

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-31.3.2013

Konsernin toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-31.3.2012

	1 000 eur	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.3.2012
• Tuotot varsinaisesta toiminnasta		644	410
• Tuotot voitoista (arvonmuutoksista)		-536	-29
• Liikevaihto yhteensä		108	382
• Liikevoitto		-391	116
• Katsauskauden laaja tulos		-459	-5
		31.3.2013	31.12.2012
• Sijoituskiinteistöjen käypä arvo		31 668	32 424
• Nettovarallisuus/osake, euroa <i>laajan tuloksen erillä</i>		10,40	10,98
		1.1.-31.3.2013	1.1.-31.3.2012
• Tulos/osake, euroa		-0,39	0,03

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaali kasvaksi ennustetaan vuodelle 2013 0,2% - 0,7% ja ensi vuodeksi 1,4% - 2,2%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvaksi puolestaan ennustetaan vuodelle 2013 0,2% - 1,0% ja vuodelle 2014 1,0% - 1,6%. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan.

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

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat maaliskuussa 2013 uusia asuntolainoja 1,1 mrd. eurolla eli 0,5 mrd. euroa vähemmän kuin vuosi sitten maaliskuussa. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli maaliskuun lopussa 86,7 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui yhä 5,1%:iin.

Asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa laski tammikuun 96 päivästä huhtikuussa 87 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 80 päivää.

Asuntomarkkinoiden kysyntä on kokonaisuutena arvioiden hiipunut heikon yleisen taloustilanteen seurauksena.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa 1 594 asunnolle, joka oli 95 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 2 479 kappaletta eli 59% enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli vain +1%.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan supistuva kehitys näyttäisi hidastuneen ja asuinkerrostalojen osalta jopa pysähtyneen viime kuukausina.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,7%. Asuntojen hintojen nousu oli maltillisempaa: 1,9% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; ensimmäisen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,3. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,6.

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

Orava Asuinkiinteistörahaston (Orava Asuntorahaston) tulevaisuuden näkymät

Odotustemme mukainen ja edellä kuvattu vuokrakehitys ja asuntojen hintakehitys toteutuessaan parantaisi yhtiön kannattavuutta vuoden 2013 ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna.

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

Oleelliset tapahtumat 1.1.-31.3.2013

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta 16 000 euroa maksettiin kaupanteossa. Kauppahinnasta 115.000 euroa jäi ostajan velaksi myyjälle.

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 seuraavasti:

Laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) säädetään, että yhtiön on verovapauden säilyttääkseen jaettava verovuodelta

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuosikatsaus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

osinkona vähintään 90 % tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonmuutoksia.

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

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 %	<u>89 458</u>	0,27	<u>24 153,66</u>
Yhteensä		1 366 558		1 346 525,10

Osinkoa päätettiin jakaa yhteensä enintään 1 346 525,10 euroa. Hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä vuosineljänneksittäin. Osingonmaksun päivämäärät ovat 28.3.2013, 28.6.2013, 30.9.2013 ja 27.12.2013

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti rajoittanut voitonjakoa 28.3.2013. Osinkoa jaettiin neljäsosa koko vuoden enimmäismäärästä eli yhteensä 336 631 euroa.

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.

Sijoituskiinteistöt 31.3.2013

Orava Asuntorahastolla oli 31.3.2013 yhteensä 375 asuinhuoneistoa (31.3.2012: 239), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 22 700 m² (2012: 14 082 m²). Huoneistot sijaitsivat neljässätoista eri asunto-osakeyhtiössä, joissa kolmessa yhtiön omistusosuus on 100 %. As Oy Jyväskylän Kruununtornista yhtiö omistaa neljä toimistotilaa ja yhden varastotilan.

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.

Omaisuus arvostetaan käypään arvoon seuraavien periaatteiden mukaan. Sijoitusomaisuus arvostetaan alun perin hankintameno. 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. Käypä arvo määritetään hallinnointiyhtiö Orava Rahastojen kehittämän asuntojen hintojen arviointimallin avulla. Koska Orava Asuntorahaston strategian mukaisesti asuinhuoneistot myydään yksittäin markkinoille, Orava Asuntorahaston asunto-omaisuuden

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2012 tilinpäätöksessä.

Yhtiön kiinteistöomaisuus 31.3.2013 oli seuraava:

Huoneistot, lukumäärä	Kiinteistö	Katuosoite	Kunta	Rakennuksen valmistumisv.	Peruskorjaus- vuosi	Huoneistojen pinta-ala	Omistus- osuus	Käypä arvo 1.000 €
35	As Oy Lahden Helkalanhovi	Pihtikatu 5	Lahti	1975		2 052	81,7 %	2 062
31	As Oy Lahden Poikkikatu 4	Poikkikatu 4	Lahti	1971		1 740	78,4 %	2 673
16	As Oy Haminan Tervaniemi	Lavatie 6	Hamina	1999		1 039	95,8 %	1 432
17	As Oy H:linnan Aulangontie 39	Aulangontie 39	H:linna	1974	2003	805	74,0 %	1 483
43	As Oy Numijärven Puurata 15-17	Puurata 15-17	N:järvi	1975	1999	2 737	90,0 %	3 936
51	As Oy Tornion Kuparimarkka	Aarnintie 13	Tornio	1975	2000	2 797	95,9 %	2 791
17	Bostads AB Lindhearst Asunto Oy	Kirkkoniityntie 28	Sipoo	1982		1 336	76,1 %	2 243
41	As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Rasinrinne 13	Vantaa	1975		2 156	100,0 %	4 344
19	As Oy Tornion Aarnintie 7	Aarnintie 7	Tornio	1974	1990	1 138	39,0 %	1 122
9	As Oy Vantaan Rusakko	Kylmäojantie 13	Vantaa	1992		512	100,0 %	1 397
10	As Oy Venevalkamantie 3	Venevalkamantie 3	Kauniainen	2012		618	32,9 %	3 001
75	As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Vuorenrinne 19	Kotka	1975		4 026	100,0 %	2 628
11	As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Vuoksenkatu 4	Lahti	1969		483	50,0 %	881
375						21 439		29 993
Toimistot, lukumäärä	Kiinteistö	Katuosoite	Kunta	Rakennuksen valmistumisv.	Peruskorjaus- vuosi	Vuokrattava ala, toimistot	Omistus- osuus %	Käypä arvo 1.000 €
5	As Oy Jyväskylän Kruunun torni	Hoitajantie 4	J:kylä	2010		1 232	36,0 %	1 695
						22 671		31 688

Konsernin katsauskauden tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 108 tuhatta euroa (2012: 381 tuhatta euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin eli vuokratuottoihin, käyttökorvauksiin ja muihin tuottoihin 644 tuhatta euroa (2012: 410 tuhatta euroa) sekä tuottoihin voitoista eli sijoituskiinteistöjen myyntivoittoon -16 tuhatta euroa (2012: -35 tuhatta euroa), myytyjen huoneistojen välityspalkkioihin -27 tuhatta euroa (2012: -13 tuhatta euroa) ja huoneistojen käyvän arvon muutokseen -493 tuhatta euroa (2012: 7 tuhatta euroa).

Asunto-osakeyhtiöiden kulut yhteensä olivat 499 tuhatta euroa (2012: 265 tuhatta euroa), josta hoitokulut olivat 348 tuhatta euroa (2012: 194 tuhatta euroa). Liikevoitto oli -391 tuhatta euroa (2012: 116 tuhatta euroa). Hoitokuluissa ei ole huomioitu kuukausittaisia jaksotuksia, joten hoitokulujen määrä on sekä jaksotuksien puutteen johdosta että talven kausivaihteluista johtuen hieman normaalia korkeampi.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -134 tuhatta euroa (2012: -83,6). Katsauskauden voitto oli -528 tuhatta euroa (2012: 32,4 tuhatta euroa). Laajan tuloksen erät olivat 69 tuhatta euroa (2012: -37 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto -459 tuhatta euroa (2012: -5 tuhatta euroa).

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Vuokraustoiminta

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu kuukausittainen kassavirta 1.4.2013 oli 204 tuhatta euroa (2012: 139 tuhatta euroa)

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 375 kappaletta, joista vapaita asuntoja oli katsauskauden lopussa 16 kappaletta (2012: 5) ja myytävänä 30 kappaletta (2012: 9). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 329 kappaletta.

	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.3.2012
• Vuokrasalkun bruttovuokratuotto-%	7,9	7,8
• Vuokrasalkun nettovuokratuotto-%	3,8	4,2
• Taloudellinen käyttöaste, %	96,0	97,7
• Toiminnallinen käyttöaste, %	96,0	97,9
• Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	1,4	2,8

Koko vuokrasopimuskanta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia.

Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 15 kappaletta (2012: 15). Vapautuneet asunnot saatiin hyvin uudelleen vuokrattua Kotkan Vuorenrintettä lukuun ottamatta.

Vuokrankorotusehto

Katsauskauden jälkeen päätettiin, että kesäkuun 2013 alusta lähtien vuokrankorotusehto on elinkustannusindeksi + 3,25%.

Investoinnit

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta 16 000 euroa maksettiin kaupanteossa. Kauppahinnasta 115.000 euroa jäi ostajan velaksi myyjälle.

Myynnit

Hallitus on valtuuttanut Orava Rahastot Oyj myymään huoneistoja vuoden 2013 aikana yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta vähintään 10 % tai korkeintaan Konserniverokeskuksen salliman enimmäismäärän siten, että myydään vuokratuottoa vapautuneita huoneistoja yksitellen pääasiassa niistä asunto-osakeyhtiöistä, joiden käypä arvo hankintamenuon verrattuna on niin alhainen, että luovutusvoittoveroa ei realisoidu.

Katsauskaudella myytiin As Oy Nurmijärven Puurata 15-17:stä 4 huoneistoa, Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy:stä, As Oy Haminan Tervaniemestä ja As Oy Hämeenlinnan Aulangontie39:stä kustakin 1 huoneisto.

Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 645 tuhatta euroa. Huoneistojen myyntihinnat olivat keskimäärin 2,5 % alle niiden 31.12.2012 olleen tasearvon. Huoneistojen myynnistä kirjattiin tappiota 16 tuhatta euroa, myynnin välityspalkkiot olivat 27 tuhatta euroa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.3.2013 välisenä aikana yhteensä 134 tuhatta euroa (2012: 84 tuhatta euroa), emoyhtiön lainojen lyhennykset olivat yhteensä 57,5 tuhatta euroa (2012: 57,5 tuhatta euroa). Emoyhtiön lainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuinkiinteistörahastolla oli 31.3.2013 korollista lainaa 9 777 tuhatta euroa ja käytettävissä luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokratarkastuksia 134 tuhatta euroa (2012: 84,0 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä 28.1.2011. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT.

Hallitus hyväksyi kokouksessaan 18.3.2013 maaliskuun annin merkinnät yhtiökokouksen myöntämällä valtuuksilla. Annettavien osakkeiden määräksi tuli 25 687 osaketta ja osakepääoman korotukseksi 256 870 euroa. Yhtiöllä on yhteensä 1 392 245 osaketta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 25.3.2013.

Yhtiöllä oli 31.3.2013 yhteensä 24 osakkeenomistajaa. 10 suurinta osakkeenomistajaa omistuksineen on esitetty oheisessa taulukossa. Avaintalot Oy ja Maakunnan Asunnot Oy kuuluvat samaan konserniin.

Osakkeenomistajat 31.3.2013	kpl	%
Länsi-Suomen Vuokralatot 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 %

Asuntorahaston hallinnointi

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuinkiinteistörahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % Rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.3.2013 aikana olivat 59,3 tuhatta euroa (2012: 37,9 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. Puolet tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta voidaan maksaa Asuntorahaston omina osakkeina. Vuoden 2013 ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen perusteella ei tulossidonnaista palkkiota ole jaksotettu lainkaan katsauskauden kuluihin.

Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta katsauskaudella 37 tuhatta euroa (2012: 19,4 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Henkilöstö

Orava Asuinkiinteistörahaston henkilöstö on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Asuinkiinteistörahaston operatiivisen toiminnan henkilöstökuluista.

Hallitus ja tilintarkastajat

Orava Asuntorahaston hallituksessa on neljä jäsentä: Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Veli Matti Salmenkylä ja Jouni Torasvirta ovat riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista ja Tapani Rautiainen ja Timo Valjakka ovat riippumattomia yhtiöstä.

Hallituksen jäsenten kuukausipalkkiot olivat puheenjohtaja 500 euroa, jäsenet 300 euroa; kokouspalkkiot olivat puheenjohtaja 200 euroa, jäsenet 100 euroa. Hallitukselle maksetut palkkiot katsauskaudella olivat 5,7 tuhatta euroa (2012: 5,2 tuhatta euroa).

Hallitus kokoontui katsauskaudella 3 kertaa.

Hallitus on hyväksynyt kokouksessaan hallituksen työjärjestyksen. Tämä työjärjestys ohjaa hallituksen työskentelyä ja täydentää hallituksen toiminnassa noudatettavia muita säännöksiä, joista keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinalaki, kiinteistörahastolaki, laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta ja yhtiön yhtiöjärjestys.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Yhtiöllä on Pohjola Vakuutus Oy:n toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus. Korvauksen enimmäismäärä varallisuusvahingossa on 1 miljoonaa euroa.

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

Johto

Orava Asuntorahaston toimitusjohtajana toimii Veli Matti Salmenkylä. Orava Asuntorahaston johto on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Rahaston operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista.

Säätely

Voimassa olevat Finanssivalvonnan hyväksymät säännöt on esitetty osavuositarkastuksen liitteenä.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön kasvuvaiheen aikana keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät rahoitusriskeihin ja korjausmenoihin.

Uuden yhtiön voi olla vaikea turvata investointien rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla. Lisäksi nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu lisääsi Orava Asuntorahaston uusien hankintojen rahoituskuluja, joka vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen.

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi vaikutusta vuokrausasteen laskuun, vuokratuottojen menettämiseen ja kannattavuuteen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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.

Taloudellisen tiedottamisen aikataulu vuonna 2013

Orava Asuntorahasto julkistaa osavuositarkastukset vuonna 2013 kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä.



ORAVA

9 (26)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

29.5.2013

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
toimitusjohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102,
hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta, puh. 010 420 3101

Jakelu:
Finanssivalvonta

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	Liitetieto	1.1.- 31.3.2013	1.1.- 31.3.2012
	1 000 EUR		
Varsinaiset tuotot	6	644	410
Voitot	6	-536	-29
Liikevaihto yhteensä	6	108	381
Hoitokulut	7	-348	-194
Vuokraustoiminnan kulut	7	-27	-7
Hallinnon kulut	7	-125	-64
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	1	0
Kulut yhteensä		-499	-265
Liikevoitto		-391	116
Rahoituskulut (netto)	8	-134	-84
Voitto ennen veroja		-525	32
Välittömät verot	9	-3	0
Tilikauden voitto/tappio		-528	32
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	-528	32
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, euroa	10	-0,39	0,03
Muut laajan tuloksen erät	16	69	-37
Katsauskauden laaja voitto/tappio		-459	-5
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	-459	-5

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Konsernitase	Liitetieto	31.3.2013	31.12.2012
		1 000 EUR	
VARAT			
<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	31 688	31 992
<u>Lyhytaikaiset varat</u>			
Myynti- ja muut saamiset	12	138	131
Rahavarat	13	413	300
		551	432
VARAT YHTEENSÄ		32 239	32 424
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	13 922	13 666
Rahastot	14	-40	-126
Kertyneet voittovarot		1 129	46
<u>Tilikauden voitto</u>		-528	1 421
Oma pääoma yhteensä		14 483	15 007
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	16 334	15 755
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	426	500
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	657	756
<u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>		339	407
Velat yhteensä		17 756	17 418
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		32 239	32 424

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Konsernin rahavirtalaskelma

	1 000 e	1.1.-31.3.2013
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		-72
Maksetut korot netto		-127
Maksetut verot		0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-198
Investointien rahavirrat		
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla		-61
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-32
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot		582
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		488
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut		204
Lainojen nostot		0
Lainojen takaisinmaksut		-44
Maksetut osingot		-337
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-178
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		113
Käteisvarat, muut rahavarat ja luotolliset tilit tilikauden alussa		300
Rahavarat tilikauden lopussa		413

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Suojausrahasto	Kertyneet voittovarot	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
Suunnattu osakeanti 25.3.2011	257	18			275	275
Osingonjako 28.3.2013				-337	-337	-337
Kauden voitto				-528	-528	-528
Laajan tuloksen erät			69		69	69
Oma pääoma 31.12.2013	13 922	299	-339	600	14 483	14 483

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 Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 29.5.2013 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

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 arvonnmuutos)
- Yhtiön osakkeiden pörssilistaus tapahtuu viimeistään kolmantena vuotena
- Yhtiö ei jaa varojaan muuten kuin osinkona

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

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

3. Laatumisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt 31.3.2013 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa. Kaikki luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä ja koronvaihtosopimuksia.

Tarkempaa tietoa laskenta- ja laatumisperiaatteista löytyy Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2012.

Osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

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. Tarkempi kuvaus riskienhallinnasta on vuoden 2012 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

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 tulokellisuuden arviointiin.

Orava Asuntorahasto harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, sekä siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa.

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa tai kiinteistöissä ja vuokratulojen näistä pitää olla vähintään 80 % tuloista, pois lukien sijoituskiinteistöjen myyntihinnat. Orava Asuntorahaston taseen mukaiset varat ja tulot ovat koostuneet pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä.

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin varsinaisesta toiminnasta ja tuottoihin voitoista. Huoneistojen luovutusvoitot ja -tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo ja transaktiopalkkiot. Vuoden 2013 ensimmäisellä vuosineljänneksellä myytiin yhteensä 8 huoneistoa.

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

<u>Liikevaihto</u>	Q1 2013	Q1 2012
<u>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</u>		
Bruttovuokratuotto	624	399
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	20	11
<u>Voitot</u>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-16	-22
Luovutettujen huoneistojen transaktiopalkkiot	-27	-13
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-493	7
Yhteensä	108	381

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>	Q1 2013	Q1 2012
Helsingin seutu	48	40
Isot kaupungit	18	39
Muu Suomi	34	21
Yhteensä	100	100

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %</u>	Q1 2013	Q1 2012
1969 valmistuneet ja vanhemmat	3	0
1970-1989 valmistuneet	72	78
1990 jälkeen valmistuneet	25	22
Yhteensä	100	100

<u>7. Kulujen erittely lajeittain</u>	Q1 2013	Q1 2012
Henkilöstökulut	-6	-5
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-60	-38
Hallinnon muut kulut	-59	-19
Kiinteistöjen hoitokulut	-348	-194
Vuokraustoiminnan kulut	-27	-7
Liiketoiminnan muut kulut	1	0
Yhteensä	-499	-265

<u>Henkilöstökulut</u>	Q1 2013	Q1 2012
Hallituksen palkkiot	-6	-5
Yhteensä	6	-5

<u>Hallituksen palkkiot</u>	Q1 2013	Q1 2012
Jouni Torasvirta	-2	-2
Tapani Rautiainen	-1	-1
Veli Matti Salmenkylä	-1	-1
Timo Valjakka	-1	-1
Yhteensä	-6	-5

Hallitus kokoontui kaksitoista kertaa tilikauden aikana.

<u>Tilintarkastajan palkkiot</u>	Q1 2013	Q1 2012
Tilintarkastus, emoyhtiö	-4	0
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	0	-2
Verokonsultointi, PwC	0	0
Yhteensä	-4	-2

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

<u>Muut liiketoiminnan kulut</u>	Q1 2013	Q1 2012
Luottotappiot	1	0
Yhteensä	1	0

Luottotappioita ei ole kirjattu katsauskaudella. Tehtyjen maksusuunnitelmien seurauksena on aikaisemmin kirjattuja luottotappioita oikaistu 1 000 eurolla.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Kiinteistöjen hoitokulut	Q1 2013	Q1 2012
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-328	-183
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-4,1 %	-3,7 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	31 840	19 661
8. Rahoitustuotot ja -kulut	Q1 2013	Q1 2012
Korkokulut ja palkkiot pankkilainoista ja korkosuojauksesta	-103	-80
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-4	-2
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-24	0
Muut rahoituskulut	-4	-2
Rahoituskulut yhteensä	-134	-84
Rahoitustuotot	0	0
Yhteensä	-134	-84

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 myydyin huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetusta varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan. Luovutusvoitot yhteensä olivat 12 tuhatta euroa.

	Q1 2013	Q1 2012
Luovutusvoittovero asuntojen myynnistä	3	0

10. Osakekohtainen tulos	Q1 2013	Q1 2012
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	-528	32
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (tuhatta kpl)	1 398	1 172
Laimentamaton osakekohtainen tulos	-0,39	0,03

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Tytäryhtiöt on yhdistelty suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

11. Pitkäaikaiset varat**31.3.2013 31.12.2012****Sijoituskiinteistöt****Käypä arvo**

Hankintameno 1.1.	31 992	20 263
Lisäykset varainsiirtoveroineen	782	12 324
Vähennykset	-645	-1 960
Luovutettujen huoneistojen aktivoidut korjaukset	-10	-45
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	-431	1 410
Käypä arvo 31.xx.	31 688	31 992

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella yhteensä 8 kappaletta.

Sijoituskiinteistöt 31.3.2013	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	95,9 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	74,0 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1987	76,1 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1975	90,0 %
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 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1969	50,0 %

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

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

Sijoituskiinteistöt 31.3.2012	Huoneistot	Vuokrattava ala	Käypä arvo
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	35	2 085	2 062
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	31	1 740	2 673
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	51	2 797	2 791
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	17	805	1 483
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	16	1 039	1 432
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	17	1 336	2 243
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	43	2 737	3 936
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni *)	5	1 232	1 695

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	19	1 138	1 122
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	41	2 156	4 344
Asunto Oy Vantaan Rusakko	9	512	1 397
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	75	4 026	2 628
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	10	618	3 001
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	11	483	881
Yhteensä	380	22 704	31 688

*) 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. Realian arvo oli 1,6 % pienempi kuin taseen käypä arvo.

12. Myynti- ja muut saamiset

31.3.2013 31.12.2012

Vuokrasaamiset	60	55
Muut saamiset	65	66
Siirtosaamiset	13	10
Muut saamiset yhteensä	138	131

Katsauskaudella ei ole kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista.

13. Rahavarat

31.3.2013 31.12.2012

Rahavarat tileillä	413	300
Yhteensä	413	300

14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto

31.3.2013 31.12.2012

- Osakepääoma 1.1.	13 666	11 717
Osakepääoman korotus, merkitty rekisteriin	257	1 949
Osakepääoma 31.12.	13 922	13 666
Ylikurssirahasto	299	281
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	14 221	13 947

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.
Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.
Osakkeiden lukumäärä 31.3.2013 oli 1 392 245.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton**15. Pitkäaikainen vieras pääoma****31.3.2013 31.12.2012**

Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 946	10 946
Luottolimiitti	200	200
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-43	-47
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	134	120
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	5 097	4 511
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 334	15 731

Emoyhtiön rahalaitoslainat**31.3.2013 31.12.2012**

Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 185	2 243
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 412	3 412
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 580	2 580
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	650	650
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	950	950
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	-24
Luotollisen pankkitilin limiitti	200	200
Lainat yhteensä	9 784	9 784

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	2 185	2,95	15.4.2016		
OTC-koronvaihtosopimus	3 412	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		
				31.3.2013	31.12.2012
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli				-339	-407

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton**17. Lyhytaikainen vieras pääoma****31.3.2013 31.12.2012**

Konsernin lainat rahoituslaitoksilta	426	524
Saadut ennakot	31	20
Ostovelat	88	53
Muut velat	398	476
Siirtovelat	109	182
Korkovelat	31	27
<u>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</u>	1 083	1 280

18. Lähipiiritapahtumat

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kaupparakirja allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta 16 000 euroa maksettiin kaupanteossa. Kauppahinnasta 115.000 euroa jäi ostajan velaksi myyjälle. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy. Transaktion osapuolena on ollut lähipiiriin kuuluvan hallituksen jäsenen määräysvalta-yhteisö.

Orava Asuntorahasto teki sopimuksen Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa vuonna 2012 As Oy Vantaan Rusakon kaupan toteuttamiseksi. Maakunnan Asunnot luovutti vieraspantin Orava Asuntorahastolle täytevakuudeksi Danske Bankia varten. Rahasto on maksanut 1,0 % p.a. korvauksena täytevakuuden vakuusarvosta. Orava Asuntorahasto palautti vieraspantin Maakunnan Asunnot Oy:lle Katsauskauden jälkeen 29.4.2013.

19. Vakuudet ja vastuusitoumukset**31.3.2013 31.12.2012**Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahalaitoslainat	1790	1790
Kiinnitykset kiinteistöön	0	0

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Rahalaitoslainat	9 777	9 835
------------------	-------	-------

Pantatut osakkeet, kaikki omistuksessa olevat seuraavien asunto-osakeyhtiöiden 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 Jyväskylän Kruununtorni
- Asunto Oy Tornion Aarnintie 7
- Asunto Oy Vantaan Rasinrinne
- Asunto Oy Vantaan Rusakko
- Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19
- Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3

Pantattujen osakkeiden käypä arvo yhteensä 31.3.201230 807

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

Lisäksi 31.3.2013 annettu velan vakuudeksi Maakunnan Asunnot Oy:n täytevakuus, 1 250 tuhatta euroa, joka palutettiin 29.4.2013.

20. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

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

Orava Asuntorahasto on myös allekirjoittanut 23.5.2013 toimeksiantosopimuksen UB Securities Oy:n kanssa listautumisannin osakkeiden myynnistä ja markkinoinnista sekä merkintäpaikkana toimimisena.

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa, josta käteisellä oli määrä maksaa 38.500 euroa ja 3.061.500 euron summasta tehtiin velkakirja. Osakkeisiin kohdistui 624.000 euron velkaosuus. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

		Q1 2013	Q1 2012
Tulos / osake, €	=	-0,39	0,03
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	=	-12,5 %	1,0 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a. ilman laajan tuloksen eriä	=	-12,9 %	4,9 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a. laajan tuloksen erillä	=	-11,2 %	3,5 %
		31.3.2013	31.12.2012
Omavaraisuusaste, %	=	45,0 %	52,5 %
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	51,7 %	41,5 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV ilman laajan tuloksen eriä	=	10,65	10,44
Nettovarallisuus/osake, €, NAV laajan tuloksen erillä	=	10,40	10,29
		Q1 2013	Q1 2012
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	96,0 %	97,7 %
Toiminnall. käyttöaste, % (m ²)	=	96,0 %	97,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	=	1,4 %	2,8 %
Bruttovuokratuotto-%	=	7,9 %	7,8 %
Nettovuokratuotto-%	=	3,8 %	4,2 %
Vuokra/asuinhuoneisto, €	=	579	553
Vuokra/pinta-ala, €/m ²	=	10,14	9,62

TUNNUSLUKUIJEN 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, % (m ²)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 /kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm}}$
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, €/m ²	=	$\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten asuinpinta-ala}}$

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
29.5.2013
Tilintarkastamaton

EPRA-TUNNUSLUVUT

	Q1 2013	Q1 2012
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	= 269	216
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	= 0,20	0,18
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	= 14 822	12 238
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	= 10,65	10,44
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	= 4,8 %	5,0 %
EPRA Vacancy Rate	= 3,6 %	2,5 %

EPRA-TUNNUSLUKUJEN 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)	=	$\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 31.12.}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.}}$
EPRA Vacancy Rate	=	$\frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$