

**ORAVA
ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ**

1.1.2012 - 31.12.2012

**TOIMINTAKERTOMUS JA
TILINPÄÄTÖS**

Y-tunnus
Kotipaikka
Osoite

2382127-4
Helsinki
Kanavaranta 7 C
00160 HELSINKI

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

**TOIMINTAKERTOMUS
JA TILINPÄÄTÖS**

1.1.-31.12.2012

Sisällysluettelo

	sivu
Hallituksen toimintakertomus	2
Konsernin tuloslaskelma	15
Konsernitase	16
Emoyhtiön tuloslaskelma	17
Emoyhtiön tase	18
Rahavirtalaskelma	19
Laskelma oman pääoman muutoksista	20
Tilinpäätöksen liitetiedot	21
Tunnusluvut ja tunnuslukujen kaavat	44
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	47
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista	48

Liitteet

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Hallituksen toimintakertomus

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asuntorahasto", y-tunnus 2382127-4, osoite Kanavaranta 7, 00160 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt Finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Sääntöjä on muutettu kesällä 2011 ja Finanssivalvonta on vahvistanut muutokset 17.8.2011. Voimassa olevat säännöt ovat tilinpäätöksen liitteenä. Orava Asuntorahasto on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö. Tilikausi 2012 oli yhtiön toinen.

Yhtiön nimi ruotsiksi on Orava Bostadsfastighetsfond Abp ja englanniksi Orava Residential Real Estate Investment Trust plc. Orava Asuntorahasto on yhtiön aputoiminimi. Yhtiön osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT.

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, Veronhuojennuslaki). Yhtiölle on myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus on alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

Olellaiset tapahtumat toisella tilikaudella

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

27.2.2012 yhtiön hallitus päätti ostaa As Oy Jyväskylän Kruununtornista osakkeet, jotka oikeuttavat neljän toimistotilan ja yhden varastotilan hallintaan. Kauppari allekirjoitettiin 27.2.2011, maksu tapahtui ja omistusoikeus siirtyi 1.3.2012. Kauppahinta oli 150.000 euroa, yhtiölainaosuus oli yhteensä noin 1.735.000 euroa. Kaupan seurauksena yhtiö hakeutui kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajana arvonlisäverovelvolliseksi 1.3.2012 alkaen.

Yhtiökokouksessa 19.3.2012 päätettiin voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

Osinkona jaetaan korkeintaan 0,34 euroa osakkeelle eli yhteensä 398 390,24 euroa siten, että

- 30.3.2012 osinkona jaetaan 0,10 euroa osakkeelle eli yhteensä 117 173,60 euroa, joka on 98,4 % emoyhtiön tilikauden voitosta ilman realisoitumattomia arvomuutoksia.
- 28.6.2012 osinkona jaetaan 0,08 euroa osakkeelle eli yhteensä 93 738,88 euroa,
- 27.9.2012 osinkona jaetaan 0,08 euroa osakkeelle eli yhteensä 93 738,88 euroa,
- 27.12.2012 osinkona jaetaan 0,08 euroa osakkeelle eli yhteensä 93 738,88 euroa,
- jätetään vapaaseen omaan pääomaan vähintään 4 058,32 euroa.

Hallitus valtuutettiin päättämään täsmäytyspäivistä ja velvoitettiin valvomaan maksukykyisyyttä ennen kunkin osingonjaon maksua ja tarvittaessa pienentämään

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

vuosineljänneksittäin tapahtuvaa osingonmaksua, mikäli yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi. Osinko jaettiin päätöksen mukaisesti.

Yhtiökokouksessa päätettiin myös uudistaa osakeantivaltuutus hallitukselle. Osakeanneissa uusien osakkeiden enimmäismäärä oli 3 000 000 osaketta. Osakkeiden merkintähinta voitiin maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Valtuutus oli voimassa 31.3.2013 asti.

27.4.2012 allekirjoitettiin pääomanhankintaa koskeva toimeksiantosopimus Orava Asuntorahaston ja Pareto Securities Oy:n (aik. Pankkiiriliike E. Öhman J:or Suomi Oy) välillä. Sopimuksen avulla on tarkoitus parantaa Orava Asuntorahaston listautumisedellytyksiä sijoittajapohjaa ja omaa pääomaa kasvattamalla.

20.6.2012 yhtiön hallitus päätti yksimielisesti ostaa Etola-ryhmältä As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n koko osakekannan 3,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa toteutettiin 21.6.2012 ja rahoitettiin Sampo Pankin myöntämällä 2,58 miljoonan euron lainalla ja Orava Asuntorahaston omilla osakkeilla (105 364 osaketta).

Yhtiön hallitus päätti 1,1 miljoonan euron suunnatusta osakeannista Etola-ryhmään kuuluvalla Etra Oy:lle. Osakeannissa uusien osakkeiden määrä oli 105 364 osaketta. Osakkeiden merkintähinta maksettiin kokonaan apporttiomaisuudella, noin 30,6 %:n osuudella As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n osakekannasta. Merkintähinta oli 10,44 euroa osakkeelta. Osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat puoleen vuodelta 2012 maksettavasta osingosta. Osakkeiden merkinnän maksu ja apporttiomaisuuden luovutus tapahtui 21.6.2012. Osakeannin järjestäjänä toimi Orava Rahastot Oyj. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 29.6.2012.

30.8.2012 yhtiön hallitus päätti toteuttaa 19 asuinhuoneiston kaupat As Oy Tornion Aarnintie 7:stä. Kauppahinta oli 12.100,00 euroa, asuinhuoneistojen velaton arvo oli 979.400,00 euroa. Myyjänä oli Hacmill Oy Jyväskylästä.

Hallituksen kokouksessa 27.9.2012 allekirjoitettiin kauppakirja As Oy Vantaan Rusakosta. Velaton kauppahinta oli 1.300.000 euroa. Kauppa rahoitettiin Sampo Pankin myöntämällä 650.000 euron lainalla sekä Avaintalot Oy:n myöntämällä 650.000 euron lainalla.

Kokouksessa päätettiin myös allekirjoittaa sopimus Danske Bankin kanssa pankkitilin limiitin nostosta sadasta 200 tuhanteen euroon.

Hallitus päätti 25.10.2012 kokouksessaan suunnatusta osakeannista. Osakeannissa uusien osakkeiden määrä oli yhteensä 89 458 kappaletta. Osakkeiden merkintähinta voitiin maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Merkintähinta oli 10,85 euroa osakkeelta. Merkintähinta perustui yhtiön laskemaan osakkeen arvoon 30.6.2012. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 25 %:iin vuodelta 2012 maksettavasta osingosta. Merkitsijöinä olivat Juha Heiskanen, 1 900 osaketta, ja Kiinteistö Oy Kotkan Vuorenrinne 19, 87 558 osaketta.

Kokouksessa päätettiin myös toteuttaa asuinrakennusten kauppa. Myyjänä oli Kiinteistö Oy Kotkan Vuorenrinne 19, joka myi omistamansa rakennukset osoitteessa Vuorenrinne 19 perustettavalle yhtiölle, Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19:lle, joka on 100 %:sti Orava Asuntorahaston omistama. Orava Asuntorahasto maksoi 1,9 miljoonan euron kauppahinnasta Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19:n puolesta Danske Bankista nostamallaan lainalla 950 tuhatta euroa ja omilla osakkeillaan 950 tuhatta euroa lokakuun osakeannin ehtojen mukaisesti.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Syksyllä lähetettiin kaikille vuokralaisille asukastyytyväisyyskysely. Kysely lähetettiin 269 vuokralaiselle ja vastauksia saatiin 99 vuokralaiselta. Hallitus käsitteli 28.11.2012 kokouksessaan asukastyytyväisyyskyselyn tulokset. Vastausten keskiarvo oli 3,4 asteikolla 1-5, jossa 5 tarkoittaa erittäin tyytyväistä.

Hallituksen kokouksessa 29.12.2011 Orava Rahastot Oyj valtuutettiin myymään vuoden 2012 aikana yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta vähintään 10 % ja korkeintaan Konserniverokeskuksen salliman enimmäismäärän siten, että myydään vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja yksitellen niistä asunto-osakeyhtiöistä joiden käypä arvo hankintamenoja verrattuna on niin alhainen, että luovutusvoittovero ei realisoidu. Vuositusten myyntien enimmäismäärä on tarkoitettu selvittää ennakoratkaisuhakemuksella.

Huoneistoja myytiin tilikauden aikana yhteensä 25 kappaletta. Huoneistojen velaton kauppahinta oli 1,9 miljoonaa euroa, joka oli keskimäärin 3 % alle niiden edellisen vuosineljänneksen tasearvon.

Orava Asuntorahasto-konsernin liikevaihto oli 3 179,6 tuhatta euroa (vuonna 2011: 1 307 tuhatta euroa) ja liikevoitto 1 883,3 tuhatta euroa (650 tuhatta euroa). Konsernin liikevoitto oli 59,2 % liikevaihdosta (49,8%). Konsernin tulos oli 1 424,2 tuhatta euroa (448 tuhatta euroa). Orava Asuntorahaston eli emoyhtiön liikevaihto oli 3 141,3 tuhatta euroa (1302 tuhatta euroa) ja liikevoitto 1 842,1 tuhatta euroa (631 tuhatta euroa). Liikevoitto oli 58,6 % liikevaihdosta (48,5 %). Emoyhtiön tulos oli 1 363 tuhatta euroa (402 tuhatta euroa). Konsernin laajan tuloksen erät rahavirran suojauksesta olivat -243 tuhatta euroa (-164 tuhatta euroa).

Ilman laajan tuloksen erä osakkeen kokonaistuotto vuonna 2012 oli 10,5 %, osakekohtainen tulos 1,14 euroa (0,54 euroa), oman pääoman tuotto 10,2 % (5,2 %), nettovarallisuus/osake 11,28 euroa (10,52 euroa) ja omavaraisuusaste 47,5 % (59,6 %). Laajan tuloksen erät huomioiden osakkeen kokonaistuotto vuonna 2012 oli 9,1 %, osakekohtainen tulos 1,14 euroa (0,54 euroa), oman pääoman tuotto 8,5 % (3,3 %), nettovarallisuus/osake 10,98 euroa (10,38 euroa) ja omavaraisuusaste 46,3 % (58,8 %).

Sijoituskiinteistöt ja niiden käypä arvo

Orava Asuntorahasto noudattaa kiinteistörahastolakia. Lain 18 §n mukaan Kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto on soveltanut IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. 1.1.2013 lähtien käypä arvo määritellään voimaan tulleen IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* –direktiivin mukaan. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tulokseen. Myös Kiinteistörahastolaki edellyttää käyvän arvon muutoksen kirjaamista tuotoksi tai kuluksi.

Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Orava Asuntorahaston strategian mukaisesti asuinhuoneistot myydään yksittäin markkinoille, Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa.

Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2012 yhteensä 372 asuinhuoneistoa (31.12.2011: 243), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 21 422 m² (14 332 m²). Huoneistot sijaitsivat 13 eri asunto-osakeyhtiössä, joissa neljässä yhtiön omistusosuus oli 100 %. As Oy Jyväskylän Kruununtornista yhtiö omistaa neljä toimistotilaa ja yhden varastotilan, yhteensä 1 232 m². Vuokrasopimusten yhteenlaskettu kuukausittainen kassavirta 1.1.2013 oli 199 tuhatta euroa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2012 oli yhteensä 31 992 tuhatta euroa (20 262 tuhatta euroa).

Olellaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Pääomanhankintaa koskevaa toimeksiantosopimusta Orava Asuntorahaston ja Pareto Securities Oy:n välillä on jatkettu 31.1.2013. Sopimuksen avulla on tarkoitus parantaa Orava Asuntorahaston listautumisedellytyksiä sijoittajapohjaa ja omaa pääomaa kasvattamalla.

Hallituksen kokouksessa 26.2.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskeva osakkeiden kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 131.000 euroa. Osakkeisiin kohdistui 624.000 euron velkaosuus. Kauppahinnan ensimmäinen erä 16 000 euroa toteutettiin tulorahoituksella ja kauppahinnasta 115.000,00 euroa jäi Orava Asuntorahaston velaksi myyjälle. Velasta kirjoitettiin erillinen lainasopimus. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa.

18.3.2013 yhtiön hallitus hyväksyi maaliskuun annin merkinnät yhtiökokouksen 19.3.2012 myöntämällä valtuuksilla. Annettavien osakkeiden määräksi tuli 25 687 osaketta ja osakepääoman korotukseksi 256 870 euroa.

Orava Asuntorahasto on laatinut aikaisemmin tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2012-31.12.2012. Tilinpäätös oli laadittu Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten mukaisesti ja vahvistettiin yhtiökokouksessa 18.3.2013. Yhtiö harkitsee listautumista Helsingin Pörssin päälistalle tai vaihtoehtoisesti First North-listalle syksyllä 2013 ja listautumista varten yhtiöllä tulee olla IFRS-standardien mukainen tilinpäätös. Tämä nyt laadittu tilinpäätös, joka sisältää myös IFRS-tilinpäätöksen, on laadittu sen johdosta, että yhtiö saa IFRS-tilinpäätökset koko toimintansa ajalta 30.12.2010 lähtien. Tämä tilinpäätös korvaa aikaisemmin laaditun ja hyväksytyt tilinpäätöksen.

Yhtiökokous päätti, että 1.4.2013 lähtien hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 1 000 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 200 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 400 euroa.

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa. Pääosa kaupasta rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:n myöntämällä 3,06 miljoonan euron lainalla.

Yhtiön listautumista koskeva neuvonantosopimus allekirjoitettiin 20.5.2013 Merasco Oy:n kanssa. Merasco toimii yhtiön taloudellisena neuvonantajana listautumisprojektissa.

Orava Asuntorahasto on myös allekirjoittanut 27.5.2013 toimeksiantosopimuksen UB Securities Oy:n kanssa listautumisannin osakkeiden myynnistä ja markkinoinnista sekä merkintäpaikkana toimimisena.

Yhtiön juridiseksi neuvonantajaksi valittiin Asianajotoimisto Castren&Snellman. Toimeksiantosopimus allekirjoitettiin 17.6.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaalikasvuksi ennustetaan alkaneelle vuodelle 0,2% – 1,3% ja ensi vuodeksi 1,4% - 2,5%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan vuodelle 2013 0,3% - 1,2% ja vuodelle 2014 1,1% - 1,9%. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan.

Heikot talousnäkymät osaltaan yhä vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta poikkeuksellisen alhainen korkotaso edelleen tukee.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat joulukuussa 2012 uusia asuntolainoja 1,3 mrd. eurolla eli 0,3 mrd. euroa vähemmän kuin vuosi sitten joulukuussa. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 86 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui edelleen ja oli 5,6%.

Asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa nousi lokakuun 81 päivästä tammikuussa 96 päivään, kun se vuosi sitten tammikuussa oli 104 päivää.

Kokonaisuutena arvioiden asuntomarkkinoiden kysyntä on säilynyt kohtuullisena epävarmasta taloustilanteesta huolimatta.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin joulukuussa 563 asunnolle, joka oli 39 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-joulukuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 16 769 kappaletta eli 5% vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Kerrostaloasuntoja alettiin rakentaa vuoden neljännellä neljänneksellä 3 078 kappaletta, joka oli 7% vähemmän kuin vuosi sitten. Sen sijaan uusia kerrostaloasuntoja valmistui neljännellä vuosineljänneksellä 5 229 eli 4% enemmän kuin vuotta aiemmin.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan supistuva kehitys näyttäisi yhä jatkuvan lähitulevaisuudessa.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2012 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,8%. Asuntojen hintojen nousu oli vain hieman maltillisempaa: 3,0% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; neljännän vuosineljänneksen neliöhintoista ja vuokrasta laskettuna suhde oli 16,0. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,6.

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Orava Asuntorahaston tulevaisuuden näkymät

Odotustemme mukainen ja edellä kuvattu vuokrakehitys ja asuntojen hintakehitys toteutuessaan eivät olennaisesti muuttaisi yhtiön suhteellista kannattavuutta vuoteen 2012 verrattuna ja parantaisi yhtiön kannattavuutta vuoden 2013 ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna.

Orava Asuntorahasto uskoo liiketoimintansa kasvavan ja kannattavuutensa pysyvän hyvällä tasolla kuluvalle tilikaudella. Yhtiö arvioi vuokrauskysynnän säilyvän hyvänä ja sen omistamien asuntojen hintojen nousevan maltillisesti vuoden 2013 aikana.

Asuntovarallisuuden arvon arvioidaan kasvavan omistuspohjan laajenemisen myötä. Orava Asuntorahastolla on useita oman pääoman kasvattamiseen tähtääviä neuvotteluja meneillään. Lisäksi yhtiön osakkeiden on oltava monenkeskisen kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueella veronhuojennuslain mukaan viimeistään 31.12.2013. Orava Asuntorahasto arvioi listautuvansa Helsingin Pörssin päälistalle vuoden 2013 viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntorahaston tavoitteena on rakentaa vuoden 2013 aikana 50-100 miljoonan euron suuruinen asuntosalkku, josta velkarahoituksen osuus on arviolta 40-60 %.

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Yhtiö panostaa edelleen kiinteistörahastotoiminnan kehittämiseen ja kasvattamiseen sekä muiden palveluiden kehittämiseen yhteistyössä hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kanssa. Kehitystoiminnan laajuus perustuu hyvin pitkälti toteutuvan kasvun ja tulorahoituksen määrään.

Yhtiön johto

Yhtiön perustamissopimuksella yhtiön hallitukseen valittiin neljä varsinaista jäsentä. Yhtiön hallituksen jäsenet ovat olleet perustamisesta lähtien Jouni Torasvirta, puheenjohtaja (s. 1965, KTM, Orava Rahastot Oyj:n toimitusjohtaja) Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja (s. 1957, KTM, Maakunnan Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtaja), Veli Matti Salmenkylä (s. 1960, DI, Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n toimitusjohtaja) ja Timo Valjakka (s. 1960, OTK, Maakunnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja). Hallituksen jäsenillä on yhteensä 60 vuoden kokemus kiinteistöalalta ja 40 vuoden kokemus arvopaperimarkkinoilta.

Hallitus on kokoontunut tilikauden aikana yhteensä 12 kertaa. Hallituksen jäsenet osallistuivat keskimäärin 11,75 kokoukseen tilikauden aikana. Hallituksen jäsenistä Tapani Rautiainen ja Timo Valjakka ovat riippumattomia yhtiöstä, Torasvirta ja Salmenkylä riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäsenten palkkiot päätettiin perustamissopimuksessa. Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on ollut 300 euroa, hallituksen puheenjohtajan 500 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on ollut 100 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 200 euroa. Hallituksen jäsenet eivät ole työsuhteessa Orava Asuntorahastoon.

Hallituksen jäsenten palkkiot 2012 olivat yhteensä.

Jouni Torasvirta	8.200,00
Tapani Rautiainen	4.600,00

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Veli Matti Salmenkylä	4.700,00
Timo Valjakka	<u>4.700,00</u>
	22.200,00

Veli Matti Salmenkylä on toiminut toimitusjohtajana koko tilikauden ajan. Orava Asuntorahasto ei maksa toimitusjohtajalle palkkaa.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj

Orava Asuntorahasto perustettiin Orava Rahastot Oyj:n aloitteesta. Orava Rahastot valittiin Orava Asuinkiinteistörahaston hallinnointiyhtiöksi 30.12.2010.

Orava Rahastot on vastannut Asuntorahaston toiminnan ja hallinnon järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä sekä valmistellut Orava Asuntorahaston liiketoimintastrategian ja vuosibudjetin.

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuinkiinteistörahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % (+alv) Rahaston varojen käyvistä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % (+alv) Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aitakoron ylittävistä tuotosta.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.12.2012 aikana olivat 184,2 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella. Tilikauden osakekohtainen tuotto lasketaan ennen listautumista tilikauden päättävän ja avaavan osakekohtaisen nettovarallisuuden ja tilikauden aikana osakkeelle maksettujen osinkojen perusteella. Vuoden 2012 tuloksen perusteella tulossidonnainen palkkio yhteensä oli 128,3 tuhatta euroa.

Hallituksen kokouksessa 26.2.2013 päätettiin maksaa puolet Orava Rahastot Oyj:n tulospalkkiosta vuodelta 2012 osana suunnattua osakeantia. Puolet palkkiosta eli 64 150 euroa kuitataan maksetuksi maaliskuun suunnatussa annissa liikkeeseenlasketuilla uusilla osakkeilla Orava Rahastot Oyj:n merkintäsitoumusta vastaan. Merkintähinta oli 11,28 osakkeelta, osakkeiden lukumäärä 5 687 kpl eli yhteensä 64 149,60 euroa. Maaliskuun osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 75 %:iin vuodelta 2012 maksettavasta osingosta. Uuden osakkeen ISIN-koodi on FI4000061072.

Riskit ja riskinhallinta

Orava Asuntorahaston riskienhallinnan lähtökohtana on riskinkantokyky ja -halu, keskeisten riskien tunteminen sekä päätetty riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on osa jokapäiväistä toimintaa ja osa liiketoiminnan johtamista.

Riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa tavoitteiden saavuttamiseen liittyvät keskeiset epävarmuudet, mitata ja arvioida ennalta tunnistettuja epävarmuuksia sekä päättää suhtautumisesta näihin. Keskeiset riskit on luokiteltu strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja vahinkoriskeihin.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Riskeihin suhtaudutaan liiketoimintaan kuuluvina ja riskejä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen ja poistamisen kannalta.

Riskienhallinta on integroitu osaksi Orava Asuntorahaston strategiaprosessia, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja. Ylin vastuu riskienhallinnasta on Orava Asuntorahaston hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista, vahvistaa riskienhallinnan yleiset periaatteet, määrittelee tehtävät ja vastuut sekä seuraa keskeisiä riskejä. Orava Asuntorahaston hallintoyhtiö Orava Rahastot on vastuussa riskienhallinnan järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä sekä raportoinnista. Liiketoimintaorganisaatio on vastuussa omaan toimintaansa vaikuttavien riskien tunnistamisesta ja arvioinnista.

Riskienhallintajärjestelmä perustuu kuukausittaiseen raportointiin, jolla valvotaan sijoitusomaisuuden käyvän arvon, rahoitusaseman, liikevaihdon, kannattavuuden, myyntien, myyntisaatavien, kulujen ja niiden kautta tuloksen kehittymistä. Osana riskienhallintaa hallitus käy läpi ja hyväksyy vähintään kerran vuodessa tilinkäyttö- ja muut valtuudet -dokumentin.

Orava Asuntorahaston liiketoiminnan riskejä arvioidaan säännöllisesti osana yhtiön vuosittaista suunnittelu- ja strategiaprosessia, sijoitusomaisuuden hankintaan liittyvien sekä muiden sopimusten valmistelu- ja päätöksentekoprosessia sekä muuta operatiivista toimintaa. Riskejä pyritään hallitsemaan riskikartoituksilla ja niiden perusteella tehtävillä toimenpiteillä, systemaattisella seurannalla ja markkina-analyyseillä.

Orava Asuntorahaston merkittävimmät riskit

Osana vuosisuunnitteluprosessia Orava Asuntorahaston merkittävimmät riskit arvioidaan säännöllisesti riskikartoituksella, jossa keskeiset riskit tunnistetaan, niiden toteutumisen todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan arvioidaan sekä määritellään riskienhallintamenettelyt. Riskikartoitus tehtiin syksyllä 2012 osana yhtiön vuosittaista suunnittelu- ja strategiaprosessia.

Strategiset riskit

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Yleismaailmallinen taloustilanteen heikentyminen ja epävarmat näkymät vaikuttavat sekä sijoittajiin eli oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen että yhtiön ulkoiseen rahoitukseen. Talouden tulevasta kehityksestä on edelleen poikkeuksellisen suurta epävarmuutta. Epävarmuus heijastuu sijoittajiin, jotka harkitsevat entistä tarkemmin sijoitusmahdollisuuksiaan – käteisellä tai sijoituskiinteistöjen apporttiluovutuksina. Historian puutteen johdosta sijoittajilla ei ole ollut mahdollista arvioida Asuntorahaston menestystä aikaisempien tuottojen perusteella. Tällaisessa markkinatilanteessa mahdollisten apporttiluovutusten, jotka täyttävät veronhuojennuslain edellytykset ja Asuntorahaston asettamat tavoitteet, määrä voi olla selkeästi huonompi kuin kasvavan talouden aikana.

Uuden yhtiön voi olla myös vaikea turvata investointien ulkoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla rahoitusmarkkinoita koetelleista häiriöistä johtuen. Kiinteistökauppojen rahoitus voi edelleen vaikeutua toisaalta tarjonnan vähenemisen johdosta, toisaalta korkomarginaalien kasvun johdosta.

Takeita ei ole siitä, että yleinen talous tulee kasvamaan jatkossa. Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotasot, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, verotus ja

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

rakentamisen viikkaus. Asuntojen hintojen voimakas lasku vaikuttaisi Asuntorahaston kannattavuuteen tulevaisuudessa.

Merkittävä osa Asuntorahaston hallinnointityötä on saada hankittu asuntosalkku tuottamaan tavoitteiden mukainen vuokratuotto. Markkinavuokrien ennustaminen on hankalaa ja markkinavuokrat voivat toteutua ennustettua pienempinä. Vuokrauskysynnän pudotus paikkakunnilla, joissa asunnot ovat, ja pudotuksen myötä vuokratuoton pidempiaikainen lasku vaikuttaisi Rahaston tuoton pienenemiseen ja kannattavuuden heikkenemiseen.

Tukkuualennuksella ostettavien kohteiden kokonaan tai osittain rahoittamiseksi on strategian mukaisesti ja veronhuojennuslain puitteissa vuoden 2013 aikana tarkoitus myydä Orava Asuntorahaston avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta vähintään 10 % tai korkeintaan Konserniverokeskuksen sallima enimmäismäärä siten, että myydään vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja yksitellen niistä asunto-osakeyhtiöistä, joiden käypä arvo hankintamenoja verrattuna on niin alhainen, että luovutusvoittovero ei realisoitu. On mahdollista, että asuntokauppojen likviditeetti heikkenee poikkeuksellisen matalaksi, jolloin asuntoja ei saada myytyä silloin, kun se olisi Asuntorahaston edun mukaista.

Operatiiviset Riskit

On mahdollista, että useassa Asuntorahaston hankkimassa kiinteistössä ilmenee samanaikaisia suuria korjaustarpeita ja että useat vuokralaiset aiheuttavat erityisen suuria vahinkoja asunnoille, mistä aiheutuu kustannuksia, joita ei saada perittyä vuokralaisilta. Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi vaikutusta maksukyvyyn heikentymiseen, vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuteen.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot vastaa Asuntorahaston operatiivisesta toiminnasta. Orava Rahastojen henkilöstön kyky hoitaa tehtäviään voi heikentyä sairastumisen, loukkaantumisen tai kuoleman johdosta. Riskiä yritetään hallita muun muassa kirjallisilla ohjeilla, sisäisellä koulutuksella, varamiesjärjestelyillä ja rekrytoinneilla. Pitkät poissaolot vaikuttaisivat toiminnan luotettavuuteen ja tulokseen sekä kasvuun ja kannattavuuteen.

Asuntorahaston toiminta perustuu olennaisilta osin myös yhteistyökumppaneihin kuten kiinteistömanageriin ja rakennusyhtiöihin. Yhteistyökumppanien kyky hoitaa tehtäviään voi heikentyä, ne voivat lopettaa toimintansa tai mennä konkurssiin. Rakennusprojektit voivat viivästyä ja laatu voi olla sovittua heikompaa. Näiden seurauksena kiinteistöjen käyvät arvot ja kannattavuus voivat heikentyä.

Vahinkoriskit

Orava Asuntorahaston omistamissa kiinteistöissä on täysarvovakuutus ja konsernilla hallinnon vastuuvakuutus. Orava Asuntorahaston toimitiloissa on hälytys- ja tallentava kamerajärjestelmä. Lisäksi Newsecillä on voimassa oleva vuokraus- ja kiinteistötoiminnan vastuuvakuutus. Konserni tarkistaa säännöllisesti vakuutuksensa osana riskien kokonaishallintaa. Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös kiinteistöjen pelastussuunnitelmien päivitystilanne sekä huoltosopimusten vastuulausekkeiden kattavuus.

Vireillä ei ole oikeudenkäyntejä eikä konsernin toimintaan liity muitakaan hallituksen tiedossa olevia juridisia riskejä, jotka vaikuttaisivat oleellisesti toiminnan tulokseen.

Rahoitusriskit

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu lisäisi Orava Asuntorahaston uusien hankintojen rahoituskuluja, joka vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen.

Rahoitusriskien hallinta

Orava altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Oravan riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä.

Ylin vastuu riskienhallinnasta on Orava Asuntorahaston hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista, vahvistaa riskienhallinnan yleiset periaatteet, määrittelee tehtävät ja vastuut sekä seuraa keskeisiä riskejä. Orava Asuntorahaston hallintoyhtiö Orava Rahastot on vastuussa riskienhallinnan järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä sekä raportoinnista. Liiketoimintaorganisaatio on vastuussa omaan toimintaansa vaikuttavien riskien tunnistamisesta ja arvioinnista. Talousjohto tunnistaa ja arvioi riskit ja hankkii tarvittavat instrumentit riskeiltä suojautumiseen yhteistyössä operatiivisten yksiköiden kanssa. Suojaustransaktiot toteutetaan Oravan hallituksen hyväksymien kirjallisten riskienhallintaperiaatteiden mukaisesti.

Orava Asuntorahaston keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät ja maksuvalmiusriskit, hintariski sekä luottoriski.

Konsernin korkoriski aiheutuu pitkäaikaisista veloista. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille. Koronvaihtossopimuksilla tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Emoyhtiön korkoriskin suojausaste on 100 %. Orava Asuntorahasto voi veronhuojennuslain mukaan suojautua korkoriskeiltä vakioitujen ja vakioimattomien johdannaisten avulla, kun johdannaisia käytetään vain suojaustarkoituksessa. Konserni analysoi korkopositiotaan säännöllisesti ottamalla huomioon uudelleenrahoituksen, tytäryhtiöiden yhtiölainojen uudistamisen, vaihtoehtoisen rahoituksen ja suojauksen.

Uudehkon yhtiön rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään säännöllisillä neuvotteluilla usean pankkiryhmän kanssa ja ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana yhteistyökumppanina ja velallisena. Lainasopimuksissa on velallisen suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat: loan to value, lainanhoitokate ja omavaraisuusaste.

Konsernin maksuvalmiutta seurataan ennusteiden avulla. Konsernilla on lisäksi neuvoteltuna pankkitilin luottolimiitti 200 tuhatta euroa, jonka kasvattamisesta neuvotellaan tarvittaessa.

Konserni on alttiina omistamiensa sijoituskiinteistöjen eli asuinhuoneistojen hintariskille. Hintariskiä hallitaan hajauttamalla sijoitusomaisuutta maantieteellisesti ja ikäjakauman osalta. Hajauttaminen tapahtuu hyväksytyyn sijoitusstrategian mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos esitetään tuloslaskelmassa liikevaihdossa, joten käyvän arvon alentumiset, vaikuttavat suoraan myös raportointikauden tulokseen.

Luottoriski liittyy vuokrasaamisiin. Vuokrasaamisia valvotaan säännöllisesti. Vuokrasaamisten perintä on ulkoistettu Intrum Justitalle.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

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.

Pääomaa seurataan velkaantumisasteen eli LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus pankista otettujen korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2013 konsernin strategiana on LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. 31.12.2012 konsernin LTV oli 49,9 %.

Ympäristötekijät

Yhtiön ympäristötyön lähtökohtana ovat oman ja vuokralaisten toimintaympäristön lainsäädännölliset ja toiminnalliset vaatimukset. Konsernin ympäristöasioiden hallinta perustuu kiinteistömanagerina toimivan Newsec Asset Managementin ympäristöpolitiikkaan, ohjeisiin ja ympäristöjärjestelmiin.

Yhtiön osakkeet

Orava Asuntorahaston osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä 28.1.2011. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT. Yhtiöllä oli 31.12.2012 yhteensä 1 366 558 osaketta kolmella eri ISIN-koodilla, joilla on eri osinko-oikeus vuodelta 2012 maksettavaan osinkoon. 27.12.2013 osingonjaon jälkeen tilinpäätöksen 2012 aikaiset alhaisempien osinko-oikeuksien osakkeet yhdistetään 100 %:n osinko-oikeuden osakkeiksi.

Osakkeen ISIN-koodi	Osinko-oikeus	kpl
FI4000019344	100 %	1 171 736
FI4000046321	50 %	105 364
FI4000049101	25 %	89 458
Yhteensä		1 366 558

Veronhuojennuslain mukaan yhtiö ei saa ostaa omia osakkeitaan.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Yhtiökokouksen päätös osingonjaosta 18.3.2013

Emoyhtiön osakeyhtiölain mukaiset voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä olivat 1 363 813,69 euroa, josta tilikauden voitto oli 1 359 747,01 euroa.

Laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) säädetään, että yhtiön on verovapauden säilyttääkseen jaettava verovuodelta osinkona vähintään 90 % tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonmuutoksia. Emoyhtiön tilikauden voitto ilman realisoitumattomia arvonmuutoksia on 133 793,69 euroa.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti:

Yhtiö maksaa vuoden 2012 voitonjakonsa kolmen eri osinko-oikeuden mukaan. Osinko-oikeus on päätetty suunnattujen osakeantien ehdoissa sen mukaan, kuinka pitkän ajan tilikaudesta pääomasijoitus on ollut yhtiön käytettävissä tuottamassa yhtiölle voittoa. Osinkona jaetaan korkeintaan 1,08 euroa osakkeelle seuraavan taulukon mukaisesti.

Osakkeiden ISIN-koodit	Osinko-oikeus	Lukumäärä	Osinko, €	Osinko yhteensä
FI4000019344	100 %	1 171 736	1,08	1 265 474,88
FI4000046321	50 %	105 364	0,54	56 896,56
FI4000049101	25 %	89 458	0,27	24 153,66
Yhteensä		1 366 558		1 346 525,10

Osinkoa jaetaan yhteensä enintään 1 346 525,10 euroa. Hallitus valtuutetaan päättämään osingon määrästä vuosineljänneksittäin. Osingonmaksun päivämäärät ovat

- 28.3.2013, 28.6.2013, 30.9.2013 ja 27.12.2013

Jätetään vapaaseen omaan pääomaan vähintään 17 288,59 euroa.

Hallitus velvoitettiin valvomaan maksukykyisyyttä ennen kunkin osingonjaon maksua ja tarvittaessa pienentämään vuosineljänneksittäin tapahtuvaa osingonmaksua, mikäli yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi. Hallitus päättää kokouksissaan osingon täsmäytyspäivät, jotka ovat noin viisi päivää ennen maksupäiviä.

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti rajoittanut voitonjakoa 28.3.2013. Osinkoa jaettiin 28.3.2013 neljäsosa koko vuoden enimmäismäärästä. Hallitus päätti 17.6.2013, että kesäkuun osinko jaetaan samansuuruisena.

Osakkeenomistajat

Yhtiön osakasluettelon mukaan yhtiöllä oli kauden päättyessä 14 osakkeenomistajaa, joista yhdenkään omistusosuus ei ylittänyt kolmea kymmenesosaa (3/10). Osakkeenomistajista

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Maakunnan Asunnot Oy on Avaintalot Oy:n tytäryhtiö. Avaintalot-konsernin omistusosuus yhteensä oli 25,6 %. Osakkeiden määrä oli 1 366 558 kappaletta.

Hallituksen kokouksessa 26.2.2012 päätettiin maksaa puolet Orava Rahastot Oyj:n tulospalkkiosta vuodelta 2012 osana maaliskuun suunnattua osakeantia. Puolet palkkiosta eli 64 150 euroa kuitataan maksetuksi maaliskuun suunnatussa annissa liikkeeseenlasketuilla uusilla osakkeilla Orava Rahastot Oyj:n merkintäsitoumusta vastaan. Merkintähinta oli 11,28 osakkeelta ja osakkeiden lukumäärä 5 687 kpl.

Maaliskuun 2013 suunnatussa osakeannissa osakepääomaa korotettiin yhteensä 256 870 eurolla. 31.3.2013 yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 1 392 245 ja osakkeenomistajia oli yhteensä 24 kappaletta. Taulukossa on esitetty suurimmat omistajat omistuksineen 31.3.2013.

Osakkeenomistajat 31.3.2013	kpl	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy	351 000	25,211 %
Avaintalot Oy	247 794	17,798 %
Maakunnan Asunnot Oy	102 205	7,341 %
Godo Invest Oy	229 360	16,474 %
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy	229 135	16,458 %
Etra Oy	105 364	7,568 %
Kotkan Hv-sijoitus Oy	87 558	6,289 %
LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö	12 100	0,869 %
Petteri Vaittinen	9 756	0,701 %
Orava Rahastot Oyj	5 687	0,408 %
Inez Backlund	2 200	0,158 %
Osakkeet yhteensä	1 382 159	99,28 %

Hallituksen voimassa olevat valtuudet

Yhtiökokouksessa 19.3.2012 päätettiin uudistaa osakeantivaltuutus hallitukselle. Osakeanneissa uusien osakkeiden enimmäismäärä oli 3 000 000 osaketta. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Valtuutus uusittiin yhtiökokouksessa 18.3.2013 maaliskuun osakeannin jälkeen. Hallituksen voimassa olevien valtuuksien mukaisesti uusien osakkeiden enimmäismäärä on 3 000 000 osaketta. Valtuutus on voimassa 31.3.2014 asti.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä voimassa olevat Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on esitetty tilinpäätöksen liitteinä.

Helsingissä 19.6.2013

Hallitus

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	Liitetieto	1.1.-31.12.2012	30.12.2010- 31.12.2011
	1 000 EUR		
Liikevaihto			
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	6	1 914	1 080
Voitot	6	1 266	227
Liikevaihto yhteensä	6	3 180	1307
Hoitokulut	7	-752	-449
Vuokraustoiminnan kulut	7	-47	-12
Hallinnon kulut	7	-356	-191
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-141	-5
Kulut yhteensä		-1 296	-657
Liikevoitto		1 884	650
Rahoituskulut (netto)	8	-452	-203
Voitto ennen veroja		1 432	448
Välittömät verot	9	-11	0
Tilikauden voitto/tappio		1 421	448
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	1 421	448
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, euroa	10	1,14	0,54
Muut laajan tuloksen erät	16	-243	-164
Katsauskauden laaja voitto/tappio		1 178	284
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	1 178	284

Sivuilla 21-46 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvistii sivuilla 1-48 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013,

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase	Liitetieto	31.12.2012	31.12.2011
		1 000 EUR	
VARAT			
<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	31 992	20 263
<u>Lyhytaikaiset varat</u>			
Myynti- ja muut saamiset	12	131	27
Rahavarat	13	300	403
		432	430
VARAT YHTEENSÄ		32 424	20 692
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	13 666	11 717
Rahastot	14,16	-126	-5
Edellisten tilikausien voitto		46	0
<u>Tilikauden voitto</u>		1 421	448
Oma pääoma yhteensä		15 007	12 159
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	15 731	7 791
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	524	410
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	756	168
<u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>	16	407	164
Velat yhteensä		17 418	8 533
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		32 424	20 692

Sivuilla 22-47 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvistii sivuilla 1-49 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013,

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

	01.01.2012	30.12.2010
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	- 31.12.2012	- 31.12.2011
	EUR	
LIKEVAIHTO	3 141 293,39	1 301 592,92
Liiketoiminnan muut tuotot	0,00	0,00
Henkilöstökulut	-22 200,00	-18 800,00
Poistot ja arvonalentumiset	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-1 280 308,65	-651 379,87
LIKEVOITTO/TAPPIO	1 838 784,74	631 413,05
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 041,77	317,01
	1 041,77	317,01
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille	-72 017,01	-59 452,77
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-396 882,04	-169 828,37
	-468 899,05	-229 281,14
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-467 857,28	-228 964,13
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1 370 927,46	402 448,92
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 370 927,46	402 448,92
Tuloverot	-11 180,45	0,00
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1 359 747,01	402 448,92

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

EMOYHTIÖN TASE	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA	EUR	
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoituskiinteistöt	30 358 173,54	18 271 600,74
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	30 358 173,54	18 271 600,74
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset	374 431,21	180 111,46
Vuokra- ja myyntisaamiset	50 826,43	8 386,42
Muut saamiset	72 251,31	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	251 353,47	171 725,04
Rahat ja pankkisaamiset	92 073,78	187 450,80
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	466 504,99	367 562,26
VASTAAVAA YHTEENSÄ	30 824 678,53	18 639 163,00
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	13 665 580,00	11 717 360,00
Muut rahastot	280 924,43	158 524,97
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	4 066,68	0,00
Tilikauden voitto	1 359 747,01	402 448,92
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 310 318,12	12 278 333,89
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	14 392 217,01	6 051 740,27
Lainat rahoituslaitoksilta	9 761 750,00	5 755 000,00
Muut velat	4 630 467,01	296 740,27
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 122 143,40	309 088,84
Lainat rahoituslaitoksilta	273 250,00	145 000,00
Saadut ennakot	30 532,03	23 302,28
Ostovelat	10 392,12	17 877,41
Velat saman konsernin yrityksille	163 310,11	97 557,82
Muut velat	470 316,82	2 127,00
Siirtovelat	174 342,32	23 224,33
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	15 514 360,41	6 360 829,11
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	30 824 678,53	18 639 163,00

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

1 000 e

Konsernin rahavirtalaskelma

	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	660	627
Maksetut korot netto	-538	-209
Maksetut verot	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	122	418
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-4 404	-20 041
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-833	0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-19	-250
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-120	0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	1 663	466
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-3 713	-19 825
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut	21	11 871
Lainojen nostot	4 280	8 291
Lainojen takaisinmaksut	-413	-352
Maksetut osingot	-398	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	3 489	19 810
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-103	403
Käteisvarat, muut rahavarat ja luotolliset tilit tilikauden alussa	403	0
Rahavarat tilikauden lopussa	300	403

Sivuilla 21-46 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvistii sivuilla 1-48 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013,

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Suojausrahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	2 478				2 478	2 478
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	117	3			120	120
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	4 095	156			4 251	4 251
Kauden voitto				448	448	448
Laajan tuloksen erät			-164		0	0
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Suunnattu osakeanti 29.6.2012	1 054	46			1 100	1 100
Suunnattu osakeanti 31.10.2012	895	76			971	971
Osingonjako 30.3.2012				-117	-117	-117
Osingonjako 28.6.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Voittovarojen vähennys määräysvallattomille osakkaille				-4	-4	-4
Kauden voitto				1 421	1 421	1 421
Laajan tuloksen erät			-243		-243	-243
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 465	15 007	15 007

Sivuilla 21-48 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvistii sivuilla 1-48 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernin perustiedot

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asuntorahasto", y-tunnus 2382127-4, osoite Kanavaranta 7, 00160 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Ajan tasaiset säännöt ovat tilinpäätöksen liitteenä.

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

Orava Asuntorahasto on laatinut aikaisemmin tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2012-31.12.2012. Tilinpäätös oli laadittu Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten mukaisesti ja se on vahvistettu yhtiökokouksessa 18.3.2013. Yhtiö harkitsee listautumista Helsingin Pörssin päälistalle tai vaihtoehtoisesti First North-listalle syksyllä 2013 ja listautumista varten yhtiöllä tulee olla IFRS-standardien mukainen tilinpäätös. Tämä nyt laadittu tilinpäätös, joka sisältää myös IFRS-tilinpäätöksen, on laadittu sen johdosta, että yhtiö saa IFRS-tilinpäätökset koko toimintansa ajalta 30.12.2010 lähtien. Tämä tilinpäätös korvaa aikaisemmin laaditun ja hyväksytyt tilinpäätöksen.

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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

- Yhtiö ei harjoita muuta kuin asuntojen vuokraustoimintaa
- Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa/kiinteistöissä
- Yhtiön muut varat kuin asuntovarallisuus on kiinteistörahastolain mukainen
- Yhtiön vieras pääoma on enintään 80%
- Yksittäisellä osakkaalla on enintään 30%:n osuus yhtiön osakepääomasta (2014 alkaen alle 10%)
- 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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

- niiltä osin kuin vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutushinnat)
- luovutusvoitotoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta

3. Laatomisperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti sillä poikkeuksella, että Orava Asuntorahasto noudattaa kiinteistörahastolakia. Lain 18 §n mukaan Kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon.

Konsernitiinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt 31.12.2012 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitiinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

Konsernitiinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään tuhansina euroina. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

3.1 Laatomisperusta

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

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatomisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulojen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet".

3.2 Yhdistelyperiaatteet

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IAS 31:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

3.3 Segmenttiraportointi

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa/kiinteistöissä ja vuokratulojen näistä pitää olla vähintään 80 % tuloista, poislukien sijoituskiinteistöjen myyntihinnat.

Ylimmäksi operatiiviseksi päätöksentekijäksi, joka vastaa resurssien kohdistamisesta toimintasegmenteille ja niiden tuloksen arvioinnista, on nimetty strategisia päätöksiä tekevä emoyhtiön hallitus. Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen jakautuminen maantieteellisesti.

3.4 Sijoituskiinteistöt

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 % on muodostuttava pääasiassa vakituksessa 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.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuun. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. 1.1.2013 lähtien käypä arvo määritellään voimaan tulleen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaan. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tulokseen.

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 IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaan käypään arvoon. Käyvän arvon käyttö edellyttää, että projektin valmistusaste on luotettavasti arvioitavissa. Rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin sisällytetään myös osakehuoneistot, joista Orava Asuntorahasto on allekirjoittanut asuinhuoneiston rakentamisolosuhteen kauppakirjan. 1.1.2013 lähtien käypä arvo määritellään voimaan tulleen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –direktiivin mukaan. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tulokseen.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Koska Orava Asuntorahaston strategian mukaisesti asuinhuoneistot myydään yksittäin markkinoille, Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa.

Yksittäinen huoneisto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa liikevaihdossa. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tase-arvo ja välittäjän palkkio. Huoneiston osuus maksetusta varainsiirtoverosta sekä huoneiston korjauskulut ja aktivoidut korjaukset pienentävät kokonaisuudessaan käyvän arvon muutosta.

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

3.4.1 Kuvaus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisestä

Arviointimenetelmä

Orava Asuntorahaston käyttämää vertailukauppoihin perustuvaa menetelmää käytetään tyypillisesti asuntoja arvioitaessa, kun ne ollaan myymässä yksittäisinä huoneistoina. Vertailukauppamenetelmässä voidaan turvautua vertailuhavaintojen manuaaliseen tai automaattiseen (paikkatieto, klusterointi) poimintaan ja aineisto voidaan analysoida joko manuaalisesti tai automaattisesti (AVM / CAMA).

Rahaston salkun käypä arvo määritetään hintapyyntöaineistoon perustuvalla tietokoneavusteisella monimuuttujaregressiomenetelmään perustuvalla massa-arviointijärjestelmällä (CAMA – computer assisted mass appraisal).

Aineisto

Aineistona käytetään Sanoma-konserniin kuuluvan Oikotie.fi –palvelun asuntojen myynti-ilmoituksia, jotka saadaan jatkuva-aikaisesti suoraan Oikotieltä sähköisessä muodossa ilman ilmoittajan tunnistetietoja ja vapaakenttiin syötettyjä tietoja. Oikotie.fi on yksi Suomen suurimmista asuntojen myynti-ilmoitusportaaleista ja erityisesti pääkaupunkiseudulla sekä Etelä-Suomen suurimmissa kaupungeissa sen kattavuus on hyvä. Oikotie.fi palvelussa mukana on kiinteistövälittäjien ilmoitusten lisäksi myös yksityishenkilöiden jättämät ilmoitukset.

IVS periaatteiden mukaan markkina-arvioita tehtäessä tulisi käyttää sellaista informaatiota, joka on vapaasti saatavilla ja jota käytetään yleisesti päätöksenteossa. Ostajina ja myyjinä toimivilla yksityishenkilöillä ei ole käytössä todellisia yksittäisten asuntojen transaktiotietoja, joten sekä osto- että myyntipäätöksissä merkittävässä roolissa on asuntojen hintapyyntöt. Näin ollen, hintapyyntöaineiston voidaan katsoa olevan päätöksenteon ja näin ollen myös markkina-arvojen määrittämisen kannalta relevanttia ja ajantasaisempaa informaatiota kuin tiedot toteutuneista transaktioista.

Aineiston tarkastus ja rikastaminen. Arvostusmallia laadittaessa aineistoa käydään lävitse ja havaitut selkeästi väärät tiedot oikaistaan manuaalisen imputoinnin avulla. Imputoinnissa

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

keskitytään lähinnä rakennusvuoden tarkastamiseen. Jos käytettävissä on toteutunut transaktiohintaa (lähinnä omat kohteet), niin tällöin hintapyyntö korvataan transaktiohinnalla, jota on korotettu kaupantekohetkelle estimoidulla neuvotteluvuoralla. Omien myynissä olevien huoneistojen hintapyyntöjä ei käytetä arvioinnissa.

Neuvotteluvuoro. Asuntojen hintapyyntöihin sisältyy tyypillisesti ns. neuvotteluvuoro, eli myyjä asettaa hintapyyntönsä korkeammalle tasolle kuin se hinta, jolla myyjä olisi valmis tekemään transaktion. Käyvän arvon – eli odotetun transaktiohinnan – määrittämisessä tulee neuvotteluvuoro ottaa huomioon. Tyypillinen nyrkkisääntö toteutuvalle neuvotteluvuorolle on noin 5-10 prosenttia. Rahaston käyppien arvojen määrittämisessä neuvotteluvuoro estimoidaan vertaamalla Oikotie.fi palvelun ja Tilastokeskuksen postinumeroaluekohtaisia viimeisimmän vuosineljänneksen ajalta kerättyjä keskiarvovuokria toisiinsa ja ottamalla näistä keskiarvoista aritmeettinen keskiarvo erikseen yli ja alle 100 000 asukkaan kaupungeille. Kummankin kaupunkityypin hintapyyntöaineistoa siirretään ajallisesti noin 2kk (huoneistotyypeittäistä keskimääräistä markkinointiaikaa vastaavasti) suhteessa Tilastokeskuksen aineistoon. Vuoden 2012 viimeisen neljänneksen arvioinnissa käytetty estimoitu neuvotteluvuoro oli suurille kaupungeille 4,89% ja pienille kaupungeille 7,64%.

Ekonometrinen malli

Huoneistojen hintapyyntöjä selittävä ekonometrinen malli estimoidaan pienimmän neliösumman menetelmällä (PNS) käyttäen Gretl-ohjelmistoa (<http://gretl.sourceforge.net>), josta on tällä hetkellä käytössä versio 1.9.9.

$$\ln\left(\frac{P}{ALA}\right) = a + b_1 \cdot ALA + b_2 \cdot ALA^2 + b_3 \cdot ALA^3 + b_4 \cdot IKA + b_5 \cdot IKA^2 + b_6 \cdot IKA^3 + b_7 \cdot D_{Kunto=erinomainen} + b_8 \cdot D_{Kunto=tyydyttävä} + b_9 \cdot D_{Kunto=huonakeritt.huono} + b_{10} \cdot D_{Sauna} + \sum_{i=-24}^{-1} c_i \cdot TD_i + \sum_{i=1}^n d_i \cdot ZIP_i + d_{n+1} \cdot SQKM + d_{n+2} \cdot KOHDE$$

P = velaton myyntihinta

ALA = huoneiston pinta-ala

IKÄ = rakennuksen ikä (= kuluva vuosi – ilmoitettu rakennusvuosi)

D = dummy-muuttuja, joka saa arvon 1 kun alaindeksissä osoitettu tieto pitää paikkansa ja muulloin arvon 0

TD = kuukausittainen aikadummy (arviointikuukauden dummy jätetty pois)

ZIP = postinumeroaluetta kuvaava sijaintidummy

SQKM = dummy-muuttuja, joka saa arvon 1 kun havainto sijaitsee kohteen ympärillä olevan neliökilometrin suuruisen alueen sisällä – muuttujaa käytetään postinumeroalueen sisällä olevan mikrosijainnin vaikutusten arviointiin

KOHDE = dummy-muuttuja, joka saa arvon 1 kun havainto sijaitsee samassa osoitteessa arvioitavan kohteen kanssa

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Seuraavia aineiston rajauksia on käytetty (2012q4):

- rakennustyyppi = kerrostalo (pl. rivitalokohteet, jolloin aineistona on 'kaikki rakennustyypit')
- taloluokka = omistusasunto (eli ei-vuokratalo) TAI uustuotantoa
- asumismuoto = omistusasunto TAI uudiskohde
- ilmoitus on jätetty enintään 24 kk ennen arviointikuukauden loppua
- 400€/m² < velaton neliöhinta < 10 000€/m²
- 10m² < huoneiston pinta-ala < 300m²
- -2 vuotta < rakennuksen ikä < 150 vuotta

Mallin hyvyyden ja mielekkyyden jatkuva-aikaisina mittareina käytetään keskeisimpiä regressiomalleihin liittyviä tunnuslukuja ja tilastollisia testejä, kuten mallin kertoimien t- ja F-testit. Mallien muuttujien, rajausten ja funktiomuodon määrittämisessä on käytetty ensisijaisena kriteerinä jäännöstermien keskihajontaa, jota on pyritty minimoimaan. Lisäksi informaatiokriteerejä (AIC, SIC ja HQ) ja sovitettua R-toiseen tunnuslukua on käytetty mallien keskinäiseen vertailuun. Mallien tilastollisen hyvyyden testauksessa on käytetty residuaalitarkasteluja ja heteroskedastisuustestejä, kollineaarisuutta mittaavaa VIF testejä sekä Chow testejä. Mallia kehitetään jatkuvasti.

3.5 Rahoitusvarat

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset 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.

Konsernin lyhytaikaisia varoja ovat vuokra- ja muut saamiset sekä rahat ja pankkisaamiset. 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 eräätymispäivän jälkeen. Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta. Luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät pitkäaikaisiin korollisiin velkoihin.

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupankäyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

3.6 Koronvaihtosopimukset ja suojaus

Orava Asuntorahasto voi käyttää johdannaissopimuksia vain korkoriskiltä suojautumiseen veronhuojennuslain sallimissa puitteissa. Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat on muutettu kiinteäkorkoisiksi, joten suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ominaisuuksiltaan yhtenevät (summa, maturiteetti).

Koronvaihtosopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin ja omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot arvioidaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määrittelyillä koroilla.

3.7 Osakepääoma

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakeanneissa osakkeen merkintähinnasta 10,00 euroa on merkitty osakepääomaan, ylittävä osa sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta. Yhtiö voi jakaa omia varojaan vain osinkona. Omien osakkeiden hankinta on veronhuojennuslain mukaan kielletty.

3.8 Pitkäaikaiset velat

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

3.9 Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen hankkimisesta, 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.

3.10 Lyhytaikaiset korolliset velat

Laina luokitellaan lyhytaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu vuoden kuluessa raportointikauden päättymisestä.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

3.11 Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät ostovelat ja muut velat. Ostovelat ovat velvoitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palveluntuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Mikäli ostovelat erääntyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

3.12 Liikevaihto

Orava Asuntorahastossa liikevaihtoon sisällytetään:

- Varsinaiset tuotot
- Voitot

Varsinaisiksi 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.

Voitot sisältävät huoneistojen toteutuneet myyntivoitot ja -tappiot, myyntien transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot sekä huoneistojen käyvän arvon muutokset katsauskaudella. Huoneiston osuus maksetusta varainsiirtoverosta sekä huoneiston korjauskulut ja aktivoidut korjaukset pienentävät kokonaisuudessaan käyvän arvon muutosta.

3.13 Kulut

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.

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

3.14 Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio on kaksikymmentä prosenttia (20%) Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin (6%) aitakoron ylittävästä tuotosta. Hallinnointiyhtiön tulossidonnaista palkkiota kirjataan tilikauden aikana käypään arvoon aitakoron ylittävän tuoton mukaan.

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

3.15 Liikevoitto

Orava Asuntorahaston liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään kulut, lisätään liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään liiketoiminnan muut kulut.

3.16 Tuloverot

Orava Asuntorahaston täytettyä veronhuojennuslain edellytykset 31.12.2012 se on vapautettu suorittamasta tuloveroa siten kuin veronhuojennuslaissa säädetään. Veronhuojennuslain mukaan yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi, niiltä osin kun vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutusvoitot) ja toteutuneista luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta. Luovutusvoittoja ja -tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi.

3.17 Osakekohtainen tulos

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

3.18 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.

3.19 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Uusia standardeja, standardien muutoksia ja tulkintoja, jotka on julkaistu, mutta jotka eivät ole voimassa 1.1.2012 alkavalla tilikaudella, ei ole otettu käyttöön ennaikaisesti. IASB on julkistanut seuraavat uudet standardit, joita konserni ei ole noudattanut. Konserni ottaa uudet standardit käyttöön niiden voimaantulopäivästä lähtien.

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen tulee voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla.

IFRS 13:n "Käyvän arvon määrittämisen" tarkoituksena on lisätä yhdenmukaisuutta ja vähentää monimutkaisuutta. Käyvälle arvolle annetaan täsmällinen määritelmä ja määrätään yhdet käyvän arvon määrittämisestä ja liitetietoja koskevat vaatimukset, jotka koskevat kaikkia IFRS-standardeja. IFRS:n ja U.S.GAAPin mukaiset vaatimukset on nyt pitkälti yhdenmukaistettu. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, vaan annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä, kun sen käyttö sallitaan tai sitä vaaditaan muissa IFRS- tai U.S.GAAP -

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

standardeissa. IFRS 13:n käyttöönotolla ei ole vaikutusta Orava Asuntorahaston tulokseen ja se on otettu käyttöön 1.1.2013 alkaneella tilikaudella.

IFRS 11 Yhteisjärjestelyt tulee vuoden 1.1.2014 alusta lähtien korvamaan IAS 31 standardin. Yhtiön tulee huolellisesti käymään läpi IFRS 11:n arvostamis- ja liitetietovaatimukset arvioidakseen asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöskäsittelyä 1.1.2014 lähtien.

3.20 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 epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Orava Asuntorahaston johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Orava Asuntorahaston asuntosalikon kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukauppamenetelmää käyttäen Oikotie.fi – palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pienennetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositain sekä myymällä huoneistoja.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistöjen hankinta tulee käsitellä ja arvioida erikseen, täyttyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitalinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistöinä. Pääsääntöisesti Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistettuja asunto-osakeyhtiöitä IAS 27:n mukaisesti. Osittain omistettuja asunto-osakeyhtiöitä yhdistellään IAS 31:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiivit olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot on arvioitu yhtiön johdon toimesta Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla.

3.21 Lähipiiri

IAS 24:n mukaan osapuoli kuuluu yhteisön lähipiiriin muun muassa silloin, kun hän omistaa yhteisöstä osuuden, joka tuottaa hänelle huomattavan vaikutusvallan tai hän on yhteisön tai

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet.

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

3.22 Osakeperusteiset maksut

Konsernilla ei ole työntekijöille suunnattuja osakeperusteisia palkitsemisjärjestelmiä, mutta konsernin ja hallinnointiyhtiön välisessä hallinnointisopimuksessa on ehto tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio on kaksikymmentä prosenttia (20%) Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin (6%) aitakoron ylittävästä tuotosta. Mahdollinen tulospalkkio on kirjattu tilikauden aikana ja tilinpäätöksessä rahavelkana. Yhtiökokous tai yhtiön hallitus valtuutustensa puitteissa voi päättää maksaa enintään puolet tulossidonnaisesta palkkiosta Asuntorahaston osakkeina, jolloin se osuus rahavelasta kirjataan omaan pääomaan.

4. Rahoitusriskien hallinta

Orava altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Oravan riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä.

Ylin vastuu riskienhallinnasta on Orava Asuntorahaston hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista, vahvistaa riskienhallinnan yleiset periaatteet, määrittelee tehtävät ja vastuut sekä seuraa keskeisiä riskejä. Orava Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Orava Rahastot on vastuussa riskienhallinnan järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä sekä raportoinnista. Liiketoimintaorganisaatio on vastuussa omaan toimintaansa vaikuttavien riskien tunnistamisesta ja arvioinnista. Talousjohto tunnistaa ja arvioi riskit ja hankkii tarvittavat instrumentit riskeiltä suojautumiseen yhteistyössä operatiivisten yksiköiden kanssa. Suojaustransaktiot toteutetaan Oravan hallituksen hyväksymien kirjallisten riskienhallintaperiaatteiden mukaisesti.

Orava Asuntorahaston keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät ja maksuvalmiusriskit, hintariski sekä luottoriski.

Konsernin korkoriski aiheutuu pitkäaikaisista veloista. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille. Koronvaihtossopimuksilla tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Emoyhtiön korkoriskin suojausaste on 100 %. Orava Asuntorahasto voi veronhuojennuslain mukaan suojautua korkoriskeiltä vakioitujen ja vakioimattomien johdannaisten avulla, kun johdannaisia käytetään vain suojaustarkoituksessa. Konserni analysoi korkopositiotaan säännöllisesti ottamalla huomioon uudelleenrahoituksen, tytäryhtiöiden yhtiölainojen uudistamisen, vaihtoehtoisen rahoituksen ja suojauksen.

Uudehkon yhtiön rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään säännöllisillä neuvotteluilla usean pankkiryhmän kanssa ja ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

yhteistyökumppanina ja velallisena. Lainasopimuksissa on velallisen suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat: loan to value, lainanhoitokate ja omavaraisuusaste.

Konsernin maksuvalmiutta seurataan ennusteiden avulla. Konsernilla on lisäksi neuvoteltuna pankkitilin luottolimiitti, jonka kasvattamisesta neuvotellaan tarvittaessa.

Konserni on alttiina omistamiensa sijoituskiinteistöjen eli asuinhuoneistojen hintariskille. Hintariskiä hallitaan hajauttamalla sijoitusomaisuutta maantieteellisesti ja ikäjakauman osalta. Hajauttaminen tapahtuu hyväksytyyn sijoitusstrategian mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos esitetään tuloslaskelmassa liikevaihdossa, joten käyvän arvon alentumiset, vaikuttavat suoraan myös raportointikauden tulokseen.

Luottoriski liittyy vuokrasaamisiin. Vuokrasaamisia valvotaan säännöllisesti. Vuokrasaamisten perintä on ulkoistettu Intrum Justitialle.

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.

Pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus pankista otettujen korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2012 konsernin strategiana on LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 31.12.2012: 49,9 %.

5. Konserniyhdistely

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27 mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IAS 31 mukaan suhteellisella menetelmällä.

6. Segmentti-informaatio

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.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

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. Vuoden 2012 aikana Orava Asuntorahaston taseen mukaiset varat ja tulot koostuivat pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä.

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti. Huoneistojen luovutusvoitot ja -tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tase-arvo ja transaktiopalkkiot. Tilikaudella myytiin yhteensä 25 huoneistoa.

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

<u>Liikevaihto</u>	2012	2011
<u>Varsinaiset tuotot</u>		
Bruttovuokratuotto	1 853	1 047
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	61	33
<u>Voitot</u>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-64	-28
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-80	-23
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	1 410	278
<u>Yhteensä</u>	3 180	1 307

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

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan</u>	2012, %	2011, %
Helsingin seutu	49	41
Isot kaupungit	21	27
Muu Suomi	30	32
<u>Yhteensä</u>	100	100

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin</u>	2012, %	2011, %
1969 valmistuneet ja vanhemmat	0	0
1970-1989 valmistuneet	75	91
1990 jälkeen valmistuneet	25	9
<u>Yhteensä</u>	100	100

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

<u>7. Kulujen erittely lajeittain</u>	2012	2011
Henkilöstökulut	-22	-22
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-184	-85
Hallinnon muut kulut	-150	-84
Kiinteistöjen hoitokulut	-752	-449
Vuokraustoiminnan kulut	-47	-12
Liiketoiminnan muut kulut	-141	-5
Yhteensä	-1 296	-657

<u>Henkilöstökulut</u>	2012	2011
Hallituksen palkkiot	-22	-19
Tytäryhtiön isännöitsijä	0	-3
Yhteensä	-22	-22

<u>Hallituksen palkkiot</u>	2012	2011
Jouni Torasvirta	-8	-7
Tapani Rautiainen	-5	-4
Veli Matti Salmenkylä	-5	-4
Timo Valjakka	-5	-4
Yhteensä	-22	-19

Hallitus kokoontui kaksitoista kertaa tilikauden aikana.

<u>Tilintarkastajan palkkiot</u>	2012	2011
Tilintarkastus, emoyhtiö	-6	-3
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-5	-2
Verokonsultointi, PwC	-2	0
Yhteensä	-13	-4

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

<u>Muut liiketoiminnan kulut</u>	2012	2011
Luottotappiot	-13	-5
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-128	0
Yhteensä	-141	-5

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella. Tilikauden osakekohtainen tuotto lasketaan ennen listautumista tilikauden päättävän ja avaavan osakekohtaisen nettovarallisuuden ja tilikauden aikana osakkeelle maksettujen osinkojen perusteella. Puolet tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta, 64,2 tuhatta euroa, voidaan maksaa Asuntorahaston omina osakkeina maaliskuussa 2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Kiinteistöjen hoitokulut	2012	2011
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-691	-416
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta	-2,5 %	-2,6 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin vuoden aikana, 1 000 eur	27 979	16 250
8. Rahoitustuotot ja -kulut	2012	2011
Korkokulut ja palkkiot pankkilainoista ja korkosuojauksesta	-463	-238
Vähennetty järjestelypalkkioiden aktivoidut määrät	12	35
Rahoituskulut yhteensä	-451	-203
Rahoitustuotot	1	0
Yhteensä	-452	-203

9. 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 myydyn huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetusta varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan. Luovutusvoitot yhteensä olivat 45 tuhatta euroa.

	2012	2011
Luovutusvoittovero asuntojen myynnistä	11	0

10. Osakekohtainen tulos	2012	2011
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos vuoden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	1 421	448
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (tuhatta kpl)	1 243	835
Laimentamaton osakekohtainen tulos	1,14	0,54

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu
Yhtiöllä ei ole ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

<u>11. Pitkäaikaiset varat</u>	2012	2011
<u>Sijoituskiinteistöt</u>	Käypä arvo	
Hankintameno 1.1.	20 263	0
Lisäykset varainsiirtoveroineen	12 324	20 538
Vähennykset	-1 960	-478
Luovutettujen huoneistojen aktivoidut korjaukset	-45	-23
Käyvän arvon muutos tilikaudella	1 410	227
Käypä arvo 31.12.	31 992	20 263

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin tilikaudella yhteensä 25 kappaletta.

<u>Sijoituskiinteistöt 31.12.2012</u>	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistus- osuus
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	81,7 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	78,4 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	97,0 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	78,2 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	100,0 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1987	80,8 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1975	97,4 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	100,0 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1975	100,0 %

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39 on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000 ja As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999.

<u>Sijoituskiinteistöt 31.12.2012</u>	Huoneistot	Vuokrattava ala	Käypä arvo
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	35	2 052	2 110
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	31	1 952	2 722
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	52	2 916	2 787
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	18	1 087	1 551
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	17	1 085	1 533
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	18	1 755	2 294
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	47	3 042	4 242
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	5	1 232	1 695
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	19	1 138	1 144
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	41	2 156	4 414
Asunto Oy Vantaan Rusakko	9	512	1 540
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	75	4 026	2 845
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	10	618	3 115
Yhteensä	377	23 571	31 992

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

As Oy Jyväskylän Kruununtornin huoneistot olivat 4 toimistotilaa ja 1 varastotila.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon.

Ulkopuolinen arvioitsija Realia Management Oy antoi arvolaskelman Orava Asuntorahaston konserniyritysten sijoitushuoneistojen arvosta per 31.12.2012. Arvo oli 1,6 % pienempi kuin taseen käypä arvo.

<u>12. Myynti- ja muut saamiset</u>	2012	2011
Vuokrasaamiset	55	8
Muut saamiset	66	14
Siirtosaamiset	10	4
Muut saamiset yhteensä	131	27

Luottotappioiksi liiketoiminnan muihin kuluihin kirjattiin tilikaudella yhteensä 13 tuhatta euroa.

<u>13. Rahavarat</u>	2012	2011
Rahavarat tileillä	300	403
Yhteensä	300	403

<u>14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto</u>	2012	2011
Osakepääoma 1.1.	11 717	5 028
Osakepääoman korotus, merkitty rekisteriin	1 949	6 690
Osakepääoma 31.12.	13 666	11 717
Ylikurssirahasto	281	159
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	13 947	11 876

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 558.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.

<u>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</u>	2012	2011
Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 946	7 429
Luottolimiitti	200	100
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-47	-35
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	120	83
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	4 511	214
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	15 731	7 791

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

<u>Emoyhtiön rahalaitoslainat</u>	2012	2011
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 243	2 300
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 412	3 500
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 580	0
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	650	0
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	950	0
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	
Luotollisen pankkitilin limiitti	200	100
Lainat yhteensä	9 784	5 754

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen.

16. Koronvaihtosopimukset

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaisopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Instrumentit	1 000 euroa	Kiint. korko	Erääntyminen		
OTC-koronvaihtosopimus	2 300	2,95	15.4.2016		
OTC-koronvaihtosopimus	3 500	1,87	7.9.2016		
OTC-koronvaihtosopimus	2 580	1,13	21.6.2017		
OTC-koronvaihtosopimus	650	0,87	10.10.2017		
OTC-koronvaihtosopimus	950	0,86	1.11.2017		
				2012	2011
Koronvaihtosopimusten käypä arvo, 1000 euroa				-407	-164
Käyvän arvon muutos, 1000 euroa				-243	-164

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	2012	2011
Konsernin lainat rahoituslaitoksilta	524	410
Saadut ennakot	20	23
Ostovelat	53	39
Muut velat	476	26
Siirtovelat	182	51
Korkovelat	27	29
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 280	578

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

18. Lähipiiritapahtumat

Vuonna 2012 toteutetuista kaupoista As Oy Jyväskylän Kruununtornin ja As Oy Vantaan Rusakon kaupat olivat lähipiiritapahtumia. As Oy Jyväskylän Kruununtornin kauppahinta oli 150.000 euroa, yhtiölainaosuus oli yhteensä noin 1.735.000 euroa. Myyjänä oli Salonkirakentajat Oy. Kaupan seurauksena yhtiö hakeutui kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajana arvonnisäverovelvolliseksi 1.3.2012 alkaen.

As Oy Vantaan Rusakon velaton kauppahinta oli 1.300.000 euroa. Kauppa rahoitettiin Danske Bankin myöntämällä 650.000 euron lainalla sekä myyjänä olleen Avaintalot Oy:n myöntämällä 650.000 euron lainalla. Muissa lyhytaikaisissa veloissa on 31.12.2012 lähipiiriltä saatua lainaa 400 tuhatta euroa.

Transaktioiden osapuolena on ollut lähipiiriin kuuluvan hallituksen jäsenen määräysvaltayhteisö.

As Oy Vantaan Rasinrinne 13:n kaupan toteuttamiseksi Orava Asuntorahasto teki sopimuksen Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa. Maakunnan Asunnot luovutti vieraspantin Orava Asuntorahastolle täytevakuudeksi Danske Bankia varten. Rahasto maksoi 1,0 % p.a. korvauksena täytevakuuden vakuusarvosta. Täytevakuus palautettiin 29.4.2013.

19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	2012	2011
<u>Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</u>		
Rahalaitoslainat	1790	2 039
Kiinnitykset kiinteistöön	0	3 800
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>		
Rahalaitoslainat	9 845	5 800
Pantatut osakkeet, omistuksessa olevat seuraavien asunto-osakeyhtiöiden kaikki osakkeet		
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi		
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4		
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka		
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39		
Asunto Oy Haminan Tervaniemi		
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy		
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17		
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne		
Asunto Oy Vantaan Rusakko		
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19		
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3		
<u>Pantattujen osakkeiden käypä arvo yhteensä 31.12.2012</u>	<u>15 792</u>	

Lisäksi annettu velan vakuudeksi Maakunnan Asunnot Oy:n täytevakuus 1 250 tuhatta euroa

20. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

Oravan Asuntorahaston riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä.

Korkoriski

Orava Asuntorahasto käyttää toimintansa rahoittamisessa vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.12.2012 oli 100 % (31.12.2011: 100 %). Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaisopimukset arvostetaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatatista laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2012 oli 4,2 vuotta (31.12.2011: 4,5 vuotta).

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Erääntyneet vuokrasaamiset 31.12.2012 olivat yhteensä 26 tuhatta euroa (31.12.2011: 14 tuhatta euroa). Alle kuukauden vanhat saamiset olivat 17 tuhatta euroa, 1-2 kuukautta vanhat 3 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 6 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 ilman laajan tuloksen eriä 31.12.2012 oli 47,5 % (31.12.2011: 59,6 %). Vierasta pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännölistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus pankista otettujen korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2012 konsernin strategiana oli LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 31.12.2012: 49,9 % (31.12.2011: 37,7 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimuksiin perustuvien juoksuaikojen mukaisesti tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat. Esitettävät luvut ovat lainasopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.

	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>
Pankkilainat (1000 euroa) 31.12.2012	524	10 338	608
Pankkilainat (1000 euroa) 31.12.2011	410	6 634	795

21. Käyvän arvon arvioiminen

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa

Taso 3 omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

22. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Pääomanhankintaa koskevaa toimeksiantosopimusta Orava Asuntorahaston ja Pareto Securities Oy:n välillä on jatkettu 31.1.2013. Sopimuksen avulla on tarkoitus parantaa Orava Asuntorahaston listautumisedellytyksiä sijoittajapohjaa ja omaa pääomaa kasvattamalla. Nykyinen sopimus on voimassa 31.3.2013 asti.

Hallituksen kokouksessa 26.2.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskeva osakkeiden kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 131.000 euroa. Osakkeisiin kohdistui 624.000 euron velkaosuus. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa.

18.3.2013 yhtiön hallitus hyväksyi maaliskuun annin merkinnät yhtiökokouksen 19.3.2012 myöntämällä valtuuksilla. Annettavien osakkeiden määräksi tuli 25 687 osaketta ja osakepääoman korotukseksi 256 870 euroa.

Yhtiökokouksessa 18.3.2013 päätettiin vahvistaa tilinpäätös ja voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä hallituksen esityksen mukaisesti.

Päätettiin maksaa vuoden 2012 voitonjako kolmen eri osinko-oikeuden mukaan. Osinko-oikeus on päätetty suunnattujen osakeantien ehdoissa sen mukaan, kuinka pitkän ajan tilikaudesta pääomasijoitus on ollut yhtiön käytettävissä tuottamassa yhtiölle voittoa. Osinkona jaetaan korkeintaan 1,08 euroa osakkeelle seuraavan taulukon mukaisesti.

Osakkeen ISIN-koodi	Osinko-oikeus	kpl	Osinko/v	Yhteensä/v
FI4000019344	100 %	1 171 736	1,08	1 265 474,88
FI4000046321	50 %	105 364	0,54	56 896,56
FI4000049101	25 %	89 458	0,27	24 153,66
Yhteensä		1 366 558		1 346 525,10

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Yhtiökokous päätti, että 1.4.2013 lähtien hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 1 000 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 200 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 400 euroa.

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa. Pääosa kaupasta rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:n myöntämällä 3,06 miljoonan euron lainalla.

Yhtiön listautumista koskeva neuvonantosopimus allekirjoitettiin 20.5.2013 Merasco Oy:n kanssa. Merasco toimii yhtiön taloudellisena neuvonantajana listautumisprojektissa.

Orava Asuntorahasto on myös allekirjoittanut 27.5.2013 toimeksiantosopimuksen UB Securities Oy:n kanssa listautumisannin osakkeiden myynnistä ja markkinoinnista sekä merkintäpaikkana toimimisena.

Yhtiön juridiseksi neuvonantajaksi valittiin Asianajotoimisto Castren&Snellman. Toimeksiantosopimus allekirjoitettiin 17.6.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

KONSERNIN TUNNUSLUVUT		2012	2011
Tulos / osake, €	=	1,14	0,54
Oman pääoman tuotto, %, (ROE) ilman laajan tuloksen eriä	=	10,2 %	5,2 %
Oman pääoman tuotto, %, (ROE) laajan tuloksen erillä	=	8,5 %	3,3 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a. ilman laajan tuloksen eriä	=	10,5 %	5,2 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a. laajan tuloksen erillä	=	9,1 %	3,8 %
Omavaraisuusaste, %	=	46,3 %	58,8 %
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	49,9 %	37,7 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV ilman laajan tuloksen eriä	=	11,28	10,52
Nettovarallisuus/osake, €, NAV laajan tuloksen erillä	=	10,98	10,38
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	96,7 %	98,2 %
Toiminnall. käyttöaste, % (m ²)	=	96,5 %	98,1 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	=	3,0 %	2,0 %
Bruttovuokratuotto-%	=	8,0 %	7,9 %
Nettovuokratuotto-%	=	4,8 %	4,8 %
Vuokra/asuinhuoneisto, €	=	546	553
Vuokra/pinta-ala, €/m ²	=	9,54	9,43

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, %, (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma (keskim. tilikauden aikana)}} \times 100$
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a. vuodessa	=	$\left[\frac{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right] \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsernin osuus pankista otettujen korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 /kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot}}{\text{Markkina-arvo katsauskauden lopussa + pääomamenot kaudella}} \times 100$ Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot - kulut = Nettotuotto}}{\text{Markkina-arvo katsauskauden lopussa + pääomamenot kaudella}} \times 100$ Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo Bruttovuokratuotot = kirjanpidon suoriteperusteinen tuotto, joka ei sisällä käyttökorvauksia eikä realisoitumatonta arvonnousua. Kulut = kaikki kiinteistöstä aiheutuneet käyttö- ja ylläpitomenot, jotka on kulukirjattu. Kuluista on vähennetty käyttökorvaukset Pääomamenot ja -tulot = ostoista ja myynneistä sekä kiinteistön kehittämisestä aiheutuneet tulot ja menot. Myös se osa menoista, jota ei ole kirjattu kuluksi
Vuokra/asuinhuoneisto, €	=	$\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten lukumäärä}}$
Vuokra/pinta-ala, €/m2	=	$\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimuste asuinpinta-ala}}$

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

EPRA-TUNNUSLUVUT		2012	2011
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	=	1 115	619
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	0,90	0,74
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	=	15 413	12 323
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	11,28	10,52
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	5,4 %	5,2 %
EPRA Vacancy Rate	=	5,6 %	2,6 %

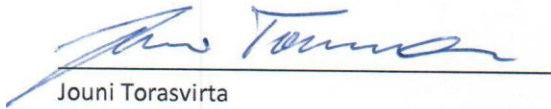
EPRA-TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)	=	Nettovuokratuotot - markkinoinnin ja hallinnon kulut +/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut +/- operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut
EPRA Earnings per share (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	<u>EPRA tulos</u> Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	<u>EPRA NAV</u> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	<u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto</u> 31.12. Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.
EPRA Vacancy Rate	=	<u>Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra</u> Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, ¹⁵~~17~~ päivänä KESÄKUUTA 2013



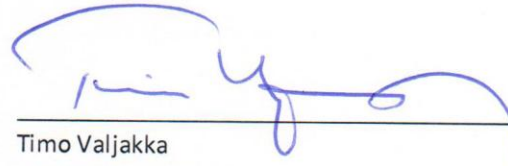
Jouni Torasvirta
Hallituksen puheenjohtaja



Veli Matti Salmenkylä
Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen



Tapani Rautiainen
Hallituksen jäsen



Timo Valjakka
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, ¹⁵ päivänä kesäkuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö



Eero Suomela
KHT

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

TIKON TALOUSHALLINTO-OHJELMIEN RAPORTIT ATK-TULOSTEENA

Tasekirja		sidottuna
Päiväkirja		digitaalisesti
Pääkirja		digitaalisesti
Vuokrareskontran lasku- ja suorituspäiväkirjat		digitaalisesti

KÄYTETYT TOSITELAJIT

Muistiotositteet	tositelaji	9	digitaalisesti
Pankkitositteet	tositelaji	2 - 6	digitaalisesti
Vuokratositteet	tositelaji	15	digitaalisesti
Ostolaskut (WorkFlow)	tositelaji	35	digitaalisesti
Muut ostolaskut	tositelaji	32	digitaalisesti
Ostolaskujen suoritukset	tositelaji	37	digitaalisesti

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Newsec Asset Management Oy.

KIRJANPITOKIRJOJEN JA TOSITTEIDEN SÄILYTYSTAPA

Kirjanpitokirjat säilytetään vähintään kymmenen vuotta tilikauden päättymisestä ja tositteet vähintään kuusi vuotta sen vuoden lopusta, jona tilikausi päättyy.