingin käräjäoikeus tuomitsi 11.5.2017 maksamatta jättäneen tahon noin 1,2 miljoonan euron korvaukseen Orava Asuntorahastolle. Tuomio ei ole vielä lainvoimainen. Yhtiö on arvioinut, että varattomaksi todetulta tuomitulta korvaussummaa ei saada perittyä.

Yhtiö on allekirjoittanut 30.6.2017 toimeksiantosopimuksen JLL:n (Jones Lang LaSalle Finland Oy) kanssa. Sopimuksen mukaan JLL kehittää kvantitatiivisen arvonmäärittämissä, jota on tarkoitus käyttää Orava Asuntorahaston salkun arvon määrittämiseen. Yhteistyön tavoitteena on käyttää JLL:n kvantitatiivisella arvonmäärittämissä saatavia huoneistojen arvoja vertailukohtana Orava Asuntorahaston omalla arvostusmallilla saatavien huoneistojen tasearvojen validoinnissa ja mallinnuksen edelleen kehittämisessä. Lisäksi yhtiö pyrkii siihen, että ulkopuolisia arvioita saataisiin käyttöön aiempaa useammin ja kustannustehokkaammin. Niin ikään kustannusten karsimiseksi aiemman käytännön mukaisia perinteisillä kiinteistönarviointimenetelmillä laadittuja ulkopuolisia arvioita ei enää tilattu asuinhuoneistoista toisella vuosineljänneksellä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7.-11.8.2017 1,0 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli 11.8.2017 mennessä 6,0 miljoonaa euroa.



Osinko

Vuosi 2017

Yhtiökokous 22.3.2017 päätti, että vuoden 2016 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2017 vuosineljänneksittäin enintään 0,03 euroa osakkeelta eli yhteensä vuonna 2017 enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000068614
31.3.2017 I osinko	0,03 euroa
30.6.2017 II osinko	0,03 euroa
Yhteensä:	0,06 euroa

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (MUUTETTU)

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille 0 - +3 miljoonaa euroa. (Aiemmin +1 - +4 miljoonaa euroa). Ohjeistusta muutetaan, koska toisen vuosineljänneksen tulos jäi vaatimattomaksi.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintojen määrän odotetaan jäävän toisella vuosipuoliskolla vähäiseksi. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan pysyvän lähellä alkuvuoden tasoaan. Asuntojen arvonmuutoksen heikon ennustettavuuden takia tulosoheistukseen sisältyy huomattavaa epävarmuutta.

Helsingissä 16.8.2017

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus



Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 EUR	Liitetieto	1.4.-30.6.2017	1.4.-30.6.2016	1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	3 357	3 097	6 654	6 021
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	-470	-187	-1 363	1 726
Liikevaihto yhteensä		2 887	2 910	5 291	7 747
Hoitokulut	3	-1 395	-1 469	-3 122	-3 062
Vuokraustoiminnan kulut	3	-176	-230	-283	-329
Hallinnon kulut	3	-568	-639	-1 214	-1 287
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-7	1	-11	3
Kulut yhteensä		-2 146	-2 337	-4 630	-4 675
Liikevoitto		742	573	662	3 071
Rahoitustuotot		3	2	5	4
Rahoituskulut		-697	-919	-1 561	-1 550
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	5.1	-694	-917	-1 556	-1 546
Voitto ennen veroja		48	-344	-894	1 525
Välittömät verot	3	-14	-18	-52	-25
Kauden voitto/tappio		34	-362	-946	1 500
Kauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		34	-362	-946	1 500
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	0,00	-0,04	-0,10	0,18
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	0	-28	60	-81
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		34	-390	-886	1 419
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		34	-390	-886	1 419
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0



Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	30.6.2017	31.12.2016
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	194 724	197 768
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	10,648	13,133
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	205,372	210,901
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5,2	1 541	1 059
Rahavarat	5,2	2 251	4 141
		3 792	5 200
VARAT YHTEENSÄ		209 164	216 101
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	23 309	23 309
Suojausrahasto	5,7	0	-60
Kertyneet voittovarot		989	99
Tilikauden voitto		-946	1 527
Oma pääoma yhteensä		95 484	97 007
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5,3	105 080	106 407
Muut pitkäaikaiset velat	5,3	796	794
Pitkäaikaiset velat yhteensä		105 876	107 201
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5,3	2 090	2 936
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5,3	1 787	3 772
Johdannaiset	5,7	0	60
Lyhytaikaiset velat yhteensä		3 877	6 768
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		3 926	5 123
Velat yhteensä		113 680	119 093
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		209 164	216 101



Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.- 30.6.2017	1.1.- 30.6.2016	1.1.- 31.12.2016
	1 000 EUR		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	6 302	6 107	12 646
Maksut liiketoiminnan kuluista	-4 582	-4 826	-9 043
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 720	1 281	3 603
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-2 106	-1 668	-3 453
Maksetut verot	-1	14	-195
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-387	-373	-45
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-1 827	-11 363	-14 512
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	2 748	2 871	6 613
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	921	-8 492	-7 899
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot ja lisäykset	0	20 274	32 507
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	4 811	9 133
Lainojen takaisinmaksut	-1 385	-10 094	-23 405
Maksetut osingot	-1 039	-4 463	-8 939
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-2 424	10 528	9 296
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-1 890	1 663	1 351
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 141	2 790	2 790
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 251	4 453	4 141



Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
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
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 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.

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



Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

Oma pääoma 31.12.2015	72 131	13 008	-3	9 209	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
Osingonjako Q4 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-368			-368	-368
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.9.2016		2 189			2 189	2 189
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.12.2016		2 500			2 500	2 500
Suunnattu anti 18.7.2016		1 170			1 170	1 170
Varausten purku				-117	-117	-117
Kauden voitto				1 527	1 527	1 527
Laajan tuloksen erät			-57		-57	-57
Oma pääoma 31.12.2015	72 131	23 309	-60	1 626	97 007	97 007
Osingonjako Q1 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q2 2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-946	-946	-946
Varausten purku				-61	-61	-61
Laajan tuloksen erät			60		60	60
Oma pääoma 30.6.2017	72 131	23 309	0	43	95 484	95 484

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 perus-

tettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat puolivuotiskatsauksen liitteenä.

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

Orava Asuntorahasto listautui NASDAQ Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") lokakuussa 2013.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 16.8.2017 hyväksynyt tämän puolivuotiskatsauksen julkistettavaksi.

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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

- Yhtiö ei harjoita muuta kuin asuntojen vuokraus-toimintaa
- Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa/kiinteistöissä
- Yhtiön muut varat kuin asuntovarallisuus on kiinteistörahastolain mukainen
- Yhtiön vieras pääoma on enintään 80%
- Yksittäisellä osakkaalla on alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- Yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton 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 luovutusvoittoa ja -tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyn huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen han-

kintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

1.3 Laatimisperiaatteet

Konsernin puolivuositiedot on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.6.2017 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 puolivuositarkastus on laadittu euroissa. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Konsernin puolivuositarkastus perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatisperiaatteiden 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 toteutuneesta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja oletamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olellisimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yritysjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi. 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.

Konsernin puolivuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

1.4 Yhdistelyperiaatteet

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

1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5 - 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyynneillä. Huoneistojen myynnit toisella vuosineljänneksellä olivat yhteensä 1,6 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2017 olivat 10,6 miljoonaa euroa (31.12.2016: 13,1 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 aktivoita.

Katsauskauden aikana 1.1.-30.6.2017 myytiin yhteensä 38 huoneistoa (2016: 42 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.

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 maantie-





teellisesti 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.

Liikevaihto	1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	6 408	5 826
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	246	195
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-168	-133
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-158	-164
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1 037	2 022
Yhteensä	5 291	7 747



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

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

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.6.2017 olivat yhteensä 263 tuhatta euroa (31.12.2016: 223 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.6.2017	30.6.2016
Helsingin seutu	38	38
Suuret kaupungit	30	31
Keskisuuret kaupungit	32	31
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.6.2017	30.6.2016
1989 valmistuneet ja vanhemmat	31	31
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	69	69
Yhteensä	100	100

Vuokra- ja muut saamiset	30.6.2017	31.12.2016
Maksetut ennakot	754	505
Vuokra- ja myyntisaamiset	263	223
Yhteensä	1 017	728



3. Liiketoiminnan kulut

Liiketoiminnan kulujen liitetietoon on koottu liiketoiminnan kuluihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Orava Asuntorahaston 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, joita ovat muun muassa kiinteistömanagereiden hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuskesken ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio ja luottotappiot. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteiden mukaisesti.

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

Kulujen erittely lajeittain	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Kiinteistöjen hoitokulut	-3 122	-3 062
Vuokraustoiminnan kulut	-283	-329
Hallituksen palkkiot	-62	-67
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-641	-618
Hallinnon muut kulut	-511	-602
Muut liiketoiminnan kulut	-11	3
Yhteensä	-4 630	-4 675

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-2 876	-2 867
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	2,8 %	2,8 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	207 767	205 154

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Jouni Torasvirta	-16	-18
Patrik Hertsberg	-9	-10
Mikko Larvala	-9	-10
Tapani Rautiainen	-4	-10
Petra Thorén	-5	0
Veli Matti Salmenkylä	-9	-10
Timo Valjakka	-9	-10
Yhteensä	-62	-67

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 94 %. Hallituksella oli 6 kokousta (2016: 10 kokousta) katsauskauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöistöä.



Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Tilintarkastus, emoyhtiö	-64	-37
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-8	-8
Yhteensä	-72	-45

Emoyhtiön tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja. Tilintarkastajalle maksetaan yhtiön hyväksymän kohtuullisen laskun mukaan.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Luottotappiot	-4	3
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	0
Yhteensä	-4	3

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Kuluihin liittyvät ostovelat	30.6.2017	31.12.2016
Ostovelat	183	162

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

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona yhtiö maksaa Hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta 7 prosenttia 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. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää.

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





Tuloverot

Konserniverokeskus on myöntänyt yhtiölle vapautuksen tuloveron suorittamisesta 20.1.2012. Verovapaus on päätöksen mukaisesti alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

Yhtiö joutuu kuitenkin veronhuojennuslain mukaan maksamaan veroa luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta. Asuntojen luovutustappioita ei saa vähentää luovutusvoitoista.

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

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Konsernin verot katsauskaudelta	-52	-25

4 SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt –ryhmään on koottu erityisesti sijoituskiinteistöihin ja niiden arvostamiseen liittyvät liitetiedot. Tarkempi kuvaus sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisestä on esitetty Orava Asuntorahaston vuoden 2016 konsernitilinpäätöksessä.

Veronhuojennuslain mukaisesti Orava Asuntorahasto ei harjoita muuta kuin omistamiensa ja osakeomistustensa perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa, 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 vakituudessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omistamista 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 hankintamenuun. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään huoneisto-kohtaista käypää arvoa, jolloin mahdollinen arvomuutos kirjataan tuloslaskelmaan. 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 omistukseen 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 on antanut arvolaskelman kaksi kertaa vuodessa kaikkien Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvosta. Yhtiö on aloittanut yhteistyön arvioitsijan (JLL) kanssa kvantitatiivisen arvostusmallin kehittämiseksi. Kustannus-



syistä yhtiö ei tilannut toisella vuosineljänneksellä perinteisillä kiinteistönarviointimenetelmillä laadittuja ulkopuolisia arvioita asuinhuoneistoista.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

	30.6.2017	31.12.2016
Hankintameno 1.1.	210 901	195 851
Lisäykset	861	24 558
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	0	0
Vähennykset	-5 027	-11 554
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-1 363	2 046
Käypä arvo	205 372	210 901

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-30.6.2017 yhteensä 38 kappaletta. Koko vuosineljänneksen 1.4.-30.6.2017 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli 0 % (1.4.-30.6.2016: -0,5 %) eli 10 tuhatta euroa (1.4.-30.6.2016: -1,0 miljoonaa euroa)



Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	Kilonportti 5	6 %	2014	2	144
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	Revontulentie 1	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	Niittytaival 9	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	Tegelhagen 2	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähestäjä	Helsingin seutu	Espoo	Ulappakatu 1	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhintie 5	Helsingin seutu	Espoo	Sininärhintie 5	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkarit	Helsingin seutu	Helsinki	Apteekkarinkatu 5	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 A	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	Koirasaarentie 1	65 %	2000	16	940
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	Agronominkatu 18	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 B	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	Taidemaalariinkatu 3	4 %	2016	2	166
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 10	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryijy	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 8	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	Tienhaarankatu 7a	34 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	Piennartie 16	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	Vakka 5	82 %	2013	14	1 116
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	Huvilakatu 7	13 %	2013	6	517
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	Laaksotie 10	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	Venevalkamantie 3	10 %	2012	3	182
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	Nissilänpiha 9-11	85 %	1974	24	2 109
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	Palosenkatu 7	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Kummikallio	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Rajakalliontie 3	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Vernerinkuja 6	6 %	2014	1	86
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Ervastintie 1	28 %	2013	13	993



Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Puurata 15-17	38 %	1974-75	18	1 153
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Pikkutikankuja 4	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	Kirkkoniityntie 28	56 %	1982	12	984
As Oy Sipoon rannan Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	Sipoonranta 10	7 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	Pajjalannummentie 16	31 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	Kaakkoisväylä 4	69 %	1979	37	2 697
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	Kolmikallionkuja 3	5 %	2016	2	119
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	Ratakuja 4	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	Ratatie 16	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	Horsmakuja 6	12 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	Rasinrinne 13	55 %	1975	21	1 086
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	Kylmäojantie 15	55 %	1992	5	282
As Oy Vantaan Maaunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	Maaunintie 14	99 %	1975	74	5 027
As Oy Jyväskylän Kruunutori (liiketilat)	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Hoitajantie 4	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Seppäläntie 4A	20 %	2014	6	286
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Seppäläntie 4C	16 %	2014	3	207
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Äijälänrannantie 34	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Vapaudenkatu 35a	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Schaumanin puistotie 22	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Valssikuja 6	81 %	1995	20	1 572
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret keskustaajamat	Kaarina	Hoviherrankatu 5	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajamat	Lahti	Aleksanterinkatu 11, Mariankatu 12	23 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret keskustaajamat	Lahti	Pihtikatu 5	73 %	1975	31	1 862
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajamat	Lahti	Pollarikatu 7	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajamat	Lahti	Pollarikatu 5	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajamat	Lahti	Huvikatu 8	9 %	2013	2	160
As Oy Malskin Kruunu, Lahti	Suuret keskustaajamat	Lahti	Päijänteekatu 7	5 %	2015	2	170



Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	Poikkikatu 4	53 %	1971	21	1 174
As Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajamat	Lahti	Rullakatu 4	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	Vuoksenkatu 4	44 %	1970	10	428
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret keskustaajamat	Lempäälä	Kotipellonkatu 5	46 %	2014	15	918
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret keskustaajamat	Naantali	Luostarinkatu 20	23 %	2015	10	594
As Oy Alppilan Iiris	Suuret keskustaajamat	Oulu	Betonimiehentie 9	15 %	2014	6	428
As Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajamat	Oulu	Pesätie 22	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmäki	Suuret keskustaajamat	Oulu	Jatulikivenkatu 1	8 %	2013	2	160
As Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajamat	Oulu	Koskitie 14	5 %	2012	2	138
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajamat	Oulu	Seilitie 1	46 %	2009	9	506
As Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajamat	Oulu	Rautatienkatu 33	8 %	2015	6	446
As Oy Oulun Viskaali	Suuret keskustaajamat	Oulu	Rautatienkatu 31	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajamat	Oulu	Pappilantie 5	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Kertunpuisto	Suuret keskustaajamat	Raisio	Murroskuja 4	19 %	2014	3	245
As Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	Särkilahdenkatu 2	25 %	2015	8	486
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	Kunnaankatu 7	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajamat	Raisio	Soliniuksenkuja 24	37 %	2014	10	672
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajamat	Tampere	Lentovarikonkatu 8 ja 14	5 %	2013	2	166
As Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajamat	Tampere	Tutkijankatu 2	12 %	2013	3	257
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajamat	Tampere	Autilankatu 2	21 %	2014	7	335
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	Tieteenkatu 6	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	Pirttisuonkuja 2	14 %	2014	5	427
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	Unioninkatu 20	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajamat	Turku	Koulukatu 2	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	Michailowinkatu 4	9 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	Michailowinkatu 2	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajamat	Turku	Eerik Pommerilaisen Ranta 16	16 %	2015	5	300



Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	Rautatienkatu 9	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Kaivokatu 8	10 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Lavatie 6	96 %	1999	16	1 040
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Keskuskatu 30	87 %	1977	17	1 011
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Virtakatu 5	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Keinukatu 10	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Aulangontie 39	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Tervapadankatu 1	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Merikotkantie 9-17	23 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Ouluntie 53	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 7	98 %	1974	35	2 107
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 1	91 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Kirkkokatu 2	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Vuorenrinne 19	95 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Mällinmutka 2	100 %	1958 ja 74	54	2 875
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	Kalevankatu 29	2 %	2015	1	40
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	Järvihelmenkatu 9	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Lähdehaankuja 2	83 %	1976	44	2 505
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Metsätähtikuja 8	47 %	2012	9	868
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	Mannerheimintie 38	41 %	2013	11	719
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	Sahurintie 1	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	Teljänkuja 2	33 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	Presidentinpuistokatu 1	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	Katkojantie 1	89 %	1974 ja 76	47	2 581
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1960	10	607
As Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1993	32	2 055



Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Laamanninkatu 1	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Haratie 1	9 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Peltokuja 2	12 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Huhtimonkatu 1	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Maakuntakatu 2	7 %	2014	2	172
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Kansankatu 13	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 16-18	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 29	91 %	1989	50	2 863
As Oy Rovaniemen Suvihenä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Heinämiehentie 10	7 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Uittomiehentie 6-10	21 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	Ristinkedonkatu 33	88 %	1975	63	3 956
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Heikinpohjantie 38b	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Olavinkatu 61	25 %	2015	8	459
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Välimäentie 5-7	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 7	39 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 13	85 %	1975	43	2 480
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 B	11 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Asemankatu 9	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 A	9 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Ahlströminkatu 12	95 %	1954	31	1 979
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Kosulankatu 6	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Parsiuskatu 6	80 %	1973	30	1 648



Sijoituskiinteistöt 30.6.2017						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m ²	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m ²
Vantaa	8	148	9 960	17 263	8,4 %	1 733
Kirkkonummi	4	104	6 970	14 330	7,0 %	2 056
Helsinki	6	31	2 301	10 698	5,2 %	4 650
Kerava	2	43	4 180	10 001	4,9 %	2 393
Järvenpää	3	21	1 728	6 112	3,0 %	3 537
Muut	16	78	6 321	20 104	9,8 %	3 181
Helsingin seutu	39	425	31 458	78 508	38,2 %	2 496
Lahti	9	121	7 254	16 868	8,2 %	2 326
Tampere	5	28	2 065	7 565	3,7 %	3 664
Oulu	8	33	2 308	7 420	3,6 %	3 215
Raisio	4	72	4 210	7 364	3,6 %	1 749
Jyväskylä	7	40	3 826	7 227	3,5 %	1 889
Suuret keskustaajamat, muut	8	81	5 105	15 222	7,4 %	2 982
Suuret kaupungit	41	375	24 766	61 667	30,0 %	2 490
Hämeenlinna	3	64	3 160	8 980	4,4 %	2 842
Kotka	5	189	10 520	7 905	3,8 %	751
Rovaniemi	6	85	5 043	6 964	3,4 %	1 381
Porvoo	3	44	2 843	6 502	3,2 %	2 287
Savonlinna	3	68	3 702	5 493	2,7 %	1 484
Muut	28	407	24 989	29 352	14,3 %	1 175
Keskisuuret kaupungit	48	857	50 256	65 196	31,7 %	1 297
Yhteensä	128	1 657	106 480	205 372	100,0 %	1 929

Myyneissä oli 30.6.2017 42 kohteesta 92 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 210 m² ja käypä arvo 10 648 tuhatta euroa.

Toimitiloja sijoituskiinteistöissä on 24 kappaletta yhteispinta-alaltaan n. 3080 neliometriä.

	Kotipaikka	Toimitiloja	Pinta-ala
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Jyväskylä	5	1,232
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	2	335
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	4	318
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	7	495
As Oy Vantaan Maauintie 14	Vantaa	1	292
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	5	410



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 omaisuserälle on todettavissa

Taso 3 omaisuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot liiketiloista ja autopaikoista.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	-	-	205 372
Sijoituskiinteistöt 31.12.2016	-	-	210 901



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. Liite-tieto 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. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1 386	-1441
Muut rahoituskulut	-175	-109
Rahoituskulut yhteensä	-1561	-1550
Rahoitustuotot	5	4
Yhteensä	-1556	-1546

5.2 Rahoitusvarat

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

Rahavarat	30.6.2017	31.12.2016
Rahavarat tileillä	2 251	4 141
Yhteensä	2 251	4 141

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupan- käyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Vuokrasaamiset 263 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	30.6.2017	31.12.2016
Muut saamiset	127	6
Siirtosaamiset	397	325
Muut saamiset yhteensä	524	331

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



5.3 Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset velat

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

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

Pitkäaikaiset velat	30.6.2017	31.12.2016
Joukkovelkakirjalaina	19 596	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	89 410	92 148
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	796	794
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	109 802	112 324

Yhtiö laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 14.2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listatiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015.

Joukkovelkakirjalainan ja emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen.

Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen rakentamisesta ja valmistamisesta ja joiden valmiiksi saattaminen vaatii huomattavan pitkän ajan, lisätään kyseisen hankinnan hankintamenoon. Aktivointia jatketaan, kunnes omaisuuserät ovat valmiita vuokrattaviksi tai myytäviksi.

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





Lyhytaikaiset korolliset velat

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

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

Lyhytaikaiset korolliset velat	30.6.2017	31.12.2016
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 090	2 936
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	2 090	2 936
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 926	5 123

Vaihtovelkakirjalainasopimukset

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

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-30.6.2017 vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 30.6.2017 oli 95,5 miljoonaa (31.12.2016: 97,0 miljoonaa) ja yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita.

Vuoden 2017 alussa osakkeita omistaneiden osakkeenomistajien omistus ei laimentunut katsauskaudella.

Muut lyhytaikaiset velat

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

Muut lyhytaikaiset velat	30.6.2017	31.12.2016
Saadut ennakot	188	168
Muut velat	207	621
Siirtovelat	1 209	2 821
Korkosuojauksen käypä arvo	0	60
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 604	3 670

Muut velat koostuvat pääasiassa verovelasta (158 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista (338 tuhatta euroa) ja konsernin korkojaksotuksista (282 tuhatta euroa).

5.4 Vastuusitoumukset

	30.6.2017	31.12.2016
Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelka-kirjalaina	37 524	37 382
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	96 382	109 230

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten (asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimukset) mukaisten vastaisten vähimmäisvuokrien kokonaisuudet määrät.

Maanvuokrasopimukset	30.6.2017	31.12.2016
Alle vuoden kuluessa	434	434
1 - 5 vuoden kuluessa	1 738	1 738
yli viiden vuoden kuluttua	28 631	28 848
Yhteensä	30 803	31 020

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 välttävää.

Korkoriski

Orava Asuntorahasto on käyttänyt hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka suojataan koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 30.6.2017 oli kuitenkin 0 % (31.12.2016: 33,3 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan 73 572 tuhatta euroa olivat suojaamattomia.



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 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 30.6.2017. 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 30.6.2017 olivat yhteensä 263 tuhatta (31.12.2016: 223 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 30.6.2017 oli 45,7 % (31.12.2016: 44,9 %).

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.

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	37 524	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 090	12 726	58 756
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	0	0	0
Korolliset lainat, 1000 euroa 30.6.2017	2 090	50 250	58 756



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 liikeyröistä ja autopaikoista.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Velat			
Korkosuojaus sopimukset 30.6.2017	-	0	-
Korkosuojaus sopimukset 31.12.2016	-	-60	-

5.7 Johdannaiset

Riskienhallintapolitiikkansa mukaisesti Orava Asuntorahasto käyttää korkojohdannaisia pienentämään vaihtuvakorkoisten lainojensa korkoriskiä. Orava Asuntorahasto voi käyttää johdannais sopimuksia vain korkoriskiltä suojautumiseen veronhuojennuslain sallimissa puitteissa. Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan kiinteäkorkoisiksi. Suojauksen tehokkuutta testataan vuosineljänneksittäin.

Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa	30.6.2017	31.12.2016
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	0	-60
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	60	-57

Koronvaihtosopimusten vastapuolena oli Danske Bank Oyj. Johdannais sopimuksista 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 vapaan oman pääoman rahasto	30.6.2017	31.12.2016
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
Osakepääoma kauden lopussa	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 309	13 008
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	0	10 301
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	23 309	23 309
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	95 440	95 440

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 9 657 567, joista yhtiön omassa hallussa oli 58 657 osaketta. Osakkeiden lukumäärä 30.6.2017 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.



Osakekohtainen tulos

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

	1.1. -30.6.2017	1.1. -30.6.2016
(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	-946	1 500
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 599	8 405
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,10	0,18
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu		
	-0,10	0,17
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 0 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 vaikutuksen tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 30.6.2017 olivat yhteensä 641 tuhatta euroa (1.1. - 30.6.2016: 618 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 30.6.2017 yhteensä 0 tuhatta euroa (2016: 0 tuhatta euroa).

6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Orava Asuntorahasto on käyttänyt samoja laatimisperiaatteita kuin vuoden 2016 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 verovaapaasti.

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 30.6.2017 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. Konsernin laatiman analyysin mukaan standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta rahoitusvarojen luokitteluun. IFRS 9:n



astuu voimaan 1.1.2018, jolloin konserni ottaa sen myös käyttöön.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardilla ei ole vaikutusta yhtiön tuloutusperiaatteisiin, taloudelliseen asemaan eikä tulokseen. IFRS 15:sta tulee voimaan 1.1.2018

IFRS 16 Vuokrasopimukset - vaikuttaa lähinnä vuokralleottajien kirjanpitoon. Konsernin kirjanpitoon sillä on vaikutusta tytäryhtiöiden pitkien maanvuokrasopimusten kautta. Konserni tulee myöhemmin arvioimaan standardin käyttöönoton vaikutuksia sen tilinpäätöksiin. IFRS 16 astuu voimaan 1.1.2019.

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

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 kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuuskijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Orava Asuntorahaston johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Orava Asuntorahaston asuntosalkun kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukauppa menetelmää 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 on pienennetty ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositarkastuksissa sekä myymällä huoneistoja.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistö hankinta tulee käsitellä ja arvioida erikseen, täyttyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistöinä.

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 omistusosuutta vastaava määrä.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 30.6.2017	1.1 - 30.6.2016
Liikevaihto, 1 000 €	5 291	7 747
Liikevoitto, 1 000 €	662	3 071
Tilikauden tulos, 1 000 €	-946	1 500
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-886	1 419
Tulos / osake, €	-0,10	0,18
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,12	1,08
Maksettu osinko, €	0,06	0,54
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-2,0 %	3,2 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-2,0 %	-3,6 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 598 910	8 405 701

	30.6.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	209 164	216 101
Omavaraisuusaste, %	45,7 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	53,1 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	9,95	10,11
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €	9,95	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	114,0 %	113,7 %
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	40 027	48 867



KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

	1.1 - 30.6.2017	1.1 - 30.6.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,1 %	90,0 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94,2 %	91,4 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,2 %	2,7 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,9 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,9 %	3,8 %
EPRA Earnings, 1000 € (EPRA tulos)	469	-200
EPRA Earnings per share, € (EPRA osakohtainen tulos)	0,05	-0,02
EPRA Vacancy Rate (EPRA vajaakäyttöaste)	5,9 %	8,7 %
	30.6.2017	31.12.2016
EPRA NAV, 1000 € (EPRA nettovarallisuus)	95 484	97 067
EPRA NAV per share, € (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	9,95	10,11
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	4,1 %	4,0 %

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

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

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

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

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

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

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

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



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

(€)

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

(m²)

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

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

Liikevoitto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut, vuokraustoiminnan kulut, hallinnon kulut ja liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

EPRA Earnings
(EPRA tulos)

=

Kauden voitto/tappio
+/- voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista
+ välittömät verot

EPRA Earnings per share
(EPRA osakekohtainen tulos)

=

$$\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

EPRA NAV
(EPRA nettovarallisuus)

=

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
- mahdollinen muun oman pääoman rahasto

EPRA NAV per share
(EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)

=

$$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$$

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

=

$$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 1.1.x + 1}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.x}}$$

EPRA Vacancy Rate
(EPRA vajaakäyttöaste)

=

$$\frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$$



ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B
00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi
oravaasuntorahasto.fi