

ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2013

1.10.-31.12.2013:

- Liikevaihto 4,9 miljoonaa euroa (loka-joulukuu 2012: 1,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,94 euroa (0,06 euroa)

1.1.-31.12.2013

- Liikevaihto 9,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2012: 3,2 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 6,9 miljoonaa euroa (1,2 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 3,19 euroa (1,14 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 93,8 % (96,9 %)
- Bruttovuokratuotto 8,0 % (8,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,5 % (4,8 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 6,5 miljoonaa euroa (1,3 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot yhteensä 1,08 euroa/osake (0,34 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n ("Orava Asuntorahasto") osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi vuoden lopun 11,54 euroon, kun se vuoden alussa oli 10,98 euroa. Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 79,2 miljoonaan euroon (32,0). Ehdotus vuonna 2014 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,28 euroa osakkeelle eli yhteensä 1,12 euroa osakkeelle.

IFRS:n mukaiset tunnusluvut

	10-12/2013	10-12/2012	2013	2012	Muutos-%
Liikevaihto, milj. €	4,95	1,42	9,68	3,18	204 %
Liikevoitto, milj. €	4,17	0,93	7,44	1,88	296 %
Tulos/osake, €	0,94	0,06	3,19	1,14	180 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €			79,19	31,99	148 %
Jaetut osingot/osake, €	0,27	0,08	1,08	0,34	218 %
Velkaantumisaste, %			47,1	51,3	-8 %
Taloudellinen vuokrausaste-%			93,8	96,9	-3 %
Nettovuokratuotto-%			4,5	4,8	-6 %
Bruttovuokratuotto-%			8,0	8,0	0 %

EPRA:n mukaiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos, milj. €			0,91	1,12	-19 %
Tulos/osake, €			0,43	0,90	-52 %
Nettovarallisuus/osake, €			11,59	11,28	3 %

Toimitusjohtajan kommentti

”Orava Asuntorahaston vuoden 2013 tulosta voidaan luonnehtia hyväksi. Oman pääoman 10 prosentin kokonaistuottotavoite ylitettiin ennen kaikkea onnistuneiden kohdehankintojen ansiosta.

Asuntojen hintakehitys jäi vuonna 2013 vaatimattomaksi heikon yleisen taloustilanteen pitkittymisen myötä. Vallinnut markkinatilanne on toisaalta tarjonnut tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä hyviä kohdehankintoja. Katsauskaudella hankittiin huoneistoja yhteensä noin 42,8 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yli kaksinkertaistui vuoden 2013 lopun 79,2 miljoonaan euroon vuoden alun 32,0 miljoonasta eurosta.

Salkun vuokratuotto pysyi hyvällä tasolla ennen kaikkea maakuntakaupunkien ja vanhempien kohteiden osuuden ansiosta. Vuokrausaste kuitenkin laski vuoden toisella puoliskolla ensimmäisestä vuosipuoliskosta ensisijassa kohteiden hankintojen seurauksena.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskuluihin ei liittynyt yllättäviä kuluja. Kulut olivat kokonaisuutena suunnitellun mukaisella tasolla ja kasvoivat sijoitussalkun kasvun myötä.

Yhtiön lokakuun alussa päättyneet listautumisanti onnistui hyvin. Annissa merkittiin 2 608 500 osaketta ja sillä kerättiin 26,9 miljoonaa euroa uutta omaa pääomaa. Yhtiö sai annin yhteydessä yli 1 500 uutta osakkeenomistajaa. Osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja oli vuoden 2014 tammikuussa noin 2 500. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä oli vilkasta; keskimääräinen päivävaihto vuonna 2013 oli yli 120 000 euroa.

Osinkoa maksettiin vuosineljänneksittäin yhteensä 1,08 euroa osakkeelta eli 9,8 prosenttia vuoden 2013 alun osakekohtaiselle nettovarallisuudelle.

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

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaalikasvuksi ennustetaan vuodelle 2014 noin 0,7 % – 1,7 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan kuluvalle vuodelle noin 0,2 % - 1,1 %. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 3-4 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 piristymässä olevat talousnäkökymät yhä vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta alhainen korkotasoa edelleen tukee.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat neljännellä vuosineljänneksellä 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,6 mrd. eurolla eli 19 % vähemmän kuin vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 88,3 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui edelleen 2,3 %:iin.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi lokakuun 98 päivästä joulukuussa 109 päivään, kun se vuosi sitten joulukuussa oli 120 päivää.

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne ei ole kohentunut loppuvuonna.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin marraskuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 125 asunnolle, joka oli 20 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-marraskuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 13 439 kappaletta eli 16 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli -17 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos marraskuussa oli +6 % ja muutos vuodentakaiseen -9 %.

Asuntomarkkinoiden tarjonta näyttää kokonaisuudessaan yhä supistuneen.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,7 %. Asuntojen hintojen nousu uusimpien tilastojen mukaan eli neljännellä vuosineljänneksellä oli maltillisempaa: 1,4 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; neljännen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja kolmannen vuosineljänneksen vuokrista laskettuna suhde oli 16,1. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,6.

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

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet alenivat hieman katsauskaudella. Pääsyy käyttöasteen alenemiseen on vuoden 2013 kesällä ja syksyllä tehdyt asuntojen hankinnat, joissa keskimääräinen käyttöaste oli muuta salkkua matalampi. Lisäksi vuokramarkkina heikkeni vuoden lopussa jonkin verran Kotkassa, Porissa, Salossa, Torniossa ja Varkaudessa.

Asuinhuoneistoja vuoden 2013 lopussa oli yhteensä 773 kappaletta (2012: 364 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 592 kappaletta ja myytävänä oli 29 huoneistoa (2012: 30). Hallinnansiirto oli meneillään 85 vuokraamattoman huoneiston osalta.

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Bruttovuokratuotto, %	8,0	8,0
Nettovuokratuotto, %	4,5	4,8
Taloudellinen käyttöaste, %	93,8	96,9
Toiminnallinen käyttöaste, %	92,5	96,9
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	3,0

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 96 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 119 kappaletta (2012: 94).

Vuokrankorotusehto

Kesäkuun 2013 alusta lähtien uusien vuokrasopimusten vuotuinen vuokrankorotusehto korotettiin elinkustannusindeksi + 3,25 prosenttiin.

Hankinnat

Katsauskaudella toteutetut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Velka (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
Tammi-syyskuu	9 kohdetta	15,0	9,1	313	307
13.12.2013	3 kohdetta (Oulu, Porvoo)	7,8	2,6	0	51
23.12.2013	Asuntoja 18 kohteesta 12 kaupungista	20,0	13,5	0	85
YHTEENSÄ		42,8	25,2	313	443

Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kolme asutuskohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 7,8 miljoonaa euroa. Eläkekassa Versolta ostettiin asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa, minkä lisäksi ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostettiin asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1 Oulussa. Yhteensä kohteissa on 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa.

Yhtiö hankki 23.12.2014 tehdyllä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli noin 20 miljoonaa euroa. Osakkeisiin kohdistuu noin 13,5 miljoonan euron yhtiölainat. YIT Oyj:ltä hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautuu alueellisesti siten, että se vastaa yhtiön sijoitusstrategian mukaista tavoitejakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot olivat hankintahetkellä vuokraamattomia.

Huoneistomyynnit

Yhtiö myi vuonna 2013 asuinhuoneistoja yhteensä 41 kappaletta kolmestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 3,4 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 139 tuhatta euroa.

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

Sijoituskiinteistöt 31.12.2013

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 79,2 miljoonaa euroa (32,0 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2013 yhteensä 773 asuinhuoneistoa (31.12.2012: 373), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 50 100 m² (2012: 21 421 m²). Huoneistot sijaitsivat 43 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kahdessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat

	31.12.2013	31.12.2012	Tavoite
Uudemmat kohteet (1990 ->)	56 %	25 %	42 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	44 %	75 %	58 %
Helsingin seutu	38 %	49 %	52 %
Suuret kaupungit	19 %	20 %	23 %
Muu Suomi	43 %	31 %	25 %

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 2012 tilinpäätöksessä.

Konsernin katsauskauden tulos

Konsernin liikevaihto vuonna 2013 oli yhteensä 9,68 miljoonaa euroa (2012: 3,18 miljoonaa euroa). Liikevaihtoa kasvattivat erityisesti vuoden jälkimmäisellä puoliskolla tehdyt hankinnat. Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 3,15 miljoonaa euroa (2012: 1,91 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 6,53 miljoonaa euroa (2012: 1,27 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 2,24 miljoonaa euroa (2012: 1,30 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,45 miljoonaa euroa (2012: 0,75 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on seurausta sijoitussalkun kasvusta.

Liikevoitto oli 7,44 miljoonaa euroa (2012: 1,88 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -639 tuhatta euroa (2012: -452 tuhatta euroa) ja luovutusvoittoveroja syntyi 48 tuhatta euroa (2012: 11 tuhatta euroa).

Katsauskauden voitoksi muodostui 6,75 miljoonaa euroa (2012: 1,42 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 183 tuhatta euroa (2012: -243 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 6,94 miljoonaa euroa (2012: 1,18 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.12.2013 välisenä aikana yhteensä 639 tuhatta euroa (2012: 452 tuhatta euroa) ja emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 251 tuhatta euroa (2012: 146 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.12.2013 yhteensä 37,32 miljoonaa euroa (2012: 16,63 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 251 tuhatta euroa (2012: 120 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Ennen listautumisantia vuonna 2013 aikana suunnatuissa osakeanneissa merkittiin 339 336 osaketta ja kerättiin omaa pääomaa yhteensä 3,48 miljoonaa euroa. Näiden jälkeen yhtiön osakkeiden kokonaislukumäärä oli 1 705 894 osaketta.

Yhtiö keräsi lokakuussa päättyneellä osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla yhteensä 26 ,9 miljoonaa euroa ennen osakeannista aiheutuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4 314 394 osakkeeseen. Yhtiö jätti hakemuksen yhteensä 2 922 149 osakkeen ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynti yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013. Yhtiöllä oli yli 2 300 osakkeenomistajaa 31.12.2013.

Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT. Vuonna 2013 osakkeen keskimääräinen päivävaihto oli 122 tuhatta euroa, keskimääräinen kurssi 10,33 euroa ja päätöskurssi 10,34 euroa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

OMISTAJALUETTELO 31.12.2013, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	351.000	8,14
Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Etera	270.000	6,26
Avaintalot Oy*	247.794	5,74
A. Ahlström Kiinteistöt Oy	236.650	5,49
Godoinvest Oy**	229.360	5,32
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy ***	219.368	5,08
Lamy Oy	110.818	2,57
Etra Oy	105.364	2,44
Maakunnan Asunnot Oy*	102.205	2,37
Thomfinance Oy	95.000	2,20
Yhteensä	1.967.559	45,60

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.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.12.2013 aikana olivat 262 tuhatta euroa (2012: 169 tuhatta euroa) sisältäen arvonnalisäveron.

Vuoden 2013 tuoton perusteella ei tulossidonnaista hallinnointipalkkiota makseta (2012: 128 tuhatta euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu vuonna 2013 taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta 159 tuhatta euroa sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 84 tuhatta euroa sisältäen arvonnalisäveron.

Henkilöstö

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

Hallitus ja tilintarkastajat

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta, Timo Valjakka, 19.6.2013 lähtien Mikko Larvala ja 20.9.2013 lähtien Peter Ahlström. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen.

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

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on ylimääräisen yhtiökokouksen 20.9.2013 myöntämästä osakeantivaltuutuksesta käyttämättä 2 000 000 osaketta.

Johto

Orava Asuntorahaston toimitusjohtana toimi Veli Matti Salmenkylä. 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 liitteenä.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen hankintoihin, asuntojen arvomuutokseen ja korjausmenoihin.

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

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

Oleelliset tapahtumat 1.10.-31.12.2013

Orava Asuntorahasto jätti 2.10.2013 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Yhtiön osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT.

Yleisölle suunnattu osakeanti ja siinä tarjottavien osakkeiden merkintäaika päättyi 4.10.2013. Osakkeiden merkintähinta oli 10,30 euroa osakkeelta, ja yhtiö tiedotti, että se kerää osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla 30 900 000,00 miljoonaa euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä ja että osakeannin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousee 4 705 890 osakkeeseen edellyttäen, että kaikki merkityt Antiosakkeet maksetaan osakeannin ja lisäannin ehtojen mukaisesti viimeistään 9.10.2013.

Yhtiön hallitus hylkäsi 9.10.2013 yhteensä 391 500 osakkeen merkinnät, joita ei maksettu osakeannin ja siihen liittyvän lisäannin ehtojen mukaisesti. Yhtiö keräsi näin ollen osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla yhteensä 26 867 550 euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4 314 394 osakkeeseen.

Helsingin Pörssi hyväksyi 10.10.2013 yhtiön osakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakeannissa ja lisäannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 11.10.2013. Kaupankäynti yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013 Helsingin Pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 2 922 149 kappaletta.

Osakeannin toteutumisen jälkeen yhtiöllä oli yhteensä yli 1 500 osakkeenomistajaa, joista suurimmat olivat: Länsi-Suomen Vuokratalot Oy (351 000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,14 %), Avaintalot-konserni (349 999 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,11 %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (270 000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 6,26 %) A. Ahlström Kiinteistöt Oy (236 650 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,49 %) ja Godoinvest Oy (229 360 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,32 %).

Osakeannin pääjärjestäjänä ja merkintäpaikkana toimi UB Securities Oy, yhtiön taloudellisena neuvonantajana toimi Merasco Oy ja yhtiön oikeudellisena neuvonantajana toimi Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy.

Yhtiö hankki 13.12.2013 tehdyillä kaupoilla kolme asutuskohdetta, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 7,8 miljoonaa euroa. Eläkekassa Versolta ostettiin asunto-osakeyhtiö Kaivopolun ja kiinteistöosakeyhtiö Liikepuiston muodostama kokonaisuus Porvoossa, minkä lisäksi ICECAPITAL

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

Housing Fund I Ky:ltä ostettiin asunto-osakeyhtiö Oulun Seilitie 1 Oulussa. Yhteensä kohteissa on 51 asuntoa ja 11 liikehuoneistoa.

Yhtiö hankki 23.12.2014 tehdyllä kaupalla useita asuinhuoneistoja, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli noin 20 miljoonaa euroa. Osakkeisiin kohdistuu noin 13,5 miljoonan euron yhtiölainat. YIT Oyj:ltä hankittujen asuinhuoneistojen arvo jakautuu alueellisesti siten, että se vastaa yhtiön sijoitusstrategian mukaista tavoitejakaumaa. Kokonaisuus käsittää 85 asuinhuoneistoa 18 eri uudiskohteesta. Asuinhuoneistot olivat hankintahetkellä vuokraamattomia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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 yhdistely huomioiden on 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Nyt listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäävät 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.

Hallinnointisopimukseen on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksusta (nk. High watermark –ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Orava Asuntorahaston hallitus valitsi toimitusjohtajaksi 6.2.2014 KTM Pekka Peiposen.

Osinko

Vuosi 2012

Vuoden 2012 voitonjako maksettiin vuonna 2013 kolmen eri osinko-oikeuden mukaan. Osinko-oikeus on päätetty suunnattujen osakeantien ehdoissa sen mukaan, kuinka pitkän ajan tilikaudesta pääomasijoitus on ollut yhtiön käytettävissä tuottamassa yhtiölle voittoa. Osinkona jaettiin enintään 1,08 euroa osakkeelle seuraavan taulukon mukaisesti.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000019344 (100 %)	FI4000019344 (50 %)	FI4000019344 (25 %)
28.3.2013 I osinko	0,27 €	0,135 €	0,0675 €
28.6.2013 II osinko	0,27 €	0,135 €	0,0675 €
30.9.2013 III osinko	0,27 €	0,135 €	0,0675 €
27.12.2013 IV osinko	0,27 €	0,135 €	0,0675 €
Yhteensä	1,08 €	0,54 €	0,27 €

Vuosi 2013

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2013 tuloksesta jaetaan osinkoa yhteensä enintään 1,12 euroa osakkeelta (100 % osinko-oikeus) ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määristä.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

Tulevaisuuden näkymät

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

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan aiemman arvion mukaisesti nousevan maltillisesti ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan jonkin verran heikkenevän, koska vuoden 2013 lopussa hankittujen tyhjien uusien huoneistojen täyteen vuokraaminen tilapäisesti laskee käyttöastetta. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan hieman alenevan vuodesta 2013, koska hankintojen kokonaismäärän ennakoidaan jonkin verran pienentyvän viime vuodesta. Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa sijoitusomaisuuteen arvioidaan vähän alemmiksi kuin 2013, koska uudempien asuntojen osuus sijoitussalkussa on kasvanut.

Helsingissä 6.2.2014

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104
Talous- ja hallintojohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

Liite: Tilinpäätöstiedote; selostus- ja taulukko-osa



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

Konsernin laaja tuloslaskelma	1 000 EUR	1.1.- 31.12. 2013	1.1.- 31.12. 2012	1.10- 31.12. 2013	1.10.- 31.12. 2012
Liitetieto					
Varsinaiset tuotot	6	3 153	1 914	1 002	575
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	6 529	1 266	3 947	844
Liikevaihto yhteensä	6	9 682	3 180	4 949	1 419
Hoitokulut	7	-1 452	-752	-525	-235
Vuokraustoiminnan kulut	7	-97	-47	-20	-15
Hallinnon kulut	7	-696	-356	-236	-115
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	2	-141	1	-127
Kulut yhteensä		-2 243	-1 296	-780	-492
Liikevoitto		7 439	1 884	4 169	927
Rahoituskulut (netto)	8	-639	-452	-168	-162
Voitto ennen veroja		6 801	1 432	4 002	766
Välittömät verot	9	-48	-11	-13	-4
Tilikauden voitto/tappio		6 753	1 421	3 989	762
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	6 753	1 421	3 989	762
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, euroa	10	3,19	1,14	0,94	0,06
Muut laajan tuloksen erät	16	183	-243	33	-195
Katsauskauden laaja voitto/tappio		6 936	1 178	4 022	567
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	6 936	1 178	4 022	567

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

Konsernitase	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012
		1 000 EUR	
VARAT			
<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	79 190	31 992
- <u>Lyhytaikaiset varat</u>			
Myynti- ja muut saamiset	12	203	131
Rahavarat	13	9 134	300
	-	9 336	432
VARAT YHTEENSÄ		88 526	32 424
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	43 144	13 666
Rahastot	14	-224	-126
Kertyneet voittovarot		106	46
<u>Tilikauden voitto</u>	-	6 753	1 421
Oma pääoma yhteensä		49 780	15 007
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	35 797	15 731
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	1 730	524
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	995	756
- <u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>		224	407
Velat yhteensä		38 746	17 418
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		88 526	32 424

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 €	1.1.- 31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	811	660
Maksetut korot netto	-656	-538
Maksetut verot	-11	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	144	122
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-18 883	-4 404
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-2 564	-833
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-178	-19
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-187	-120
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	3 172	1 663
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-18 640	-3 713
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut	27 645	21
Lainojen nostot	7 111	4 280
Lainojen takaisinmaksut	-6 081	-413
Maksetut osingot	-1 347	-398
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	27 329	3 489
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys (+)	8 833	-103
Rahavarat tilikauden alussa	300	403
Rahavarat katsauskauden lopussa	9 134	300

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					
	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		0	0
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Suunnattu osakeanti 29.6.2012	1 054	46			1 100	1 100
Suunnattu osakeanti 31.10.2012	895	76			971	971
Osingonjako 30.3.2012				-117	-117	-117
Osingonjako 28.6.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.12.2012				-94	-94	-94
Kauden voitto				1 421	1 421	1 421
Laajan tuloksen erät			-243		-243	-243
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 468	15 010	15 010
Suunnattu osakeanti 25.3.2013	257	11			268	268
Suunnattu osakeanti 29.7.2013	770	10			780	780
Suunnattu osakeanti 27.9.2013	2 365	70			2 435	2 435
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

1. Osakepääoma
2. SVOP
3. Suojausrahasto
4. Voitot
5. Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma Yhteensä
6. Oma pääoma yhteensä

Liitetiedot

1. Konsernin perustiedot

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

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 6.2.2014 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 31.12.2013 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi 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 31.12.2012.

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 2012 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

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

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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.

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.-31.12.2013 myytiin yhteensä 41 huoneistoa.

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

	1.1.-31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
<u>Liikevaihto</u>		
<u>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</u>		
Bruttovuokratuotto	3 054	1 853
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	98	61
<u>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-144	-64
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-139	-80
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	6 812	1 410
Yhteensä	9 682	3 180

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

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.12.2013	31.12.2012
Helsingin seutu	38	49
Isot kaupungit	19	21
Muu Suomi	43	30
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.12.2013	31.12.2012
1989 valmistuneet ja vanhemmat	44	75
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	56	25
Yhteensä	100	100

7. Kulujen erittely lajeittain

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
-		
Henkilöstökulut	-54	-22
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-262	-184
Hallinnon muut kulut	-380	-150
Kiinteistöjen hoitokulut	-1452	-752
Vuokraustoiminnan kulut	-97	-47
Muut liiketoiminnan kulut	2	-141
Yhteensä	-2 243	-1 296

<u>Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot</u>	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Jouni Torasvirta	-17	-8
Peter Ahlström	-3	0
Mikko Larvala	-6	0
Tapani Rautiainen	-9	-5
Veli Matti Salmenkylä	-10	-5
Timo Valjakka	-9	-5
Yhteensä	-54	-22

Hallitus kokoontui kahdeksantoista kertaa katsauskauden aikana.

<u>Tilintarkastajan palkkiot</u>	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Tilintarkastus, emoyhtiö	-32	-6
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-6	-5
Verokonsultointi, PwC	0	-2
Yhteensä	-38	-13

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

	1.1.-31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
<u>Muut liiketoiminnan kulut</u>		
Luottotappiot	2	-13
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	-128
Yhteensä	2	-141

Luottotappioita ei ole kirjattu katsauskaudella 2013. Tehtyjen maksusuunnitelmien seurauksena on aikaisemmin kirjattuja luottotappioita oikaistu 2013 kahdella tuhannella eurolla.

Tulossidonnaista palkkiota ei makseta vuodelta 2013.

	1.1.-31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
<u>Kiinteistöjen hoitokulut</u>		
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-1 354	-691
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,8 %	-2,5 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	63 499	27 979

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

	1.1.-31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
<u>8. Rahoitustuotot ja -kulut</u>		
-		
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-547	-463
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-1	12
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-99	0
Muut rahoituskulut	-7	0
Rahoituskulut yhteensä	-654	-453
Rahoitustuotot	15	1
Yhteensä	-639	-452

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.-31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
Luovutusvoittovero asuntojen myynnistä	48	11

<u>10. Osakekohtainen tulos</u>	1.1.-31.12.2013	1.1.- 31.12.2012
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	6 753	1 421
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	2 118	1 243
Laimentamaton osakekohtainen tulos	3,19	1,14

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu

Yhtiöllä ei ollut 31.12. ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita

<u>11. Pitkäaikaiset varat</u>	31.12.2013	31.12.2012
<u>Sijoituskiinteistöt</u>	Käypä arvo	
Hankintameno 1.1.	31 992	20 263
Lisäykset varainsiirtoveroineen	43 607	12 324
Vähennykset	-3 429	-1 960
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	7 020	1 365
Käypä arvo 31.12.	79 190	31 992

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella yhteensä 41 kappaletta.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistus- osuus
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,2 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	73,0 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	91,3 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	61,3 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1982	64,9 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	75,7 %
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	Jyväskylä	2010	36,0 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,0 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	87,4 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	90,0 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	96,8 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Kauniainen	2012	30,0 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,3 %
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	100,0 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975-76	100,0 %
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	99,9 %
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	100,0 %
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,0 %
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	1993	100,0 %
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	1960	100,0 %
Asunto Oy Oulun Seilitie 1	Oulu	2009	100,0 %
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,3 %
Asunto Oy Järvenpään Terho	Järvenpää	2012	4,9 %
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	Järvenpää	2013	88,2 %
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	Kirkkonummi	2012	32,5 %
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	Kokkola	2012	21,9 %
Asunto Oy Kotkan Matruusi	Kotka	2013	19,7 %
Asunto Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	9,0 %
Asunto Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,0 %
Asunto Oy Lohjan Pinus	Lohja	2012	57,2 %
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,9 %
Asunto Oy Oulun Eveliina	Oulu	2011	14,1 %
Asunto Oy Oulun Jatulinmetsä	Oulu	2013	7,7 %
Asunto Oy Oulun Merijalinväylä	Oulu	2012	4,6 %
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	Oulu	2010	4,1 %
Asunto Oy Porin Kommodori	Pori	2013	8,7 %
Asunto Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,5 %
Asunto Oy Tampereen Vuorenpeikko	Tampere	2013	3,1 %
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	21,8 %

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 ja As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2013

Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen	1	9	563	2 561
Järvenpää	2	16	1 298	4 941
Kerava	1	19	2 071	6 219
Kirkkonummi	1	6	650	1 863
Nurmijärvi	2	51	3 894	7 472
Sipoo	1	14	1 140	1 875
Vantaa	2	43	2 346	5 167
Helsingin seutu	10	158	11 961	30 098
Jyväskylä *)	2	8	1 460	2 345
Lahti	5	75	4 119	5 955
Oulu	5	27	1 659	4 310
Tampere	2	4	325	1 020
Turku	1	5	417	1 607
Suuret kaupungit	15	119	7 979	15 237
Hamina	1	16	1 040	1 387
Heinola	1	20	1 164	742
Hämeenlinna	1	14	667	1 279
Kokkola	1	4	321	964
Kotka	3	108	5 930	4 979
Lohja	2	65	4 067	7 134
Pori	2	59	3 233	3 075
Porvoo	2	42	2 663	6 387
Salo	1	74	4 457	3 363
Tornio	2	67	3 799	3 455
Varkaus	2	45	2 850	1 089
Muu Suomi	18	514	30 189	33 855
Yhteensä	43	791	50 129	79 190

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

**) Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33:ssa on 1 liiketila ja päiväkot.

***) Kiinteistö Oy Liikepuistossa Porvoossa on 11 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.

Ulkopuolinen arvioitsija Realia Management Oy antoi arvolaskelman syyskuussa hankittujen sijoitushuoneistojen arvosta per 30.9.2013 ja joulukuussa Porvoon Kaivokadulta ja Oulun Seilitieltä hankittujen sijoitushuoneistojen arvosta per hankintahetki sekä Orava Asuntorahaston konsernin muiden kuin YIT:ltä hankittujen sijoitushuoneistojen arvosta per 31.12.2013. Realian arvo oli 0,1 % suurempi kuin taseen käypä arvo 31.12.2013. Realian arvolaskelma YIT:ltä hankittujen sijoitushuoneistojen arvosta saataneen 14.2.2014 mennessä.

<u>12. Myynti- ja muut saamiset</u>	31.12.2013	31.12.2012
- Vuokra- ja myyntisaamiset	106	55
Muut saamiset	90	66
Siirtosaamiset	7	10
Muut saamiset yhteensä	203	131

Katsauskaudella ei ole kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista.

<u>13. Rahavarat</u>	31.12.2013	31.12.2012
Rahavarat tileillä	9 134	300
Yhteensä	9 134	300

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

<u>14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto</u>	31.12.2013	31.12.2012
- Osakepääoma 1.1.	13 666	11 717
Osakepääoman korotus, maksettu	29 477	1 949
Osakepääoma 31.12.	43 144	13 666
Ylikurssirahasto	0	281
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	43 144	13 947

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.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

<u>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</u>	31.12.2013	31.12.2012
-		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	23 551	10 946
Luottolimiitti	0	200
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-46	-47
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	251	120
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	0	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	12 039	4 511
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	35 797	15 731
<u>Emoyhtiön rahalaitoslainat</u>	31.12.2013	31.12.2012
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 185	2 243
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 325	3 412
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 515	2 580
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	634	650
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	926	950
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	-24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	820	-
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-21	-
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013	2 560	-
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-64	-
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	200
Lainat yhteensä	12 631	9 784

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 31.12.2013 lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

16. Koronvaihtosopimukset

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

Instrumentit	1 000 euroa	Kiint. korko	Eräntyminen
OTC-koronvaihtosopimus	2 243	2,95	15.4.2016
OTC-koronvaihtosopimus	3 412	1,87	7.9.2016
OTC-koronvaihtosopimus	2 580	1,13	21.6.2017
OTC-koronvaihtosopimus	650	0,87	10.10.2017
OTC-koronvaihtosopimus	950	0,86	1.11.2017
OTC-koronvaihtosopimus	820	1,15	27.9.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 560	1,03	18.12.2018

Käypä arvo	31.12.2013	31.12.2012
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-257	-407
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	183	-243

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	31.12.2013	31.12.2012
-		
Konsernin lainat rahoituslaitoksilta	334	524
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	1 095	450
Lyhytaikaiset lainat muilta	0	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	301	0
Saadut ennakot	66	20
Ostovelat	84	53
Muut velat	69	26
Siirtovelat	758	182
Korkovelat	18	27
Korkosuojauksen käypä arvo	224	407
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 949	1 687

18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.12.2013

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

Orava Asuntorahasto teki sopimuksen Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa vuonna 2012

As Oy Vantaan Rusakon kaupan toteuttamiseksi. Maakunnan Asunnot luovutti vieraspantin Orava Asuntorahastolle täytevakuudeksi Danske Bankia varten. Rahasto on maksanut 1,0 % p.a. korvauksena täytevakuuden vakuusarvosta. Orava Asuntorahasto palautti vieraspantin Maakunnan Asunnot Oy:lle katsauskauden aikana 29.4.2013.

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n koko osakekannan hankinta. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa, josta käteisellä maksettiin 38.500 euroa ja 3.061.500 euron summasta tehtiin velkakirja. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy.

Hallituksen kokouksessa 19.6.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:n koko osakekannan hankinta. Osakkeiden kauppahinta oli 2,55 miljoonaa euroa, josta käteisellä maksettiin 1.7.2013 180 tuhatta euroa ja 31.7.2013 180 tuhatta euroa. 2,19 miljoonan euron summasta tehtiin velkakirja. Myyjänä oli Royal House Oy ja Godoinvest Oy eli lähipiiriin kuuluvien hallituksen jäsenten määräysvalta-yhteisöt

Onnistuneen listautumisannin jälkeen Yhtiö lyhensi pitkäaikaisia lähipiirilainoja aikaisemman ilmoituksen mukaisesti noin 4,2 miljoonalla eurolla. Lähipiirilainoja on 31.12.2013 Godoinvest Oy:ltä ja Royal House Oy:ltä yhteensä 1 095 tuhannella eurolla. Lainoihin sovelletaan kiinteää 3 kk:n euribor-korkoa ja noin 2,7 prosentin marginaalia. Korko maksetaan kuukausittain, ja lainojen takaisinmaksu on 31.12.2014.

19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

31.12.2013 31.12.2012

Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahalaitoslainat

1790

1790

Velat joiden vakuudeksi on annettu

osakkeita

Rahalaitos- ja muut lainat

14 060

11 470

Pantatut osakkeet, kaikki omistuksessa olevat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

yhteensä

52 926

33 781

20. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

- - -

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

Korkoriski

Orava Asuntorahasto käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.12.2013 oli 100 % (31.12.2012: 100 %). Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaissopimukset 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.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2013 oli 3,7 vuotta (31.12.2012: 4,2 vuotta).

Katsauskaudella 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 31.12.2013 olivat yhteensä 106 tuhatta, joista perinnässä oli 71 tuhatta euroa (31.12.2012: 26 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 33 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 huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2013 oli 56,2 % (31.12.2012: 46,3 %).

Vierasta pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2013 konsernin strategiana on ollut LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 31.12.2013: 42,5 % (31.12.2012: 49,9 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimukseen perustuvien juoksuaikojen mukaan sekä muut korolliset lainat onnistuneen suunnatun osakeannin jälkeen katsauskauden lopussa olivat seuraavat. Esitettävät luvut ovat lainasopimukseen perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.

	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>
- Korolliset lainat, 1000 euroa 31.12.2013	1 666	18 089	17 501

21. Käyvän arvon arvioiminen

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	79 190	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 31.12.2013	-	-223	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

22. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Finanssivalvonta hyväksyi 30.1.2014 Orava Asuntorahaston listalleottoesitteen 1 366 558 osakkeen listaamiseksi. Osakkeet olivat tulleet listattujen osakkeiden kanssa osinko-oikeudeltaan yhteneviksi 27.12.2013 osingonmaksun yhteydessä. Orava Asuntorahasto jätti 30.1.2014 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Yhtiön osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014 yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa.

Nyt listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäävät 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.

Hallinnointisopimukseen on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksusta (nk. High watermark –ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Orava Asuntorahaston hallitus valitsi toimitusjohtajaksi 6.2.2014 KTM Pekka Peiposen.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liikevaihto, 1 000 €	9 682	3 180	1 307
Liikevoitto, 1 000 €	7 439	1 884	650
Tilikauden tulos, 1 000 €	6 753	1 421	448
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	6 936	1 178	284
Tulos / osake, €	3,19	1,14	0,54
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	1,12	1,08	0,34
Osinko katsauskauden laajasta voitosta, %	69,6 %	114,3 %	140,3 %
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	29,2 %	8,5 %	3,3 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	14,9 %	9,1 %	3,8 %
Osakkeiden antioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	2 117 600	1 337 387	2 117 600
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Taseen loppusumma, 1 000 €	88 526	32 424	20 692
Omavaraisuusaste, %	56,3 %	46,3 %	58,8 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	47,1 %	51,3 %	37,7 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,54	10,98	10,38
Nettovelkaantumisaste, %	56,6 %	113,3 %	63,7 %
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	4 314 394	1 366 588	1 171 736
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.12.	44 345		
Sisältää 3.2.2014 listatut, 1 000 €			



ORAVA

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

30 (33)

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	93,8 %	96,9 %	98,2 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	92,5 %	96,9 %	98,1 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,3 %	3,0 %	2,0 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	8,0 %	8,0 %	7,9 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,5 %	4,8 %	4,8 %

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$	
Osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	=	$\left[\frac{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right] \times 100$	
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$	
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$	
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat - likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$	
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$	
Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$	
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päättyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$	
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$	
			Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$	
			Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
			Bruttovuokratuotot = kirjanpidon suoriteperusteinen tuotto, joka ei sisällä

käyttökorvauksia eikä realisoitumatonta arvonnousua.
Kulut = kaikki kiinteistöstä aiheutuneet käyttö- ja ylläpitomenot, jotka on kulukirjattu. Kuluista on vähennetty käyttökorvaukset
Pääomamenot ja -tulot = ostoista ja myynneistä sekä kiinteistön kehittämisestä aiheutuneet tulot ja menot. Myös se osa menoista, jota ei ole kirjattu kuluksi

Vuokra/asuinhuoneisto, €	=	$\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten lukumäärä}}$
Vuokra/pinta-ala, €/m ²	=	$\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten asuinpinta-ala}}$
Rahaston kokonaistuotto, % p.a. neljännesvuosittain	=	$\left[\frac{\text{Nettovarallisuus/osake kauden lopussa}}{\text{Nettovarallisuus/osake kauden alussa}} - 1 \right] \times 4 \times 100$
Osakekohtainen tuotto, € tulossidonnaisessa hallinnointipalkkiossa	=	NAV 31.12. - NAV 1.1. + kaudella maksettu osakekohtainen osinko



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014**EPRA-TUNNUSLUVUT**

		2013	2012	2011
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	=	908	1 115	619
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	0,43	0,90	0,74
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	=	50 004	15 413	12 323
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	11,59	11,28	10,52
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	3,9 %	5,4 %	5,2 %
EPRA Vacancy Rate	=	6,2 %	5,6 %	2,6 %

EPRA-TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

EPRA Earnings
(Operatiivinen tulos) = Nettovuokratuotot
- markkinoinnin ja hallinnon kulut
+/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan
muut tuotot ja
kulut

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

EPRA NAV
(Nettovarallisuus) = Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
- mahdollinen muun oman pääoman rahasto

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



ORAVA

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
7.2.2014

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

$$= \frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 31.12.}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.}}$$

EPRA Vacancy Rate

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