

**ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO**  
**OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS**  
1.1.-30.9.2014



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI</b>	<b>3</b>	<b>OSINKO</b>	<b>13</b>	19. Rahoitusinstrumentit	30
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖ</b>	<b>4</b>	<b>TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT</b>	<b>14</b>	Rahoitusriskien hallinta	30
Kansantalous	4	Konsernin laaja tuloslaskelma	15	Korkoriski	30
Asuntomarkkinoiden kysyntä	4	Konsernitase	16	Maksuvalmiusriski	31
Asuntomarkkinoiden tarjonta	4	Konsernin rahavirtalaskelma	17	Luottoriski	31
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	4	Laskelma oman pääoman muutoksista	18	Pääoman hallinta	31
<b>VUOKRAUSTOIMINTA</b>	<b>5</b>	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	19	20. Käyvän arvon arvioiminen	31
<b>HANKINNAT</b>	<b>6</b>	Liitetiedot	20	21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	32
<b>HUONEISTOMYYNNIT</b>	<b>6</b>	1. Konsernin perustiedot	20	Konsernin tunnusluvut	33
<b>SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2014</b>	<b>6</b>	2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	20	Tunnuslukujen laskentakaavat	34
<b>KONSERNIN KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>7</b>	3. Laatumisperiaatteet	20	Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu)	35
<b>RAHOITUS</b>	<b>7</b>	4. Rahoitusriskien hallinta	21	Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu)	36
<b>ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT</b>	<b>8</b>	5. Konserniyhdistelyt	21	Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu)	37
<b>ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI</b>	<b>9</b>	6. Segmentti-informaatio	22		
<b>HENKILÖSTÖ</b>	<b>9</b>	7. Kulujen erittely lajeittain	23		
<b>HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT</b>	<b>9</b>	8. Rahoitustuotot ja -kulut	23		
<b>HALLITUKSEN VALTUUTUKSET</b>	<b>9</b>	9. Tuloverot	24		
<b>JOHTO</b>	<b>10</b>	10. Osakekohtainen tulos	24		
<b>SÄÄNTELY</b>	<b>10</b>	12. Myynti- ja muut saamiset	27		
<b>LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET</b>	<b>10</b>	13. Rahavarat	27		
<b>OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1. - 30.9.2014</b>	<b>11</b>	14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto	27		
<b>KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT</b>	<b>13</b>	15. Pitkäaikainen vieras pääoma	27		
		15. Pitkäaikainen vieras pääoma (jatkuu)	28		
		16. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset	29		
		17. Lyhytaikainen vieras pääoma	29		
		18. Lähipiiritapahtumat 1.1.- 30.9.2014	30		



# TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

”Orava Asuntorahasto saavutti katsauskaudella tavoitteen mukaisen tuloksen. Kolmannella vuosineljänneksellä päätettiin hankinnoista, jotka nostivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon yli 120 miljoonan euron.

Asuntojen hintakehitys on vuonna 2014 pysynyt vaatimattomana heikon yleisen taloustilanteen pitkittymisen myötä. Vallinnut markkinatilanne on toisaalta tarjonnut tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä hyviä hankintoja. Kolmannella vuosineljänneksellä toteutettiin 54 huoneiston hankinta sekä tehtiin sopimus 59 huoneiston hankinnasta yhteensä seitsemästä eri kohteesta 15,0 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi syyskuun lopussa 121,6 miljoonaan euroon.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tavoitteita heikommin edennyt huoneistomyynti piristyi kolmannella vuosineljänneksellä ja erityisesti katsauskauden päättymisen jälkeen lokakuussa, minkä lisäksi asuntojen myyntiä täydennettiin tonttien myynnillä. Vuoden alusta lokakuun

loppuun myynnit sijoitussalkusta ovat olleet yhteensä 5,5 miljoonaa euroa.

Kolmannella vuosineljänneksellä taloudellinen vuokrausaste laski 89,7 %:iin edellisen neljänneksen 92,7 %:sta. Lasku johtuu ennen kaikkea kesäkuussa valmistuneiden ja heinäkuussa tyhjinä hankittujen uusien huoneistojen vaikutuksesta.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut nousivat kolmannella vuosineljänneksellä edelliseen neljännekseen verrattuna lähinnä kausivaihtelun vaikutuksesta.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja oli lokakuussa noin 5 200. Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-syyskuussa 2014 on ollut noin 251 000 euroa. Elo- ja syyskuussa yhtiö laski suunnatuissa anneissa liikkeelle 274 806 uutta osaketta. Uusille osakkeille ei makseta osinkoa vuonna 2014.

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

## 1.7.-30.9.2014

- Liikevaihto 4,4 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2013: 2,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (2,1 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,41 euroa (1,43 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 89,7 %
- Bruttovuokratuotto 7,0 %
- Nettovuokratuotto 4,0 %
- Voitot myynneistä ja arvonmuutoksista 2,6 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,28 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

## 1.1.-30.9.2014

- Liikevaihto 12,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2013: 4,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 6,7 miljoonaa euroa (2,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 1,55 euroa (1,97 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 88,2 % (95,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (8,1 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (4,7 %)
- Voitot myynneistä ja arvonmuutoksista 8,2 miljoonaa euroa (2,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,84 euroa/osake (0,81 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n (”Orava Asuntorahasto”) osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi 12,50 euroon (+8,3 %), kun se vuoden alussa oli 11,54 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 121,6 miljoonaan euroon (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa).



# TOIMINTAYMPÄRISTÖ

## Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan kuluvana vuonna asettuvan välille -0,4% - 0,0% ja olevan ensi vuonna noin +0,6% - +1,2%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi ennustetaan tälle vuodelle noin -0,3% - +0,3% ja vuodelle 2015 +0,2% - +1,0%. Euroalueen markkinakorot ovat jatkaneet alentumistaan ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 5-6 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanneennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Asuntomarkkinoiden vahvistuminen yleisen taloudellisen toimeliaisuuden piristymisen seurauksena näyttää lykkääntyvän ja jäävän jonkin verran aiemmin ennakoitua heikommaksi vuonna 2015.

## Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan

3,8 mrd. eurolla eli 3% vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 89,4 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7%.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski kesäkuun 119 päivästä syyskuussa 112 päivään, kun se vuosi sitten syyskuussa oli 122 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkunut vaimeana.

## Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 162 asunnolle, joka oli 13% enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 12 136 kappaletta eli 25% enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +15%.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksiin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +18% ja muutos vuodentakaiseen -11%.

Tarjonta asuntomarkkinoilla on edelleen alhaisella tasolla vaikka joitain merkkejä mahdollisesta piristymisestä onkin nähtävissä.

## Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2014 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,3%. Asuntojen hintojen muutos kolmannella vuosineljänneksellä oli -1,0% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja toisen neljänneksen vuokrista laskettuna suhde oli 15,8. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

Odotamme yhä 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 vuokraamattomina hankittujen huoneistojen osuus on ollut vertailujaksoa suurempi. Lisäksi pitkittynyt heikko yleinen taloustilanne on osaltaan jonkin verran vaikeuttanut vuokrausta. Kaikki kolmannella vuosineljänneksellä hankitut uudet asunnot sijaitsivat Helsingin, Tampereen ja Turun keskustaajama-alueilla.

Kolmannen vuosineljänneksen taloudellinen vuokrausaste oli 89,7 %, kun se koko katsauskaudella tammi-syyskuussa oli 88,2 %.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 081 kappaletta (2013: 660 kappaletta) ja huoneistoja yhteensä 1 103. Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 963 kappaletta ja myytävänä oli 43 huoneistoa (2013: 32). Luvut eivät sisällä lokakuussa vuokrattavaksi tulleita 59 uutta asuinhuoneistoa.

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta määräaikaisesti voimassa olevia sopimuksia oli 24 kappaletta. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 172 kappaletta (2013: 83).

	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013
Bruttovuokratuotto,%	6,7	8,1
Nettovuokratuotto,%	4,1	4,7
Taloudellinen käyttöaste, %	88,2	95,0
Toiminnallinen käyttöaste, %	88,8	93,9
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	2,2



## HANKINNAT

Kolmannella vuosineljänneksellä yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella 59 huoneistoa Skanskalta 13,5 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Sopimuksen mukaisesti tehty kauppa maksettiin 29.10.2014. Hankitut huoneistot olivat uusia ja sijaitsevat Espoossa (4), Kirkkonummella (14), Järvenpäässä (8), Tampereella (3), Lempäälässä (17) ja Raisiossa (13). Huoneistot hankittiin vuokraamattomina.

Lisäksi yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä kaupalla 54 huoneistoa Kotkasta yhteensä 1,45 milj. euron velattomalla kauppahinnalla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä. Kauppa rahoitettiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla annilla, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 12,63 euroa, joka perustuu merkintäajan alkua edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettuun keskihintaan. Uudet osakkeet eivät oikeuta vuonna 2014 maksettaviin osinkoihin.

## HUONEISTOMYYNNIT

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 21 kappaletta yhdeksästä eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat

### Kolmannella vuosineljänneksellä toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Osakkeita (kappaletta)	Asuntoja (kappaletta)
30.9.2014	Huoneistoja 6 kohteesta (Espoo, Kirkkonummi, Järvenpää, Tampere, Lempäälä ja Raisio)	13,5	10,9	-	59
30.9.2014	Kohde Kotkasta	1,5	-	114 806	54
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>15,0</b>	<b>10,9</b>	<b>114 806</b>	<b>113</b>

yhteensä olivat 2,0 miljoonaa euroa. Huoneistomyyntien kokonaismäärä 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.

### SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2014

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 121,6 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2014 yhteensä 1 162 huoneistoa (31.12.2013: 791), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva

pinta-ala oli noin 72 726 m<sup>2</sup> (31.12.2013: 50 129 m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 60 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 arviointimallista on esitetty vuoden 2013 tilinpäätöksessä.



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat (€, käyvin arvoin)	30.9.2014	30.9.2013
Uudemmat kohteet 1990 →	61 %	23 %
Vanhemmat kohteet ← 1989	39 %	77 %
Helsingin seutu	43 %	34 %
Suuret kaupungit	24 %	17 %
Muu Suomi	33 %	48 %

## KONSERNIN KATSAUSKAUDEN TULOS

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 12,8 miljoonaa euroa (2013: 4,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 4,5 miljoonaa euroa (2013: 2,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 8,2 miljoonaa euroa (2013: 2,6 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuottot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 4,6 miljoonaa euroa (2013: 1,5 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,8 miljoonaa euroa (2013: 0,9 miljoonaa euroa) sekä jaksotettu tulossidonnainen hallinnointipalkkio 1,6 miljoonaa euroa (2013: 0,0

miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Liikevoitto oli 8,2 miljoonaa euroa (2013: 3,3 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,2 miljoonaa euroa (2013: -471 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 28 tuhatta euroa (2013: 35 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 7,0 miljoonaa euroa (2013: 2,8 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -281 tuhatta euroa (2013: 150 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 6,7 miljoonaa euroa (2013: 2,9 miljoonaa euroa).

## RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2014 välisenä aikana yhteensä 1,2 miljoonaa euroa (2013: 471

tuhatta euroa) ja konsernin rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 498 tuhatta euroa (2013: 4,7 miljoonaa euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston pitkäaikaiset korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2014 yhteensä 56,4 miljoonaa euroa (31.12.2013: 35,6 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 404 tuhatta euroa (31.12.2013: 205 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.

Yhtiö toteutti kesäkuun lopussa yhteensä 418 923 osakkeen suunnatut annit, teki listalleottoesit-

teen sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114). Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 30.6.2014.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset ovat OREIT ja OREITN0114. Katsauskaudella OREIT osakkeen keskimääräinen päivävaihto oli 234 tuhatta euroa, keskipurssi 12,96 euroa ja päätöskurssi 13,70 euroa. OREITN0114 osakkeen keskimääräinen päivävaihto oli 48 tuhatta euroa, keskipurssi 12,72 euroa ja päätöskurssi 12,60 euroa.

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 274 806 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114) 8.10.2014. Suunnatussa annissa merkintähintaan 12,63 euroa/osake A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 osaketta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttomissa osakkeissa 160 000 osaketta.

Yhtiöllä oli noin 5 200 osakkeenomistajaa lokakuun lopussa.

Omistajaluettelo 29.10.2014, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	358 395	7,16
Länsi-Suomen Vuokralat Oy*	260 423	5,20
Avaintalot Oy*	247 794	4,95
Godoinvest Oy**	229 360	4,58
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy***	219 368	4,38
Livränteanstalten Hereditas	81 000	1,62
Alte Invest Oy	70 248	1,40
Maakunnan Asunnot Oy*	69 422	1,39
Pakarinen Janne	60 555	1,21
Hakanen Arto	48 544	0,97
<b>Yhteensä</b>	<b>1 645 109</b>	<b>32,85</b>

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

\*\* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö.

\*\*\* Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö.





## **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.-30.9.2014 aikana olivat 427 tuhatta euroa (2013: 190 tuhatta euroa).

Vuoden 2014 aikana on tulossidonnaista hallinnointipalkkiota kirjattu 1,6 miljoonaa euroa (2013: 0 euroa). 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.

Kiinteistömanagereille on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 314 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 Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä kuusitoista kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 prosenttia.

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 osakeantivaltuus 5 000 000 osaketta.

Katsauskaudella hallitus käytti samaansa osakeantivaltuutta suunnattuihin anteihin 693 729 osakkeen verran. Yhtiökokouksen myöntämää osakeantivaltuutta on jäljellä 4 306 271 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](http://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.-30.9.2014**

Orava Asuntorahaston yhteensä 1 366 558 osaketta, joiden osinko-oikeudet listattuihin osakkeisiin nähden tulivat yhteneviksi joulukuun osingonmaksun yhteydessä, on yhdistelty vanhojen osakkeiden kanssa arvo-osuusjärjestelmässä 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.

Helmikuussa listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listamattomiksi 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.

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 kesäkuun lopussa. Palvelusopimus kattaa asunomanagement-, 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 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 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 käyttöpääomataroituksiin. 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 päälisalle (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.

Kesäkuussa 2014 sovittu 26 huoneiston kauppa Pohjola Rakennus Oy:n kanssa toteutettiin suunnitelman mukaan 27.8.2014. 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 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.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 6.8.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen toisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan. Orava Asuntorahasto itselleen maksuttomassa annissa 7.8.2014 suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 15.8.2014. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 4 813 317 osaketta.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 29.9.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisem-

man (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan.

Yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella 58 huoneistoa Skanskalta 13,5 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Espoossa, Kirkkonummella, Järvenpäässä, Tampereella, Lempäälässä ja Raisiossa. Huoneistot hankittiin vuokraamattomina.

Yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä kaupalla 54 huoneistoa Kotkasta yhteensä 1,45 milj. euron velattomalla kauppahinnalla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä. Kauppa rahoitettiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla annilla, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 12,63 euroa, joka perustuu merkintäajan alkua edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettuun keskihintaan. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 80 000 osaketta. Uudet osakkeet eivät oikeuta vuonna 2014 maksettaviin osinkoihin.

Yhtiön tekemien vaihtovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö oli 30.9.2014 mennessä



luovuttanut omia osakkeita vaihtovelkakirjalainen konversioissa yhteensä 157 590 kappaletta. Näiden konversioiden jälkeen yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 102 410 kappaletta.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Orava Asuntorahaston A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle 30.9.2014 kiinteistöhankinnan yhteydessä suuntaamat 114 806 uutta osaketta sekä itselleen maksutomassa annissa suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2014. Antien jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhteensä 5 008 123 osaketta. NASDAQ OMX Helsinki Oy ("Helsingin Pörssi") hyväksyi Orava Asuntorahaston antiosakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakkeet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 10.10.2014. Osakkeiden kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssin pörssilistalla on OREITN0114.

Yhtiön kesä- ja elokuussa tekemien vaihtovelkakirjalainasopimusten mukaisesti yhtiön luovuttamat osakkeet on merkitty yhtiön oman pääoman eriin.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	FI4000068614	FI4000061072
	(100 %)	(75 %)
31.3.2014 • Osinko I	0,28 €	0,21 €
30.6.2014 • Osinko II	0,28 €	0,21 €
30.9.2014 • Osinko III	0,28 €	0,21 €
<b>Yhteensä</b>	<b>0,84 €</b>	<b>0,63 €</b>

Osakepääoman korotus oli 1,6 miljoonaa euroa minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa korotettiin 0,4 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma on 49 057 130,00 euroa. Osakkeiden lukumäärän rekisteröinnin jälkeen laskennallinen osakekohtainen nettovallisuus oli 12,27 euroa syyskuun lopun luvuilla laskettuna.

Syyskuussa 2014 sovittu kauppa Skanska Rakennus Oy:n kanssa maksettiin suunnitelman mukaan 29.10.2014 sisältäen 59 huoneistoa. Ostetut huoneistot sijaitsevat kuudessa uudiskohteessa: AsOy Espoon Albert (4 huoneistoa), AsOy Kirkkonummen Tammi (14), AsOy Järvenpään Saundi (8),

AsOy Härmälänrannan Nalle (3), AsOy Lempäälän Tikanhovi (17) ja AsOy Raision Valonsäde (13). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

## 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, että koko vuonna 2014 sillä on hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja ylittää 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite. Neljännen vuosineljänneksen tuloksen odotetaan kuitenkin jäävän kolmannen vuosineljänneksen tulosta heikommaksi.

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan hieman laskevan loppuvuoden aikana ja alkavan ensi vuonna maltillisesti nousta ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän loppuvuonna likimain kolmannen vuosineljänneksen tasolla. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan yhä alenevan loppuvuotta kohti, koska hankintojen kokonaismäärän ennakoidaan jonkin verran pienentyvän ensimmäisten kolmen vuosineljänneksen keskimääräisestä tasosta. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon pysynee loppuvuonna likimain alkuvuoden tasolla.

Yhtiö arvioi lisäksi, että sillä on edellytykset kasvattaa liiketoimintaansa ja ylläpitää hyvää kannattavuutta vuonna 2015.

Helsingissä 6.11.2014

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	1.7- 30.9.2014	1.7- 30.9.2013	1.1- 30.9.2014	1.1- 30.9.2013
	1 000 EUR				
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	6	1 770	861	4 529	2 151
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	2 630	1 889	8 243	2 582
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>6</b>	<b>4 400</b>	<b>2 749</b>	<b>12 772</b>	<b>4 733</b>
Hoitokulut	7	-749	-297	-1 766	-927
Vuokraustoiminnan kulut	7	-106	-34	-240	-77
Hallinnon kulut	7	-386	-194	-942	-460
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-682	60	-1 627	1
<b>Kulut yhteensä</b>		<b>-1 923</b>	<b>-464</b>	<b>-4 575</b>	<b>-1 463</b>
<b>Liikevoitto</b>		2 477	2 286	8 197	3 271
Rahoituskulut (netto)	8	-475	-174	-1 201	-471
<b>Voitto ennen veroja</b>		2 002	2 113	6 996	2 801
Välittömät verot	9	-6	-24	-28	-35
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>1 996</b>	<b>2 090</b>	<b>6 969</b>	<b>2 766</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	10	1 996	2 090	6 969	2 766
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
Tulos/osake, euroa	10	0,41	1,43	1,55	1,97
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	16	-77	-8	-281	150
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>1 919</b>	<b>2 082</b>	<b>6 688</b>	<b>2 916</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	10	1 919	2 082	6 688	2 916
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0	0	0



## Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	30.9.2014	31.12.2013
<b>VARAT</b>	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	121 581	79 190
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	12	621	203
Rahavarat	13	1 614	9 134
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>123 816</b>	<b>88 526</b>
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	14	46 333	43 144
Osakeanti		3 450	0
Ylikurssirahasto	14	844	0
Suojausrahasto	14	-505	-224
Kertyneet voittovarot		3 097	106
Tilikauden voitto		6 969	6 753
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>60 188</b>	<b>49 780</b>
<b>Velat</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15	56 380	35 592
Muut pitkäaikaiset velat	15	404	205
Pitkäaikaiset velat yhteensä		56 784	35 797
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	1 956	1 730
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	4 385	995
Johdannaiset	17	505	224
Lyhytaikaiset velat yhteensä		6 846	2 949
Velat yhteensä		63 629	38 746
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>123 816</b>	<b>88 526</b>





## Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013	1.1.-31.12.2013
	1 000 €		
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 243	427	811
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-1 186	-491	-656
Maksetut verot	-6	0	-11
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	1 628	2 332	3 172
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>1 678</b>	<b>2 267</b>	<b>3 316</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-14 547	-2 627	-18 883
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-1 184	0	-2 564
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-370	-107	-178
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-172	-187
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-16 101</b>	<b>-2 906</b>	<b>-21 812</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeanneista saadut maksut	2 668	1 883	27 645
Lainojen nostot	6 130	4 548	7 111
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	2 000	0	
Lainojen takaisinmaksut	-498	-4 694	-6 081
Maksetut osingot	-3 399	-1 010	-1 347
<b>Rahoituksen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>6 901</b>	<b>726</b>	<b>27 329</b>
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-7 521	87	8 834
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	9 134	300	300
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>1 614</b>	<b>387</b>	<b>9 134</b>



## Laskelma oman pääoman muutoksista

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA		1 000 EUR				
	1	2	3	4	5	6
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	<b>5 028</b>				<b>5 028</b>	<b>5 028</b>
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
<b>Laajan tuloksen erät</b>			<b>-164</b>		<b>-164</b>	<b>-164</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>11 717</b>	<b>159</b>	<b>-164</b>	<b>448</b>	<b>12 159</b>	<b>12 159</b>
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
<b>Laajan tuloksen erät</b>			<b>-243</b>		<b>-243</b>	<b>-243</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	<b>13 666</b>	<b>281</b>	<b>-407</b>	<b>1 466</b>	<b>15 007</b>	<b>15 007</b>

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
<b>Laajan tuloksen erät</b>			<b>183</b>		<b>183</b>	<b>183</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	<b>43 144</b>	<b>0</b>	<b>-224</b>	<b>6 859</b>	<b>49 780</b>	<b>49 780</b>
Suunnattu osakeanti 25.6.2014	3 189	899			4 088	4 088
Suunnattu osakeanti 30.9.2014		1 459			1 450	1 450
Vaihtovelkakirjan konvertointi		2 000		-82	1 918	1 918
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-55		-64	-119	-119
Osingonjako 28.3.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.6.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.9.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Kauden voitto				6 969	6 969	6 969
<b>Laajan tuloksen erät</b>			<b>-281</b>		<b>-281</b>	<b>-281</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2014</b>	<b>46 333</b>	<b>4 294</b>	<b>-505</b>	<b>10 147</b>	<b>60 188</b>	<b>60 188</b>

- 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 6.11.2014 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 arvomuutos)
- Yhtiön osakkeiden pörssilistaus tapahtuu viimeistään kolmantena vuotena
- Yhtiö ei jaa varojaan muuten kuin osinkona
- Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,
- niiltä osin kuin vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutushinnat)
- 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 hyväksytyttä 30.9.2014 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 menet-



telyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja 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. 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 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 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, 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.-30.9.2014 myytiin yhteensä 21 huoneistoa (1.1.-30.9.2013: 31 kpl).

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

Liikevaihto	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
<b>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</b>		
Bruttovuokratuotto	4 395	2 098
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	134	62
<b>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</b>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-69	-60
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-93	-100
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	8 405	2 742
<b>Yhteensä</b>	<b>12 772</b>	<b>4 733</b>

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

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.9.2014	30.9.2013
Helsingin seutu	43	41
Isot kaupungit	24	15
Muu Suomi	33	44
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.9.2014	30.9.2013
1989 valmistuneet ja vanhemmat	39	72
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	61	28
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



## 7. Kulujen erittely lajeittain

	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Henkilöstökulut	-80	-33
Kiinteä hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-427	-190
Hallinnon muut kulut	-435	-236
Kiinteistöjen hoitokulut	-1 766	-927
Vuokraustoiminnan kulut	-240	-77
Muut liiketoiminnan kulut	-1 545	1
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 493</b>	<b>-1 462</b>

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Jouni Torasvirta	-21	-11
Peter Ahlström	-12	0
Mikko Larvala	-12	-3
Tapani Rautiainen	-12	-6
Veli Matti Salmenkylä	-12	-6
Timo Valjakka	-11	-6
<b>Yhteensä</b>	<b>-80</b>	<b>-33</b>

Hallitus kokoontui kuusitoista kertaa katsauskauden aikana.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Tilintarkastus, emoyhtiö	-45	-13
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-21	-7
<b>Yhteensä</b>	<b>-66</b>	<b>-19</b>

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Luottotappiot	-11	1
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-1 616	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 627</b>	<b>1</b>

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-1 632	-865
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,3 %	-2,9 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana	94 146	39 900

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

## 8. Rahoitustuotot ja -kulut

	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-619	-396
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	71	-4
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-479	-72
Muut rahoituskulut	-178	-1
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-1205</b>	<b>-473</b>
Rahoitustuotot	4	2
<b>Yhteensä</b>	<b>-1201</b>	<b>-471</b>



## 9. Tuloverot

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

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

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

	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Katsauskauden verot	-28	-35

## 10. Osakekohtainen tulos

(a) Laimentamaton	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	6 969	2 766
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	4 492	1 406
<b>(a) Laimentamaton osakekohtainen tulos</b>	<b>1,55</b>	<b>1,97</b>

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
<b>(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu, 4 492 743 kpl</b>	<b>1,55</b>	

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

## 11. Pitkäaikaiset varat

	30.9.2014	31.12.2013
<b>Sijoituskiinteistöt</b>	<b>Käypä arvo</b>	
Hankintameno 1.1.	79 190	31 992
Lisäykset varainsiirtoveroineen	36 493	43 607
Vähennykset	-2 345	-3 429
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	8 243	7 020
<b>Käypä arvo 31.xx.</b>	<b>121 581</b>	<b>79 190</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-30.9.2014 yhteensä 21 kappaletta. Koko katsauskauden 2014 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,7 % eli -0,7 miljoonaa euroa.





Sijoituskiinteistöt 30.9.2014	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
<b>HELSINGIN SEUTU</b>			
Asunto Oy Espoon Albert	Espoo	2014	13,02%
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsinki	2000	100,00%
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	2012	27,80%
Asunto Oy Järvenpään Saundi	Järvenpää	2013	17,57%
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 Kirkkonummen Tammi	Kirkkonummi	2013	30,51%
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	60,10%
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,90%
Bostads Ab Lindheerst Asunto Oy	Sipoo	1982	64,90%
Asunto Oy Vantaan Maauniontie 14	Vantaa	1975	100,00%
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	78,90%
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	90,00%
<b>SUURET KAUPUNGIT</b>			
Asunto Oy Härmälänrannan Nalle	Tampere	2012	6,98%
Asunto Oy Jyväskylän Ahjotar	Jyväskylä	2014	35,18%
Asunto Oy Jyväskylän Kruunun torni	Jyväskylä	2010	36,00%
Asunto Oy Jyväskylän Kyläseppä	Jyväskylä	2014	21,01%
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,30%
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,20%
Asunto Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	9,00%
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	66,10%
Asunto Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,00%
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,30%
Asunto Oy Lempäälän Tikanhovi	Lempäälä	2014	51,73%
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	95,30%
Asunto Oy Raison Valonsäde	Raisio	2014	48,95%
Asunto Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,50%
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Tampere	2014	59,50%

Sijoituskiinteistöt 30.9.2014	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
<b>SUURET KAUPUNGIT</b>			
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Tampere	2014	30,50%
Asunto Oy Tampereen Vuorenpeikko	Tampere	2013	3,10%
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	21,80%
<b>MUU SUOMI</b>			
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,80%
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	100,00%
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	48,50%
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 Mällinkatu 6	Kotka	1958 ja -74	100,00%
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	96,70%
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	89,10%
Asunto Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,00%
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,00%
Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	1954	100,00%

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 30.9.2014				
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen ***)	2	12	756,5	3 596
Helsinki	1	24	1 436	5 161
Järvenpää ***)	3	24	1 986	8 084
Kerava	1	19	2 071	6 293
Kirkkonummi ***)	2	20	1 732	6 594
Nurmijärvi	2	44	3 155	6 795
Sipoo	1	14	1 140	1 754
Vantaa *)	3	115	7 269	13 488
<b>Helsingin seutu *) ***)</b>	<b>15</b>	<b>272</b>	<b>19 545</b>	<b>51 765</b>
Jyväskylä **)	4	20	2 130	4 446
Lahti	5	73	4 148	5 518
Oulu	5	26	1 607	4 035
Tampere	6	58	3 609	11 124
Turku	2	18	1 287	4 296
<b>Suuret kaupungit ***)</b>	<b>22</b>	<b>195</b>	<b>12 781</b>	<b>29 418</b>
Hamina	1	16	1 040	1 296
Heinola	1	20	1 164	780
Hämeenlinna	1	11	528	987
Kokkola	1	4	321	1 037
Kotka *)	5	198	10 945	8 164
Lohja	2	63	3 943	5 890
Pori	2	59	3 233	3 077
Porvoo ***)	2	42	2 662	7 293
Riihimäki	1	16	733	769
Salo ****)	1	74	4 457	3 544
Savonlinna	1	51	2 723	2 365
Tornio	2	65	3 737	2 956
Varkaus *****)	3	76	4 915	2 240
<b>Muu Suomi</b>	<b>23</b>	<b>695</b>	<b>40 401</b>	<b>40 398</b>
<b>Yhteensä ***)</b>	<b>60</b>	<b>1 162</b>	<b>72 726</b>	<b>121 581</b>

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

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

\*\*\*\*) 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 ja 2 liiketilaksikin sopivaa varastotilaa.

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 antaa arvolaskelman puolivuositteittain Orava Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen arvosta. Newsec Valuation Oy antoi arvolaskelman 4 kohteen arvosta 30.6.2014, joista Realia Management Oy ei nyt antanut arvolaskelmaa. Ulkopuolisten arviointisijoiden arvo yhteensä 30.6.2014 oli 0,3 % suurempi kuin taseen käypä arvo 30.6.2014.



## 12. Myynti- ja muut saamiset

	30.9.2014	31.12.2013
Vuokra- ja myyntisaamiset	128	106
Muut saamiset	432	90
Siirtosaamiset	61	7
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>621</b>	<b>203</b>

Katsauskaudella on kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista 11 tuhatta euroa netto.

## 13. Rahavarat

	30.9.2014	31.12.2013
Rahavarat tileillä	1 614	9 134
<b>Yhteensä</b>	<b>1 614</b>	<b>9 134</b>

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

## 14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto

	30.9.2014	31.12.2013
Osakepääoma 1.1.	43 144	13 666
Osakepääoman korotus, maksettu	3 189	29 478
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>46 333</b>	<b>43 144</b>
Osakeanti	3 450	
Ylikurssirahasto	844	0
<b>Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä</b>	<b>50 627</b>	<b>43 144</b>

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 30.9.2014 oli 4 813 317, joista 102 410 oli yhtiön hallussa.

## 15. Pitkäaikainen vieras pääoma

	30.9.2014	31.12.2013
Konsernin lainat rahalaitoksilta	18 374	12 631
Luottolimiitti	0	0
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-34	-46
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	404	251
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	0	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	38 040	22 961
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>56 784</b>	<b>35 797</b>



## 15. Pitkäaikainen vieras pääoma (jatkuu)

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 30.9.2014 lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

Emoyhtiön rahalaitoslainat	30.9.2014	31.12.2013
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	2 127 -58	2 185 -58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	3 237 -88	3 325 -88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	2 450 -65	2 515 -65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	634 -16	634 -16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	926 -24	926 -24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	799 -21	820 -21
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	2 560 -64	2 560 -64
Danske Bank Oyj, nosto 31.3.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	2 280 -57	0 0
Danske Bank Oyj, nosto 30.4.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	2 350 -58	0 0
Danske Bank Oyj, nosto 25.6.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	1 500 -38	0 0
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	0
<b>Lainat yhteensä</b>	<b>18 374</b>	<b>12 631</b>



## 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. Johdannaissopimuksista 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	30.9.2014	31.12.2013
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-504	-224
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	-281	183

## 17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	30.9.2014	31.12.2013
Emoyhtiön lainat rahoituslaitoksilta	551	334
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	1 095	1 095
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	310	301
Saadut ennakot	111	66
Ostovelat	42	84
Siirto- ja muut velat	4214	827
Korkovelat	18	18
Korkosuojausten käypä arvo	505	224
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>6 846</b>	<b>2 949</b>



## 18. Lähipiiritapahtumat 1.1.- 30.9.2014

Yhtiö hankki 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä yhteensä 131 huoneistoja, 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 vaihoilla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake).

A. Ahlström Kiinteistöt Oy antoi syyskuun suunnatussa annissa 114 806 osakkeen merkintäsitoumuksen hintaan 12,63 / osake. 114 806 osakkeen merkintä hyväksyttiin hallituksen kokouksessa 30.9.2014. Uusien osakkeiden osakekohtainen merkintähinta voitiin maksaa rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. As Oy Mällinkatu 6:n kauppa toteutettiin kokonaisuudessaan

osakevaihtona. Merkintähinta oli merkintäaikaa edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä.

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 30.9.2014 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 30.9.2014	1 956	25 982	30 432

### Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 30.9.2014 oli 3,4 vuotta (31.12.2013: 3,7 vuotta).

Edellisellä tilikaudella toteutettu yleisölle suunnattu osakeanti onnistui hyvin. Yhtiö on lisäksi tehnyt vuoden 2014 aikana kolme vaihtovelkakirjalainasopimusta, joilla on kerätty kolme miljoonaa euroa. Toimenpiteet ovat oleellisesti pienentäneet 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 30.9.2014 olivat yhteensä 128 tuhatta, joista perinnässä oli 87 tuhatta euroa (31.12.2013: 71 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 50 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 37 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 huoneis-

toja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2014 oli 48,7 % (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.

## 20. Käyvän arvon arvioiminen

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat ja velat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määriteltävä 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
<b>Varat</b>			
Sijoituskiinteistöt 30.6.2014	-	118 594	2 987
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	76 594	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
<b>Velat</b>			
Korkosuojaussopimukset 30.6.2014	-	-505	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2013	-	-223	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-

## 21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle 30.9.2014 kiinteistöhankinnan yhteydessä suuntaamat 114 806 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2014. Antien jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhteensä 5 008 123 osaketta. NASDAQ OMX Helsinki Oy ("Helsingin Pörssi") hyväksyi Orava Asuntorahaston antiosakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakkeet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 10.10.2014. Osakkeiden kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssin pörssi-listalla on OREITN0114.

Yhtiön kesä- ja elokuussa tekemien vaihtovelkakirjalainasopimusten mukaisesti yhtiön luovuttamat osakkeet on merkitty yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus oli 1,6 miljoonaa euroa minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa korotettiin 0,4 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma on 49 057 130,00 euroa

Syyskuussa 2014 sovittu kauppa Skanska Rakennus Oy:n kanssa maksettiin suunnitelman mukaan 29.10.2014 sisältäen 59 huoneistoa. Ostetut huoneistot sijaitsevat kuudessa uudiskohteessa: AsOy Espoon Albert (4 huoneistoa), AsOy Kirkkonummen Tammi (14), AsOy Järvenpään Saundi (8), AsOy Härmälänrannan Nalle (3), AsOy Lempäälän Tikanhovi (17) ja AsOy Raision Valonsäde (13). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.



## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Liikevaihto, 1 000 €	12 772	4 733
Liikevoitto, 1 000 €	8 279	3 271
Tilikauden tulos, 1 000 €	6 969	2 766
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	6 688	2 916
Tulos / osake, €	1,55	1,97
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,12	1,08
Maksettu osinko katsauskaudella/osake, € *)	0,84	0,81
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	17,1 %	17,9 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	20,7 %	21,0 %
Osakkeiden antioikaistun lukumäärän painotettu osinko-oikeus keskiarvo	4 492 322	1 705 894

\*) osinko-oikeus 100%

	30.9.2014	31.12.2013
Taseen loppusumma, 1 000 €	123 816	88 526
Omavaraisuusaste, %	48,7 %	56,3 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	47,1 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV **	12,50	11,54
Nettovelkaantumisaste, %	94,2 %	56,6 %
Osakkeiden lukumäärä 31.xx.	4 813 317	4 314 394
Yhtiön osakkeiden markkina-arvo, 1 000 € ***	67 846	44 345

\*\*) yhtiön hallussa olevia 102 410 osaketta ei otettu huomioon

\*\*\*) sisältää 8.10.2014 rekisteröidyt osakkeet

	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	88,2 %	95,0 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	88,8 %	93,9 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,3 %	2,2 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,7 %	8,1 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,1 %	4,7 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	1 581	694
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,35	0,49
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	60 693	20 450
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	12,61	11,90
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	4,4 %	4,6 %
EPRA Vacancy Rate	9,2 %	5,0 %



## 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)

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

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

(€)

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

(m<sup>2</sup>)

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

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

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



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

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

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

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

$$\text{Vuokra/asuinhuoneisto, €} = \frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten lukumäärä}}$$

$$\text{Vuokra/pinta-ala, €/m}^2 = \frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten asuinpinta-ala}}$$

$$\text{Rahaston kokonaistuotto, \% p.a. neljännesvuosittain} = \left\{ \frac{\text{Nettovarallisuus/osake kauden lopussa}}{\text{Nettovarallisuus/osake kauden alussa}} - 1 \right\} \times 4 \times 100$$

$$\text{Osakekohtainen tuotto, € tulossidonnaisessa hallinnointipalkkiassa} = \text{NAV 31.12.} - \text{NAV 1.1.} + \text{kaudella maksettu osakekohtainen osinko}$$

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





ORAVA

**Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj**

Kanavaranta 7 C

00160 Helsinki

[info@oravarahastot.fi](mailto:info@oravarahastot.fi)

[oravaasuntorahasto.fi](http://oravaasuntorahasto.fi)