

**ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO
OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-30.6.2014**



SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN		OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-30.6.2014	11	12. Myynti- ja muut saamiset	26
KOMMENTTI	3	KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	12	13. Rahavarat	26
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	4	OSINKO	12	14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto	26
Kansantalous	4	TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	13	15. Pitkäaikainen vieras pääoma	26
Asuntomarkkinoiden kysyntä	4	Konsernin laaja tuloslaskelma	14	16. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset	28
Asuntomarkkinoiden tarjonta	4	Konsernitase	15	17. Lyhytaikainen vieras pääoma	28
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	4	Konsernin rahavirtalaskelma	16	18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.3.2014	29
VUOKRAUSTOIMINTA	5	Laskelma oman pääoman muutoksista	17	19. Rahoitusinstrumentit	29
HANKINNAT	5	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	18	Rahoitusriskien hallinta	29
HUONEISTOMYYNIT	6	Liitetiedot	19	Korkoriski	29
SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.6.2014	6	1. Konsernin perustiedot	19	Maksuvalmiusriski	30
KONSERNIN KATSAUSKAUDEN TULOS	6	2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien		Luottoriski	30
RAHOITUS	7	osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	19	Pääoman hallinta	30
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA		3. Laatomisperiaatteet	19	20. Käyvän arvon arvioiminen	30
OSAKKEENOMISTAJAT	8	4. Rahoitusriskien hallinta	20	21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	31
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	9	5. Konserniyhdistelyt	20	Konsernin tunnusluvut	32
HENKILÖSTÖ	9	6. Segmentti-informaatio	21	Tunnuslukujen laskentakaavat	33
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	9	7. Kulojen erittely lajeittain	22	Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu)	34
HALLITUKSEN VALTUUTUKSET	9	8. Rahoitustuotot ja -kulut	22	Epra-tunnuslukujen laskentakaavat	35
JOHTO	10	9. Tuloverot	23		
SÄÄNTELY	10	10. Osakekohtainen tulos	23		
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET	10	11. Pitkäaikaiset varat	23		



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosipuoliskon tulos oli tavoitteen mukainen. Katsauskauden aikana päätettiin hankinnoista, jotka nostavat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon yli 100 miljoonan euron.

Asuntojen hintakehitys on vuonna 2014 pysynyt vaatimatoman heikon yleisen taloustilanteen pitkittymisen myötä. Vallinnut markkinatilanne on toisaalta tarjonnut tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä hyviä hankintoja. Katsauskaudella toteutettiin 249 huoneiston hankinta sekä sovittiin 26 huoneiston hankinnasta yhteensä kymmenestä eri kohteesta 21,1 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi vuoden 2013 lopun 79,2 miljoonasta eurosta kesäkuun lopun 100,5 miljoonaan euroon.

Toisen vuosineljänneksen 1.4.-30.6.2014 taloudellinen vuokrausaste oli 92,7 %, koko katsauskauden 1.1.-30.6.2014 vuokrausasteen ollessa 87,4 %. Viime vuoteen verrattuna alempi vuokrausaste johtuu ennen kaikkea tyhjinä hankittujen uusien huoneistojen vaikutuksesta. Asuntomarkkinoiden vaikea tilanne on heijastunut yhtiön huoneistomyynteihin ja tavoitellusta myynnistä on jääty jälkeen.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskuluihin ei liittynyt yllättäviä kuluja. Toisella vuosineljänneksellä hoitokulut

laskivat ensimmäisestä vuosineljänneksestä kausivaihtelun vaikutuksesta. Korjauskulut olivat kokonaisuutena jonkin verran suunnitellun mukaisen tason alapuolella.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvua ja oli heinäkuussa noin 4 800. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-kesäkuussa 2014 on ollut yli 289 000 euroa. Kesäkuun lopussa yhtiö laski suunnatuissa anneissa liikkeelle 418 923 uutta osaketta. Uusille osakkeille ei makseta osinkoa vuonna 2014.

Yhtiökokous 18.3.2014 päätti vuosineljänneksittäin maksettavaksi osingoksi 0,28 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan aina vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä. Yhteensä vuonna 2014 osinkoa vuoden 2013 tuloksesta maksetaan 1,12 euroa osakkeelta eli vajaan 10 prosenttia vuoden 2014 alun osakekohtaiselle nettovarallisuudelle. Katsauskaudella osinkoa on maksettu 0,56 euroa osakkeelta.

Yhtiö arvioi edelleen, että vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

1.4.-30.6.2014

- Liikevaihto 4,1 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2013: 1,9 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 2,4 miljoonaa euroa (1,3 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,58 euroa (0,86 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 92,7 % (95,5 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (8,2 %)
- Nettovuokratuotto 4,9 % (4,7 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 2,6 miljoonaa euroa (1,2 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,28 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

1.1.-30.6.2014

- Liikevaihto 8,4 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2013: 2,0 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 4,8 miljoonaa euroa (0,8 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 1,15 euroa (0,49 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 87,4 % (95,5 %)
- Bruttovuokratuotto 6,6 % (8,1 %)
- Nettovuokratuotto 4,2 % (4,7 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 5,6 miljoonaa euroa (0,7 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,56 euroa/osake (0,54 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n ("Orava Asuntorahasto") osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi 12,10 euroon (+4,9%), kun se vuoden alussa oli 11,54 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 100,5 miljoonaan euroon (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa).



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan kuluvana vuonna olevan -0,2% - +0,7% ja ensi vuonna noin +0,6% - +2,0%. Asuntomarkkinoihin kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan tälle vuodelle noin -0,5% - +0,4% ja vuodelle 2015 +0,4% - +1,1%. Euroalueen markkinakorkojen taso on edelleen alentunut ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 4-5 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Heikot, joskin hitaasti piristymässä olevat talousnäköymät edelleen vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta entisestäänkin alentunut korkotaso tukee.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat huhti-kesäkuussa 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan

4,1 mrd. eurolla eli 1% vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 89,0 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,8%.

Vanhoiden asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi maaliskuun 103 päivästä kesäkuussa 119 päivään, kun se vuosi sitten kesäkuussa oli 92 päivää.

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne on pysynyt heikkona.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 741 asunnolle, joka oli 1% enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 8 481 kappaletta eli 25% enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli 0%.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3

kuukauden muutos huhtikuussa oli -7% ja muutos vuodentakaiseen -13%.

Tarjonnan supistuminen asuntomarkkinoilla on edelleen jatkunut.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2014 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,3%. Asuntojen hintojen muutos toisella vuosineljänneksellä oli -0,3% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen neliöhintoista ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,9. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

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



VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokraustoiminnan käyttöasteet olivat katsauskaudella edellisvuotta alhaisemmalla tasolla. Tähän ovat ensisijassa vaikuttaneet vuoden 2013 lopussa ja sen jälkeen tehdyt hankinnat, joissa vuokraamatomina hankittujen huoneistojen osuus on ollut aiempaa suurempi. Lisäksi pitkittynyt heikko yleinen taloustilanne on osaltaan jonkin verran vaikeuttanut vuokrausta.

Toisen vuosineljänneksen taloudellinen vuokrausaste oli 92,7 %, kun se koko katsauskaudella tammi-kesäkuussa oli 87,4%.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 002 kappaletta (2013: 491 kappaletta) ja huoneistoja yhteensä 1 024. Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 979 kappaletta ja myytävänä oli 48 huoneistoa (2013: 30).

	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013
Bruttovuokratuotto,%	6,6	8,1
Nettovuokratuotto,%	4,2	4,7
Taloudellinen käyttöaste, %	87,4	95,5
Toiminnallinen käyttöaste, %	86,2	94,3
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	1,9	2,2

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Osakkeita (kappaletta)	Asuntoja (kappaletta)
31.3.2014	2 kohdetta (Helsinki, Vantaa) sekä huoneistoja yhdestä kohteesta (Tampere)	12,7	1,7	-	118
25.6.2014	4 kohdetta (Kotka, Riihimäki, Savonlinna ja Varkaus)	4,1	-	311 123	131
26.6.2014	Huoneistoja 3 kohteesta (Tampere ja Jyväskylä)	4,4	3,4	-	26
YHTEENSÄ		21,2	5,1	311 123	275

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta määräaikaisesti voimassa olevia sopimuksia oli 20 kappaletta. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 56 kappaletta (2013: 48).

HANKINNAT

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 milj. euroa. SATO-konserniin kuuluvalla Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinkiinteistö Vantaan Maauunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuneesta Asunto Oy Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa tehtiin

sitova sopimus Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannan kaupasta. Sopimuksen mukainen kauppa toteutettiin 30.4.2014. Kohteessa on 24 asuntoa.

Yhtiö hankki A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiöltä 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla yhteensä 131 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,1 milj. euroa. Kauppaan sisältyi 1,34 miljoonan euron apporttiluovutus, joka maksettiin yhtiön liikkeeseen laskemilla 104 415 uudella osakkeella sekä 206 708 uuden osakkeen merkinnällä myyjälle suunnatussa annissa. Uusien osakkeiden merkintähinta 12,82 euroa/osake oli yhtiön osakkeen kaupan toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdoilla



painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake).

Yhtiö teki 26.6.2014 sitovan sopimuksen yhteensä 26 huoneiston hankkimisesta Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta velattomaan kauppahintaan 4,4 miljoonaa euroa. Kauppa toteutettiin sopimuksen mukaisesti 28.7.2014. Hankitut huoneistot sijaitsevat kolmessa asunto-osakeyhtiössä, Tampereen Vuoreksen Emiliassa (14), Jyväskylän Ahjottaressa (8) ja Jyväskylän Kyläsepässä (4)..

HUONEISTOMYYNIT

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 14 kappaletta kuudesta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,2 miljoonaa euroa. Huoneistomyyntien kokonaisuus on haastavassa markkinatilanteessa jäänyt jälkeen tavoitellusta. Myynnin välityspalkkiot olivat 48 tuhatta euroa.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 10 prosenttia vuosittain siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen.

SIOJITUSKIINTEISTÖT 30.6.2014

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 100,4 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.6.2014 yhteensä 1 024 huoneistoa (31.12.2013: 791), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 64 026 m² (31.12.2013: 50 129 m²). Huoneistot sijaitsivat 50 eri asunto-osakeyhtiössä, joista viidessätoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arvioinnista on esitetty vuoden 2013 tilinpäätöksessä.

KONSERNIN KATSAUSKAUDEN TULOS

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 8,4 miljoonaa euroa (2013: 2,0 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 2,8 miljoonaa euroa (2013: 1,3 miljoonaa euroa) sekä voittoihin



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat (€, käyvin arvoin)	30.6.2014	30.6.2013
Uudemmat kohteet 1990 →	55 %	20 %
Vanhemmat kohteet ← 1989	45 %	80 %
Helsingin seutu	43 %	37 %
Suuret kaupungit	19 %	19 %
Muu Suomi	38 %	44 %

5,6 miljoonaa euroa (2013: 0,7 miljoonaa euroa).

Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorkvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,7 miljoonaa euroa (2013: 1,0 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,0 miljoonaa euroa (2013: 0,6 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Liikevoitto oli 5,7 miljoonaa euroa (2013: 1,0 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -726 tuhatta euroa (2013: -297 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 22 tuhatta euroa (2013: 11 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 5,0 miljoonaa euroa (2013: 0,7 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -204 tuhatta euroa (Q1 2013: 158 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 4,8 miljoonaa euroa (2013: 0,8 miljoonaa euroa).

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.6.2014 välisenä aikana yhteensä 726 tuhatta euroa (2013: 297 tuhatta euroa) ja konsernin rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 330 tuhatta euroa (2013: 350 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihotosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat

olivat 30.6.2014 yhteensä 45,5 miljoonaa euroa (31.12.2013: 37,3 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 350 tuhatta euroa (31.12.2013: 251 tuhatta euroa). Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 306 tuhatta euroa (31.12.2013: 251 tuhatta euroa).





ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n yhteensä 1 366 558 aiemmin listaamatonta osaketta yhdisteltiin vanhojen osakkeiden kanssa arvo-osuusjärjestelmässä ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Tämän jälkeen yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistely huomioiden oli 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25 687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT. Katsauskaudella osakkeen keskimääräinen päivävaihto oli 289 tuhatta euroa, keskimääräinen kurssi oli 12,73 euroa ja päätöskurssi 13,09 euroa.

Yhtiö toteutti kesäkuun lopussa yhteensä 418 923 osakkeen suunnatut annit, teki listalleottoesitteen sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114)

Omistajaluettelo 31.7.2014, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Länsi-Suomen Vuokratilat Oy	351 000	7,42
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	311 123	6,57
Avaintalot Oy*	247 794	5,24
Godoinvest Oy**	229 360	4,85
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	219 368	4,63
Maakunnan Asunnot Oy*	102 205	2,16
Etra Oy	100 000	2,11
Livränteanstalten Hereditas	81 000	1,71
Alte Invest Oy	70 248	1,48
Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse	50 000	1,06
Yhteensä	1 762 134	37,23

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisöjä.

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö.

*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö.

30.6.2014. Suunnatuissa annissa merkintähintaan 12,82 euroa/osake osakkeita merkitsivät A. Ahlström Kiinteistöt Oy 311 123 osaketta ja Nordea Pankki Suomi Oyj 7 800 osaketta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 100 000 osaketta.

Yhtiöllä oli noin 4 800 osakkeenomistajaa heinäkuun lopussa.



ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI

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

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

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.6.2014 aikana olivat 273 tuhatta euroa (2013: 118 tuhatta euroa).

Vuoden 2014 aikana on tulossidonnaista hallinnointipalkkiota kirjattu 934 tuhatta euroa (2013: 0 euroa). Tulossidonnaiseen hallinnointipalkkioon lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Orava Asuntorahaston hallitus ja hallinnointiyhtiö päättivät 8.5.2014 muuttaa hallinnointisopimusta siten, että vuoden 2014 päättävänä kurssina ja sen jälkeen tulossidonnaisen palkkion laskennassa käytetään pörssikurssin sijaan osakekohtaista nettovarallisuutta.

Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 182 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

HENKILÖSTÖ

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

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Peter Ahlström, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirtaja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä yksitoista kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100.

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella on yhtiökokouksen 18.3.2014 myöntämä osakeantivaltuutus 5 000 000 osaketta.

Katsauskaudella hallitus käytti samaansa osakeantivaltuutta suunnattuihin anteihin 418 923 osakkeen verran. Yhtiökokouksen myöntämää osakeantivaltuutta on jäljellä 4 581 077 osaketta.



JOHTO

Orava Asuntorahaston toimitusjohtana toimii Pekka Peiponen. Orava Asuntorahaston johto on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Rahaston operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista.

SÄÄNTELY

Voimassa olevat Finanssivalvonnan hyväksymät kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on esitetty ohessa liitteenä, minkä lisäksi ne ovat luettavissa luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuus-tekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen hankintoihin, asuntojen arvonmuutokseen ja korjausmenoihin.

Yhtiön voi olla vaikeaa hankkia kannattavasti kohteita, jotka täyttävät sijoitusstrategiantavoitteet. Yhtiön voi olla myös vaikea turvata investointien vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.-30.6.2014

Orava Asuntorahaston yhteensä 1 366 558 osaketta, joiden osinko-oikeudet listattuihin osakkeisiin nähden tulivat yhteneviksi joulukuun osingonmaksun yhteydessä, on yhdistelty vanhojen osakkeiden kanssa arvosuusjärjestelmässä ja otettu kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistelyn jälkeen oli 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Helmikuussalistattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakkeissa merkityt 25 687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Orava Asuntorahaston hallitus valitsi toimitusjohtajaksi 6.2.2014 KTM Pekka Peiposen.

Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöihin on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallinointipalkkion maksusta (nk. High watermark –ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallinointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 milj. euroa. SATO-konserniin kuuluvalta Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinkiinteistö Vantaan Maauunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuneesta Asunto Oy Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa toteutettiin 30.4.2014 kauppa Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannasta (24 huoneistoa).

Yhtiö teki Ovenia Oy:n kanssa palvelusopimuksen katsauskauden lopussa. Palvelusopimus kattaa asuntomanagement-, isännöinti- ja asuntojen vuokrauspalvelut. Osa katsauskauden lopussa hankituista kiinteistöistä ja niissä sijait-

sevat huoneistot annettiin sopimuksen mukaisesti Ovenia Oy:n manageerattaviksi.

Yhtiö hankki A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiöltä 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla yhteensä 131 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,1 milj. euroa. Kauppaan sisältyi 1,34 miljoonan euron apporttiluovutus, joka maksettiin yhtiön liikkeeseen laskemilla 104 415 uudella osakkeella sekä 206 708 uuden osakkeen merkinnällä myyjälle suunnatussa annissa. Uusien osakkeiden merkintähinta 12,82 euroa/osake oli yhtiön osakkeen kaupan toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihoilla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake). Yhtiö teki 26.6.2014 sitovan sopimuksen yhteensä 26 huoneiston hankkimisesta Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta velattomaan kauppahintaan 4,4 milj. euroa.

Yhtiö teki yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimuksen erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa 26.6.2014. Vaihtovelkakirjalaina on tarkoitettu ensisijaisesti kohdehankintojen



rahoittamiseen ja toissijaisesti yhtiön yleisiin käyttöpääoma tarkoituksiin. Sopimuksen mukaisesti molemmilla osapuolilla on oikeus vaihtaa vaihtovelkakirjalainan pääoma Yhtiön uusiin osakkeisiin. Osakkeiden merkintähinta on yhtiön uuden osakkeen merkintäilmoituksen esittämispäivän vaihdolla painotettu osakekurssien keskiarvo NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö toteutti kesäkuun lopussa yhteensä 418 923 osakkeen suunnatut annit, teki listalleottoesitteen sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114). Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 30.6.2014. Suunnatuissa aneissa merkintähintaan 12,82 euroa/osake osakkeita merkitsivät A. Ahlström Kiinteistöt Oy 311 123 osaketta ja Nordea Pankki Suomi Oyj 7 800 osaketta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 100 000 osaketta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kesäkuussa 2014 sovittu 26 huoneiston kauppa Pohjola Rakennus Oy:n kanssa toteutettiin suunnitel-

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	FI4000068614	FI4000061072
	(100 %)	(75 %)
31.3.2014 • Osinko	0,28 €	0,21 €
30.6.2014 • Osinko	0,28 €	0,21 €
Yhteensä	0,56 €	0,42 €

man mukaan 28.7.2014. Ostetut huoneistot sijaitsevat kolmessa uudiskohteessa: As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia (14 huoneistoa), As Oy Jyväskylän Ahjotar (8 huoneistoa) sekä As Oy Jyväskylän Kyläseppä (4 huoneistoa). Huoneistot olivat kaupan-tekohetkellä vuokraamattomia.

Uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus: OREITN0114) markkinatauksesta tehtiin sopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa ja sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 7.7.2014. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston uudelle osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään osakemäärän, jonka arvo vastaa 4 000 euroa.

Yhtiön tekemän vaihtovelkakirjalainen ehtojen mukaisesti yhtiö on 30.7.2014 mennessä luovuttanut

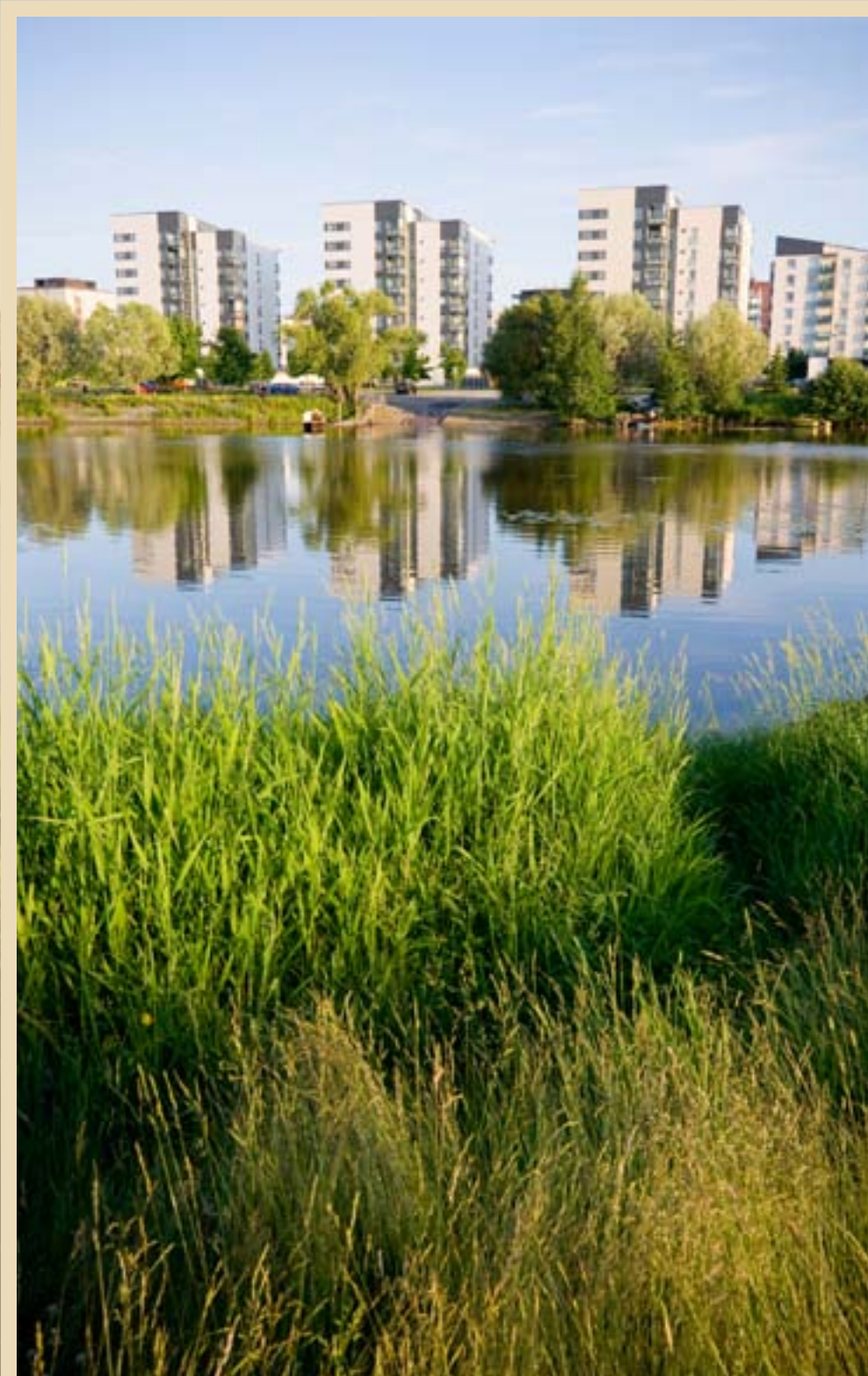
omia osakkeita vaihtovelkakirjalainen konversioissa yhteensä 78 942 kappaletta. Näiden konversioiden jälkeen yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 21 052 kappaletta.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 6.8.2014 Erikoi-soitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman lainan ehtojen mukaisen toisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan.

OSINKO

Yhtiökokous 18.3.2014 päätti, että vuoden 2013 tuloksesta jeataan osinkoa vuonna 2014 vuosineljänneksittäin 0,28 euroa eli yhteensä vuonna 2014 enintään 1,12 euroa osakkeelta (100 % osinko-oikeus). Osingon maksu on vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä. Vuoden 2013 voitonjako maksetaan vuonna 2014 kahden eri osinko-oikeuden mukaan.





TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntuntorahasto arvioi edelleen, että vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan pysyvän loppuvuoden aikana likimain ennallaan ja alkavan myöhemmin maltillisesti nousta ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan palautuvan loppuvuonna hieman ylöspäin ensimmäisen vuosipuoliskon tasosta. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan alenevan loppuvuotta kohti, koska hankintojen kokonaismäärän ennakoidaan jonkin verran pienentyvän ensimmäiseen vuosipuoliskoon verrattuna. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon pysynee loppuvuonna likimain ensimmäisen vuosipuoliskon tasolla.

Helsingissä 6.8.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Hallitus

LISÄTIETOJA:

Toimitusjohtaja **Pekka Peiponen**, puh. 010 420 3104

Talous- ja hallintojohtaja **Veli Matti Salmenkylä**, puh. 010 420 3102

LIITE: Selostus- ja taulukko-osa



Konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.4.- 30.6.2014	1.4.- 30.6.2013	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013
	1 000 EUR				
Liikevaihto					
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	6	1 565	646	2 759	1 290
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	2 566	1 229	5 613	693
Liikevaihto yhteensä	6	4 131	1 876	8 372	1 984
Hoitokulut	7	-412	-282	-1 017	-630
Vuokraustoiminnan kulut	7	-63	-16	-134	-43
Hallinnon kulut	7	-279	-141	-556	-266
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-513	-60	-945	-59
Kulut yhteensä		-1 266	-500	-2 652	-999
Liikevoitto		2 865	1 376	5 720	985
Rahoituskulut (netto)	8	-354	-163	-726	-297
Voitto ennen veroja		2 512	1 213	4 994	688
Välittömät verot	9	-6	-8	-22	-11
Tilikauden voitto/tappio		2 507	1 204	4 973	676
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	2 507	1 204	4 973	676
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
Tulos/osake, euroa	10	0,58	0,86	1,15	0,49
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	16	-140	89	-204	158
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		2 367	1 293	4 769	834
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	2 367	1 293	4 769	834
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0	0	0



Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	30.6.2014	31.12.2013
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	100 453	79 190
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	12	20	203
Rahavarat	13	2 914	9 134
		2 934	9 336
VARAT YHTEENSÄ		103 387	88 526
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	46 333	43 144
Ylikurssirahasto	14	844	0
Suojausrahasto	14	-428	-224
Kertyneet voittovarot		4 345	106
Tilikauden voitto		4 973	6 753
Oma pääoma yhteensä		56 067	49 780
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15	42 488	35 592
Muut pitkäaikaiset velat	15	350	205
Pitkäaikaiset velat yhteensä		42 838	35 797
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	2 996	1 730
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	1 056	995
Johdannaiset	17	428	224
Lyhytaikaiset velat yhteensä		4 480	2 949
Velat yhteensä		47 318	38 746
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		103 387	88 526



Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013	1.1.-31.12.2013
	1 000 €		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 152	72	811
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-935	-277	-656
Maksetut verot	0	0	-11
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	1 055	1 384	3 172
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	1 273	1 179	3 316
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-14 299	-39	-18 883
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-193	0	-2 564
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-288	-39	-178
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-100	-187
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-14 779	-178	-21 812
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeanneista saadut maksut	2 710	204	27 645
Lainojen nostot	6 130	0	7 111
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	1 000	0	
Lainojen takaisinmaksut	-330	-357	-6 081
Maksetut osingot	-2 223	-673	-1 347
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	7 287	-826	27 329
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-6 219	175	8 834
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	9 134	300	300
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 914	475	9 134



Laskelma oman pääoman muutoksista

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA		1 000 EUR				
	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	2 478				2 478	2 478
Suunnattu osakeanti 9.6.2011	117	3			120	120
Suunnattu osakeanti 1.9.2011	4 095	156			4 251	4 251
Kauden voitto				448	448	448
Laajan tuloksen erät			-164		-164	-164
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 27.12.2012				-94	-94	-94
Voittovarojen vähennys				-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	1 466	15 007	15 007

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



Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA	1 000 EUR					
	1	2	3	4	5	6
Suunnattu osakeanti 25.3.2013	257	11			268	268
Suunnattu osakeanti 29.7.2013	770	10			780	780
Suunnattu osakeanti 27.9.2013	2 366	70			2 436	2 436
Yleisölle suunnattu osakeanti	26 085	783			26 868	26 868
Pörssilistautumisen kustannukset		-1 155		-15	-1 170	-1 170
Osingonjako 28.3.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 28.6.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 30.9.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 27.12.2013				-337	-337	-337
Kauden voitto				6 753	6 753	6 753
Laajan tuloksen erät			183		183	183
Oma pääoma 31.12.2013	43 144	0	-224	6 859	49 780	49 780
Suunnattu osakeanti 25.6.2014	3 189	899			4 088	4 088
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-55		-105	-160	-160
Osingonjako 28.3.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.6.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Kauden voitto				4 973	4 973	4 973
Laajan tuloksen erät			-204		-204	-204
Oma pääoma 30.6.2014	46 333	845	-428	9 316	56 067	56 067

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



LIITETIEDOT

1. Konsernin perustiedot

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asunto-rahasto", 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. Ajantasaiset säännöt ovat tilinpäätöksen liitteinä.

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 30.12.2010 alkaen.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 6.8.2014 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. Laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.6.2014 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002



säädetyin menettelyin mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen 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.

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

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

Tarkempaa tietoa laskenta- ja laatimisperiaatteista löytyy Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2013.

Tilinpäätöstiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

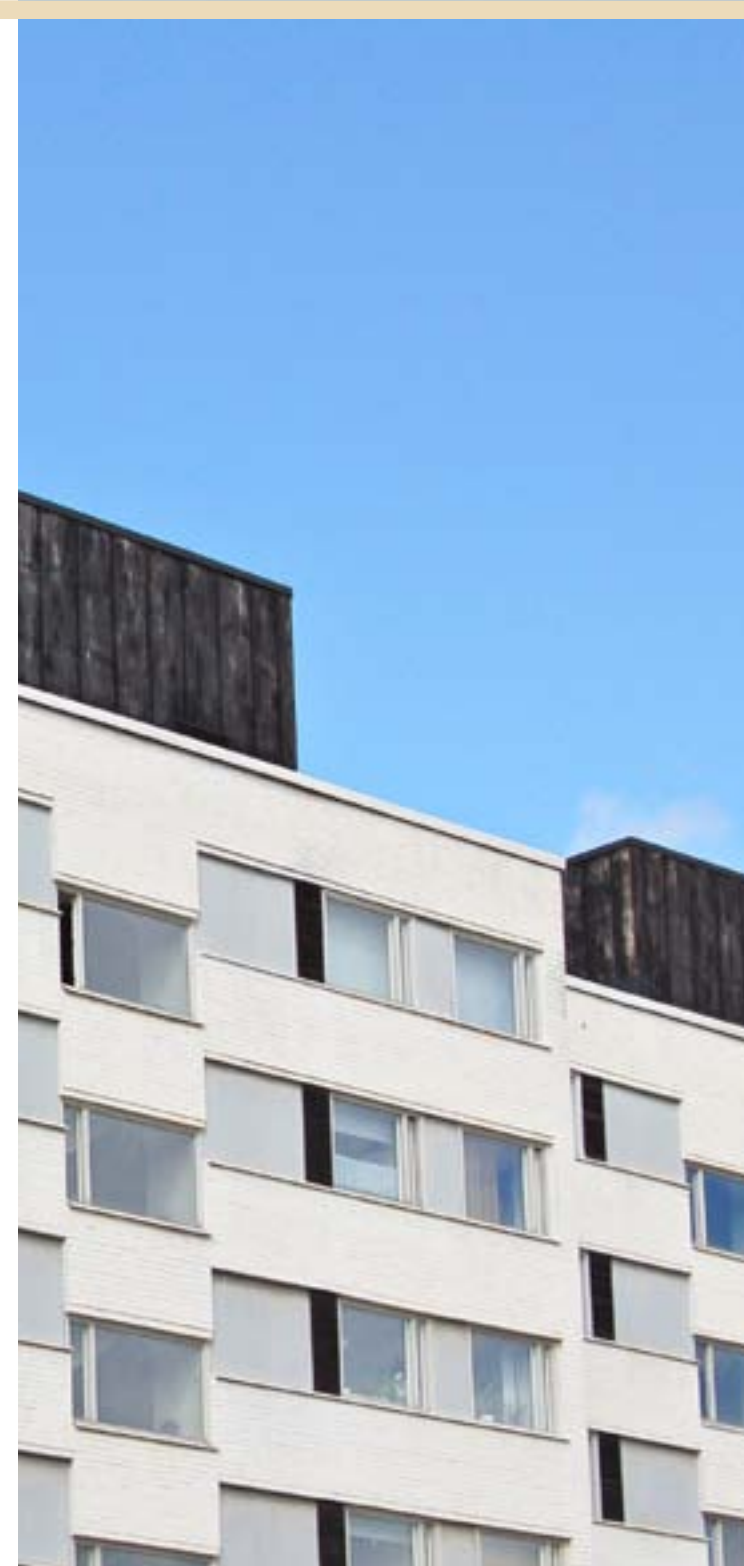
4. Rahoitusriskien hallinta

Orava Asuntorahasto altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Yhtiön

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 2013 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27 mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11 mukaan suhteellisella menetelmällä. Yhtiö on keskustellut Finanssivalvonnan kanssa myös IFRS 10:n Sijoitusyhtiöt –poikkeuksen soveltamisesta, mutta koska Suomessa kansallisella tasolla ei ole vielä yksimielisyyttä asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden käsittelyn soveltamiskäytännöstä, käytetään IFRS 11:tä. Valinnalla ei ole merkitystä Orava Asuntorahaston tulokseen.



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.

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

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin varsinaisesta toiminnasta ja voittoihin. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Luovutuksiin liittyvät transaktiopalkkiot vähennetään liikevaihdosta. Katsauskauden aikana 1.1.-30.6.2014 myytiin yhteensä 14 huoneistoa.

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

Liikevaihto	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Tuotot varsinaisesta toiminnasta		
Bruttovuokratuotto	2 683	1 250
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	76	40
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-69	-66
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-48	-58
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	5 729	817
Yhteensä	8 372	1 984

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

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.6.2014	30.6.2013
Helsingin seutu	43	37
Isot kaupungit	19	19
Muu Suomi	38	44
Yhteensä	100	100
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.6.2014	30.6.2013
1989 valmistuneet ja vanhemmat	45	80
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	55	20
Yhteensä	100	100



7. Kulujen erittely lajeittain

	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Henkilöstökulut	-52	-18
Kiinteä hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-273	-118
Hallinnon muut kulut	-231	-130
Kiinteistöjen hoitokulut	-1 017	-630
Vuokraustoiminnan kulut	-134	-43
Muut liiketoiminnan kulut	-945	-59
Yhteensä	-2 652	-999

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Jouni Torasvirta	-14	-7
Peter Ahlström	-8	0
Mikko Larvala	-8	-1
Tapani Rautiainen	-8	-4
Veli Matti Salmenkylä	-8	-4
Timo Valjakka	-8	-4
Yhteensä	-51	-18

Hallitus kokoontui kuusi kertaa katsauskauden aikana.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Tilintarkastus, emoyhtiö	-10	-13
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-9	-7
Yhteensä	-19	-20

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Luottotappiot	-11	1
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-934	-60
Yhteensä	-945	-59

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-941	-590
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,1 %	-3,4 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana	89 490	34 933

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

	1.1.- 30.6.2014	1.1.- 30.6.2013
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-500	-244
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-8	-6
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-210	-45
Muut rahoituskulut	-11	-4
Rahoituskulut yhteensä	-729	-299
Rahoitustuotot	3	2
Yhteensä	-726	-297



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

	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Katsauskauden verot	-22	-11

10. Osakekohtainen tulos

(a) Laimentamaton	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	4 973	676
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	4 325	1 380
(a) Laimentamaton osakekohtainen tulos	1,15	0,49

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu, 4 328 tuhatta kpl	1,15	

Yhtiöllä hallussa oli 30.6.2014 yhteensä 100 000 kappaletta laimentavia potentiaalisia osakkeita.

11. Pitkäaikaiset varat

	30.6.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt	Käypä arvo	
Hankintameno 1.1.	79 190	31 992
Lisäykset varainsiirtoveroineen	16 881	43 607
Vähennykset	-1 127	-3 429
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	5 509	7 020
Käypä arvo 31.xx.	100 453	79 190

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-30.6.2014 yhteensä 14 kappaletta. Koko katsauskauden 2014 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -1,2 % eli -968 tuhatta euroa.



Sijoituskiinteistöt 30.6.2014	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
HELSINGIN SEUTU			
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsinki	2000	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	2012	30,00 %
Asunto Oy Järvenpään Terho	Järvenpää	2012	4,90 %
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	Järvenpää	2013	88,20 %
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	99,90 %
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	Kirkkonummi	2012	32,50 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	64,70 %
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,90 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1982	64,90 %
Asunto Oy Vantaan Maauuintie 14	Vantaa	1975	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	83,10 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	90,00 %
SUURET KAUPUNGIT			
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	Jyväskylä	2010	36,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,30 %
Asunto Oy Lahden Helkalanhoivi	Lahti	1975	77,20 %
Asunto Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	9,00 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	66,20 %
Asunto Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,00 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,30 %
Asunto Oy Oulun Eveliina	Oulu	2011	14,10 %
Asunto Oy Oulun Jatulinmetsä	Oulu	2013	7,70 %
Asunto Oy Oulun Merijalinväylä	Oulu	2012	4,60 %
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	Oulu	2010	4,10 %
Asunto Oy Oulun Seilitie 1	Oulu	2009	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,50 %
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Tampere	2014	59,50 %
Asunto Oy Tampereen Vuorenpaikko	Tampere	2013	3,10 %
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	21,80 %

Sijoituskiinteistöt 30.6.2014	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
MUU SUOMI			
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,80 %
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	56,00 %
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	Kokkola	2012	21,90 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1974	100,00 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	100,00 %
Asunto Oy Kotkan Matruusi	Kotka	2013	19,70 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	96,80 %
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	95,80 %
Asunto Oy Lohjan Pinus	Lohja	2012	57,20 %
Asunto Oy Porin Kommodori	Pori	2013	8,70 %
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	100,00 %
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	1993	100,00 %
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	1960	100,00 %
Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Riihimäki	1956	100,00 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975-76	100,00 %
Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Savonlinna	1977	100,00 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,00 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	90,20 %
Asunto Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,00 %
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100 %
Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	1954	100 %

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

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000, As Oy Tornion Aarnintie 7 vuonna 1990, As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999, As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I vuonna 2003 ja As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 vuonna 2005 (putkistot).



Sijoituskiinteistöt 30.6.2014				
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen	1	9	563	2 589
Helsinki	1	20	1 436	5 412
Järvenpää	2	16	1 298	5 140
Kerava	1	19	2 071	6 253
Kirkkonummi	1	6	650	2 037
Nurmijärvi	2	46	3 297	7 009
Sipoo	1	14	1 140	1 816
Vantaa *)	3	116	7 015	12 702
Helsingin seutu *)	12	246	17 470	42 958
Jyväskylä **) ***)	2	8	1 460	2 683
Lahti	5	73	4 148	5 668
Oulu	5	27	1 659	4 292
Tampere ***)	3	24	1 270	4 154
Turku	1	5	417	1 594
Suuret kaupungit ***)	16	137	8 954	19 157
Hamina	1	16	1 040	1 385
Heinola	1	20	1 164	701
Hämeenlinna	1	12	575	1 105
Kokkola	1	4	321	930
Kotka *)	4	144	8 070	6 651
Lohja	2	63	3 941	5 873
Pori	2	59	3 233	3 010
Porvoo *****)	2	42	2 663	6 976
Riihimäki	1	16	733	832
Salo *****)	1	74	4 457	3 298
Savonlinna	1	51	2 722	2 328
Tornio	2	66	3 768	3 095
Varkaus *****)	3	74	4 915	2 154
Muu Suomi	22	641	37 602	38 337
Yhteensä ***)	50	1 024	64 026	100 453

*) As Oy Vantaan Maaunintie 14:ssa ja Kotkan Alahovintie 7:ssä on kummassakin 1 liiketila (päiväkoti)

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

***) Sisältää As Oy Jyväskylän Kyläseppän, As Oy Jyväskylän Ahjotaren ja As Oy Tampereen Vuoreksen Emilian arvomuutoksen katsauskaudella. Kohteita ei huomioitu huoneistojen ja neliöiden laskennassa.

*****) Kiint Oy Liikepuistossa Porvoossa on 11 liiketilaa

*****) As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:ssa on 1 liiketila ja päiväkoti.

*****) As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12:ssa on 2 liiketilaa

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.

Ulkopuoliset arvioitsijat Realia Management Oy ja Newsec Valuation Oy antavat arvolaskelman puolivuositteittäin Orava Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen arvosta. Ulkopuolisten arvioitsijoiden summa-arvo 30.6.2014 oli 0,3 % suurempi kuin taseen käypä arvo 30.6.2014.



12. Myynti- ja muut saamiset

	30.6.2014	31.12.2013
Vuokra- ja myyntisaamiset	121	106
Muut saamiset	1	90
Siirtosaamiset	-102	7
Muut saamiset yhteensä	20	203

Katsauskaudella on kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista 11 tuhatta euroa netto.

13. Rahavarat

	30.6.2014	31.12.2013
Rahavarat tileillä	2 914	9 134
Yhteensä	2 914	9 134

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto

	30.6.2014	31.12.2013
Osakepääoma 1.1.	43 144	13 666
Osakepääoman korotus, maksettu	0	29 478
Osakepääoma 31.12.	43 144	43 144
Ylikurssirahasto	0	0
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	43 144	43 144

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 4 314 394.

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2014 oli 4 733 317, joista 100 000 oli yhtiön hallussa.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

	30.6.2014	31.12.2013
Konsernin lainat rahalaitoksilta	18 484	12 631
Luottolimiitti	0	0
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-38	-46
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	350	251
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	0	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	24 042	22 961
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	42 838	35 797



Emoyhtiön rahalaitoslainat	30.6.2014	31.12.2013
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 127	2 185
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 325	3 325
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 450	2 515
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	634	634
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	926	926
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	-24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	820	820
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-21	-21
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013	2 560	2 560
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-64	-64
Danske Bank Oyj, nosto 31.3.2014	2 280	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-57	0
Danske Bank Oyj, nosto 30.4.2014	2 350	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	0
Danske Bank Oyj, nosto 25.6.2014	1 500	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-38	0
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	0
Lainat yhteensä	18 484	12 631

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 30.6.2014 lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.



16. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojausten 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	2 127	2,95	15.4.2016
OTC-koronvaihtosopimus	3 325	1,87	7.9.2016
OTC-koronvaihtosopimus	2 450	1,13	21.6.2017
OTC-koronvaihtosopimus	634	0,87	10.10.2017
OTC-koronvaihtosopimus	926	0,86	1.11.2017
OTC-koronvaihtosopimus	820	1,15	27.9.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 560	1,03	18.12.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 280	0,88	31.3.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 350	0,88	30.4.2018
OTC-koronvaihtosopimus	1 500	0,64	25.6.2019

Käypä arvo	30.6.2014	31.12.2013
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-428	-224
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	-204	183

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	30.6.2014	31.12.2013
Emoyhtiön lainat rahoituslaitoksilta	489	334
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	1 095	1 095
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	301	301
Vaihtovelkakirjalaina	1 000	0
Saadut ennakot	97	66
Ostovelat	16	84
Muut velat	934	69
Siirtovelat	102	758
Korkovelat	18	18
Korkosuojausten käypä arvo	428	224
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	4 480	2 949



18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.6.2014

Yhtiö hankki 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä yhteensä 131 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,0 milj. euroa. Kauppaan sisältyi 1,34 miljoonan euron apporttiluovutus, joka maksettiin yhtiön liikkeeseen laskemilla 104 415 uudella osakkeella, sekä A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n tekemä 2,65 miljoonan euron osakemerkintä. Uusien osakkeiden merkintähinta 12,82 euroa/osake oli yhtiön osakkeen apporttiluovutuksen toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdoilla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake). A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n kanssa sovitut transaktiot olivat kokonaisuudessaan lähipiiritapahtumia.

19. 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 hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 30.6.2014 oli 100 % (31.12.2013: 100 %). Johdannaisso-
pimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaisso-
pimukset arvostetaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.



	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Korolliset lainat,1000 euroa 31.3.2014	2 885	24 533	18 066

Maksuvalmiusriski

Konsermissa 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 30.6.2014 oli 3,7 vuotta (31.12.2013: 3,7 vuotta). Edellisellä tilikaudella toteutettu yleisölle suunnattu osakeanti onnistui hyvin, mikä pienentää oleellisesti maksuvalmiusriskiä.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset

30.6.2014 olivat yhteensä 121 tuhatta, joista perinnässä oli 92 tuhatta euroa (31.12.2013: 71 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 61 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 31 tuhatta euroa.

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2014 oli 54,2 % (31.12.2013: 56,2 %).

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

20. 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 30.6.2014	-	97 899	2 554
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	76 594	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 30.6.2014	-	-428	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2013	-	-223	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-

21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Kesäkuussa 2014 sovittu 26 huoneiston kauppa Pohjola Rakennus Oy:n kanssa toteutettiin suunnitelman mukaan 28.7.2014. Ostetut huoneistot sijaitsevat kolmessa uudiskohteessa; As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia (14 huoneistoa), As Oy Jyväskylän Ahjotar (8 huoneistoa) sekä As Oy Jyväskylän Kyläseppä (4 huoneistoa). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus: OREITN0114) markkinatakauksesta tehtiin sopimus Nordea Suomi Oyj kanssa ja sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 7.7.2014. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään osakemäärän, jonka arvo vastaa 4 000 euroa.

Yhtiön tekemän vaihtovelkakirjalainen ehtojen mukaisesti yhtiö oli 30.7.2014 mennessä luovuttanut omia osakkeita vaihtovelkakirjalainen konversioissa yhteensä 78 948 kappaletta. Näiden konversioiden jälkeen yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 21 052 kappaletta.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 6.8.2014 Erikaisijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman lainan ehtojen mukaisen toisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan.



KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Liikevaihto, 1 000 €	8 372	1 290
Liikevoitto, 1 000 €	5 720	985
Tilikauden tulos, 1 000 €	4 973	676
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	4 769	834
Tulos / osake, €	1,15	0,49
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,12	1,08
Maksettu osinko katsauskaudella/osake, € *)	0,56	0,54
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	19,0 %	8,9 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	19,4 %	11,8 %
Osakkeiden antioikaistun lukumäärän painotettu osinko-oikeus	4 328 281	1 380 466

*) osinko-oikeus 100%

	30.6.2014	31.12.2013
Taseen loppusumma, 1 000 €	103 387	88 526
Omavaraisuusaste, %	54,3 %	56,3 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	44,0 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV **	12,10	11,54
Nettovelkaantumisaste, %	75,9 %	56,6 %
Osakkeiden lukumäärä 31.xx.	4 733 317	4 314 394
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 € ***	60 462	44 345

***) yhtiön hallussa olevia 100 000 osaketta ei otettu huomioon

***) sisältää 1.7.2014 listatut / sisältää 3.2.2014 listatut

	1.1.-30.6.2014	1.1.-30.6.2013
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	87,4 %	95,5 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	86,2 %	94,3 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,0 %	2,2 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,6 %	8,1 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,2 %	4,7 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	1052	351
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,24	0,26
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	56 495	15 685
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	12,19	11,21
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	4,6 %	4,8 %
EPRA Vacancy Rate	6,3 %	4,5 %



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

$$\begin{array}{l} \text{Nettovarallisuus/osake, €} \\ \text{NAV} \end{array} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$$



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

(€)

$$\text{Toiminnall. käyttöaste, \%} = \frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$$

(m2)

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

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo



EPRA-TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

$$\begin{aligned} \text{EPRA Earnings} &= \text{Nettovuokratuotot} \\ \text{(Operatiivinen tulos)} &= \text{- markkinoinnin ja hallinnon kulut} \\ &+/- \text{ operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan} \\ &\text{muut tuotot ja kulut} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EPRA Earnings per share} &= \frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}} \\ \text{(Osakekohtainen operatiivinen tulos)} & \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EPRA NAV} &= \text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ \text{(Nettovarallisuus)} &= \text{- mahdollinen muun oman pääoman rahasto} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EPRA NAV per share} &= \frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}} \\ \text{(Osakekohtainen nettovarallisuus)} & \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EPRA Net Initial Yield (NIY), \%} &= \frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 31.xx.}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.xx.}} \\ \text{(Alkutuotto)} & \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EPRA Vacancy Rate} &= \frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}} \end{aligned}$$





ORAVA

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Kanavaranta 7 C

00160 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi