

**ORAVA  
ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ**

**30.12.2010 - 31.12.2011**

**TOIMINTAKERTOMUS JA  
TILINPÄÄTÖS**

Y-tunnus  
Kotipaikka  
Osoite

2382127-4  
Helsinki  
Kanavaranta 7 C  
00160 HELSINKI

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**TOIMINTAKERTOMUS  
JA TILINPÄÄTÖS**

30.12.2010.-  
31.12.2011

**Sisällysluettelo**

	sivu
Hallituksen toimintakertomus	2
Konsernin tuloslaskelma	17
Konsernitase	18
Emoyhtiön tuloslaskelma	19
Emoyhtiön tase	20
Konsernin rahavirtalaskelma	21
Laskelma oman pääoman muutoksista	22
Tilinpäätöksen liitetiedot	23
Tunnusluvut ja tunnuslukujen kaavat	46
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	49
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositteiden lajeista	50

**Liitteet**

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt  
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## Hallituksen toimintakertomus

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asuntorahasto", y-tunnus 2382127-4, osoite Kanavaranta 7, 00160 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Ajan tasaiset säännöt ovat tilinpäätöksen liitteenä. Orava Asuntorahasto on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö. Tilikausi 2011 oli yhtiön ensimmäinen.

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

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

### Olennaiset tapahtumat ensimmäisellä tilikaudella

Orava Asuntorahasto perustettiin 30.12.2010. Omaksi pääomaksi muodostui 5 027 660,00 euroa, joka merkittiin kokonaisuudessaan osakepääomaksi. Omasta pääomasta 5 024 560,00 euroa luovutettiin apporttina, mikä toteutettiin EVL 52 f §:n mukaisena osakevaihtona. Apporttina siirtyivät As Oy Lahden Helkalanhovin ja As Oy Lahden Poikkikatu 4:n koko osakekannat.

Hallinnointiyhtiöksi valittiin Orava Rahastot Oyj (aikaisemmin Orava Kiinteistöarvopaperit Oyj). Sopimus hallinnointipalveluista hyväksyttiin 30.12.2010 ja muutosten jälkeen allekirjoitettiin 1.3.2011. Suurimmat muutokset koskivat Asuinkiinteistörahaston operatiivisen toiminnan henkilöstökuluja, joista vastaa hallinnointiyhtiö.

Orava Asuntorahasto perustettiin Orava Rahastot Oyj:n aloitteesta. Orava Rahastot huolehtii hallinnointisopimuksen mukaisesti Asuntorahaston toiminnasta ja sen kehittamisestä sekä organisaation miehittämisestä osana Orava Rahastojen omaa liiketoimintaorganisaatiota. Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Hallinnointiyhtiö tarjoaa Asuntorahastolle myös hallinnointisopimuksen mukaiset rahaston hallinnointiin liittyvien tietojärjestelmien käyttöoikeudet.

Kiinteistöjen tekninen ja hallinnollinen isännöinti sekä asuntojen vuokraus on ulkoistettu Newsec Asset Management Oy:lle. Sopimus allekirjoitettiin 31.12.2010. Newsecillä on voimassa oleva vuokraus- ja kiinteistötoiminnan vastuuvakuutus.

Apporttina luovutetusta kiinteistöomaisuudesta vuokratuotot ja käyttökorvaukset sekä hoitokulut ovat kirjautuneet yhtiölle 1.1.2011 lähtien.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj merkittiin kaupparekisteriin 28.1.2011. Yhtiön nimi ruotsiksi on Orava Bostadsfastighetsfond Abp ja englanniksi Orava Residential Real Estate Investment Trust plc. Orava Asuntorahasto on yhtiön aputoiminimi. Yhtiön osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä 28.1.2011. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT.

Perustamiskokous valtuutti 30.12.2010 hallituksen suunnattuihin osakeanteihin. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Merkintähinta on vähintään viimeisin yhtiön laskema osakkeen arvo. Osakkeet voidaan luovuttaa osakkeenomistajan etuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yhtiön pääomarakenteen kehittäminen tai asunto-osakkeiden kaupan rahoittaminen tai toteuttaminen.

Hallituksen kokouksessa 1.3.2011 päätettiin, että Lahden kohteissa vapautuvat huoneistot pistetään myyntiin. Kaikkiin vapautuviin huoneistoihin päätettiin myös tehdä pieni remontti.

29.3.2011 yhtiön hallitus päätti suunnatusta osakeannista perustamiskokouksen myöntämällä valtuudella. Osakkeiden merkintähinta voitiin maksaa kokonaan apporttiomaisuudella. Apporttiomaisuuden luovutus tapahtui 29.3.2011. Yhtiön osakepääoma kasvoi 7 505 600,00 euroon. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 29.4.2011.

29.3.2011 yhtiön hallitus päätti myös toteuttaa 40 asuinhuoneiston eli kahden asunto-osakeyhtiön koko osakekantojen oston. Kauppa rahoitettiin Sampo Pankki Oyj:n myöntämällä 2,3 miljoonan euron luotolla. Apporttina ja kaupalla siirtyivät As Oy Haminan Tervaniemen, As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39:n ja As Oy Tornion Kuparimarkan koko osakekannat.

Yhtiökokouksessa 3.6.2011 päätettiin yksimielisesti yhtiön osakkeiden yhdistämisestä. Yhtiö päätti lunastaa 90 % kaikkien osakkeenomistajien osakkeista vastikkeetta ja mitätöidä ne. Lunastuspäätöksen seurauksena ei syntynyt osakkeiden murto-osia. Osakkeiden yhdistämisellä valmistauduttiin yhtiön pörssilistaukseen ja osakkeen likviditeettiä parantavaan hintanoteeraukseen. Yhdistämisen jälkeen yhtiöllä oli 750 560 osaketta. Osakkeiden yhdistäminen merkittiin kaupparekisteriin 11.6.2011.

Yhtiökokouksessa 3.6.2011 päätettiin myös, että perustamiskokouksen hallitukselle myöntämä osakeantivaltuutus on voimassa muutettuna siten, että osakeanneissa uusien osakkeiden enimmäismäärä on 2 000 000 osaketta. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Merkintähinta on vähintään viimeisin yhtiön laskema osakkeen arvo. Merkintähinnasta 10,00 euroa merkitään osakepääomaan ja loput sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Tulleiden merkintäsitoumusten johdosta hallituksen kokouksessa 9.6.2011 päätettiin yksimielisesti yhtiökokouksen myöntämällä valtuuksilla 11 707 osakkeen suunnatusta osakeannista. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 30.6.2011.

Hallitus muutti kokouksessaan 9.6.2011 kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä. Hallinnointiyhtiön vaihdettua nimeään Orava Rahastot Oyj:ksi sääntöihin muutettiin uusi nimi. Muut muutetut kohdat ovat 11 pykälän lisäys hallinnointiyhtiön tulossidonnaisesta palkkiosta ja samasta pykälästä poistettiin Rahaston operatiivisen henkilöstön palkkakustannukset. Hallinnointiyhtiö vastaa henkilöstön palkkakustannuksista. Muutetut säännöt toimitettiin kesäkuussa finanssivalvontaan vahvistettaviksi. Finanssivalvonta hyväksyi muutokset 16.8.2011.

Yhtiö lähetti Konserniverokeskukselle 29.6.2011 ennakkoratkaisuhakemuksen Lain eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

soveltamisesta. Konserniverokeskuksen pyynnöstä ennakkoratkaisuhakemusta täydennettiin 19.8.2011. Ennakkoratkaisuhakemukseen saatiin vastaus 19.10.2011.

Ennakkoratkaisun mukaan Yhtiö voi hakemuksessa kuvatulla tavalla hankkia sijoitusyhtiöitä ja ei-keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, fuusioida ja purkaa niitä, kunhan veronhuojennuslain edellytykset täyttyvät aina 31.12. ja piilovarauksista sekä realisoitumattomista arvonnousuista maksetaan veroa. Yhtiö voi myös suojautua korkoriskiltä vakioitujen ja vakioimattomien johdannaisten avulla. Kahta erillistä juridista osakeyhtiötä pidetään kahtena yksittäisenä osakkaana, vaikka osakeyhtiöiden omistajakuntaan sisältyisi samoja omistajia. Omien osakkeiden kauppa sikäli, kun on kyse omien osakkeiden hankkimisesta, on kiellettyä.

Ensimmäinen huoneisto As Oy Lahden Helkalanhovista myytiin heinäkuussa. Ensimmäinen huoneisto As Oy Lahden Poikkikatu 4:stä myytiin elokuussa. Tilikaudella Lahden kohteista myytiin yhteensä 7 huoneistoa.

Hallituksen kokouksessa 1.9.2011 päätettiin yksimielisesti suunnatusta osakeannista. Osakeannissa uusien osakkeiden määrä oli 409 469 osaketta 1,38 euron merkintähintaan osakkeelta. Merkintähinta perustui yhtiön laskemaan osakkeen arvoon 30.6.2011. Osakkeiden merkintähinta voitiin maksaa kokonaan apporttiomaisuudella. Apporttiomaisuuden luovutus, Sipoon Bostads Ab Lindhearst Oy:n koko osakekanta ja As Oy Nurmijärven Puurata 15-17:n osakekannasta n. 21,6 %, tapahtui 1.9.2011. Päätettiin myös ostaa Sampo Pankki Oyj:n myöntämällä 3,5 miljoonan euron luotolla loput As Oy Nurmijärven Puurata 15-17:n osakekannasta eli n. 78,4 %. Osakekauppa maksettiin 7.9.2011. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 15.9.2011.

30.11.2011 yhtiön hallitus päätti toteuttaa 10 asuinhuoneiston osakekirjojen ostot As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3:sta. Huoneistojen velaton hinta oli yhteensä 2.719.080,00 euroa, yhtiölainaosuus n. 69 %. Asunto-osakeyhtiön valmistusaste 31.12.2011 oli 14 %. Ensimmäinen maksuerä 167 141,00 euroa maksettiin kaupanteon yhteydessä. Toinen maksuerä maksetaan huoneistojen luovutuksen yhteydessä arviolta lokakuussa 2012.

Hakemus veronhuojennuksen saamiseksi ensimmäiseltä verovuodelta jätettiin Verohallinnolle 27.12.2011. Veronhuojennuslain mukaisesti verovapauden edellytysten piti täytyä 31.12.2011 mennessä.

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

Orava Asuntorahasto-konsernin liikevaihto oli 1 307 tuhatta euroa ja liikevoitto 650 tuhatta euroa. Konsernin liikevoitto oli 49,8 % liikevaihdosta. Konsernin tulos oli 448 tuhatta euroa. Orava Asuntorahaston eli emoyhtiön liikevaihto oli 1302 tuhatta euroa ja liikevoitto 631 tuhatta euroa. Liikevoitto oli 48,5 % liikevaihdosta. Emoyhtiön tulos oli 402 tuhatta euroa. Konsernin laajan tuloksen erät rahavirran suojauksesta olivat -164 tuhatta euroa.

Ilman laajan tuloksen eriä osakkeen kokonaistuotto oli 5,2 %, osakekohtainen tulos 0,54 euroa, oman pääoman tuotto 5,2 %, nettovarallisuus/osake 10,52 euroa ja omavaraisuusaste 59,6 %. Laajan tuloksen erät huomioiden osakkeen kokonaistuotto oli 3,8 %, osakekohtainen 0,54 euroa, oman pääoman tuotto 3,3 %, nettovarallisuus/osake 10,38 euroa ja omavaraisuusaste 58,8 %.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## Sijoituskiinteistöt ja niiden käypä arvo

Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2011 yhteensä 243 asuinhuoneistoa, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 14 332 m<sup>2</sup>. Huoneistot sijaitsevat seitsemässä eri asunto-osakeyhtiössä, joissa viidessä yhtiön omistusosuus on 100 %. Vuokrasopimusten yhteenlaskettu kuukausittainen kassavirta 31.12.2011 oli noin 127 tuhatta euroa. Lisäksi Orava Asuntorahastolla oli 10 rakenteilla olevaa asuinhuoneistoa, joiden arvioitu valmistumisajankohta on lokakuu 2012. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2011 oli yhteensä 20 262 tuhatta euroa.

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

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

## Olellaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

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

27.2.2012 yhtiön hallitus päätti ostaa As Oy Jyväskylän Kruununtornista osakkeet, jotka oikeuttavat neljän toimistotilan ja yhden varastotilan hallintaan. Kauppari allekirjoitettiin 27.2.2011, maksu tapahtui ja omistusoikeus siirtyi 1.3.2012. Huoneistojen velaton hinta oli yhteensä 1 884 tuhatta euroa, yhtiölainaosuus n. 90 %.

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

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

Yhtiökokouksessa 19.3.2012 päätettiin voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

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

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Hallitus valtuutettiin päättämään täsmäytyspäivistä ja veloitettiin valvomaan maksukykyisyyttä ennen kunkin osingonjaon maksua ja tarvittaessa pienentämään vuosineljänneksittäin tapahtuvaa osingonmaksua, mikäli yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi. Osinko jaettiin päätöksen mukaisesti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kokouksessa päätettiin myös toteuttaa asuinrakennusten kauppa. Myyjänä oli Kiinteistö Oy Kotkan Vuorenrinne 19, joka myi omistamansa rakennukset osoitteessa Vuorenrinne 19 perustettavalle yhtiölle, Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19:lle, joka on 100 %:sti Orava Asuntorahaston omistama. Orava Asuntorahasto maksoi 1,9 miljoonan euron kauppahinnasta Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19:n puolesta Sampo Pankista nostamallaan lainalla 950

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

tuhatta euroa ja omilla osakkeillaan 950 tuhatta euroa lokakuun osakeannin ehtojen mukaisesti.

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

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

Huoneistoja myytiin tilikauden 2012 aikana yhteensä 25 kappaletta. Huoneistojen velaton kauppahinta oli 1,9 miljoonaa euroa, joka oli keskimäärin 3 % alle niiden edellisen vuosineljänneksen tasearvon.

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

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

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

Yhtiökokouksessa 18.3.2013 päätettiin vahvistaa tilinpäätös ja voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

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

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

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



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

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

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti rajoittanut voitonjakoa 28.3.2013.

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

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa. Pääosa kaupasta rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:n myöntämällä 3,07 miljoonan euron lainalla.

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

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

## **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

### Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaalikasvuksi ennustetaan vuodelle 2012 noin -1,0% – +1,0% ja vuodelle 2013 noin 1,0% - 2,0%. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 4 prosentissa seuraavien 4-5 vuoden ajan.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Suomessa kaupungistuminen jatkuu edelleen. Väestön ennustetaan kasvavan koko maassa vuoteen 2020 mennessä noin 5,3%. Korkeimmat kasvuluvut osuvat suuriin kasvukeskuksiin tai niiden liepeille. Voimakkaimmin kasvavat seutukunnat ovat Oulu (14,2%) Tampere (12,5%), Riihimäki, Ahvenanmaa (12,1%) ja Porvoo (11,7%).

Asuntojen kysyntää vahvistaa asuntokuntien koon pieneneminen. Vuodesta 1988 vuoteen 2010 keskimääräinen asuntokunnan koko on alentunut 2,36 hengestä 2,07 henkeen. Samalla asukasta kohden oleva asuinpinta-ala on kasvanut 31 neliöstä (1989) 39 neliöön (2010).

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Omistusasumisen osuus on pienentynyt 80-luvun lopun vajaasta 70 prosentista noin 66 prosenttiin (2010). Alimmillaan omistusasujien osuus oli 58% (2004).

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuntorakentaminen elpyi vuodenvaihteen 2009/10 pohjalukemista (lupien ja aloitusten pohjakosketus tapahtui vuotta aiemmin). Myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi kuitenkin taas laskuun syksyllä 2011 euromaiden velkakriisin kärjistymisen ja yleisen taloudellisen epävarmuuden lisääntymisen seurauksena. Tämän kehityksen oletetaan kuitenkin tasaantuvan vuoden 2012 aikana. Tällä ei odoteta olevan suurta vaikutusta hintoihin ja vuokriin.

### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,9% (2011q3). Asuntojen hintojen nousu oli hieman maltillisempaa: 2,6% (2011 Q3). Asuntohintojen suhde vuokriin on kuitenkin edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa. Kolmannen vuosineljänneksen keskivuokrista ja hinnoista laskettuna suhde oli 16,4. Normaalisissa markkinatilantessa tyypillisesti ollaan 15 ja 20 välissä, kun ylikuumentuneilla markkinoilla suhdeluku on 25 tai yli.

Tilastokeskuksen aineistosta laskettuna asuntosijoitusten bruttotuotto on ollut noin 10 prosenttia per vuosi, vuodesta 1987 lähtien. Jos alkuvuotena pidetään edellisen laman pohjaa (1992), tuotto on ollut 12,4 prosenttia.

Vuoden 2010 aineistosta laskettuna pienissä Pohjanmaan ja pohjoisen Suomen kaupungeissa, esimerkiksi Rovaniemi 31,2% ja Vaasa 21,6%, tuotto on ollut selkeästi korkeampaa kuin koko maan (16,5%) ja pääkaupunkiseudun (17,5%) tasolla. Bruttotuotot ovat kaikissa suuremmissa kaupungeissa – Lappeenrantaa (9,6%) lukuun ottamatta – olleet yli 12 prosenttia. KTI:n Kiinteistöindeksin mukaan kokonaistuotto (arvonmuutos + nettotuotto) oli vuonna 2010 tasan 12 prosenttia.

### **Orava Asuntorahaston tulevaisuuden näkymät**

Orava Asuntorahasto uskoo liiketoiminnan kasvavan ja kannattavuuden paranevan alkaneella tilikaudella. Yhtiö arvioi vuokrauskysynnän säilyvän hyvänä ja asuntojen hintojen nousevan maltillisesti vuoden 2012 aikana.

Asuntovarallisuuden arvon arvioidaan kasvavan omistuspohjan laajenemisen myötä. Orava Asuntorahastolla on useita oman pääoman kasvattamiseen tähtääviä neuvotteluja meneillään. Asuntorahaston tavoitteena on rakentaa vuoden 2012 aikana 50-100 miljoonan euron suuruinen asuntosalikko, josta velkarahoituksen osuus on arviolta 40-60 %.

### **Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta**

Yhtiö panostaa edelleen kiinteistörahastotoiminnan kehittämiseen ja kasvattamiseen sekä muiden palveluiden kehittämiseen. Kehitystoiminnan laajuus perustuu hyvin pitkälti toteutuvan tulo-rahoituksen määrään.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## Yhtiön johto

Yhtiön perustamissopimuksella yhtiön hallitukseen valittiin neljä varsinaista jäsentä. Yhtiön hallituksen jäsenet ovat olleet perustamisesta lähtien Jouni Torasvirta, puheenjohtaja (s. 1965, KTM, Orava Rahastot Oyj:n toimitusjohtaja) Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja (s. 1957, KTM, Maakunnan Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtaja), Veli Matti Salmenkylä (s. 1960, DI, Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n toimitusjohtaja) ja Timo Valjakka (s. 1960, OTK, Maakunnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja). Hallituksen jäsenillä on yhteensä 60 vuoden kokemus kiinteistöalalta ja 40 vuoden kokemus arvopaperimarkkinoilta. Hallitus on kokoontunut ensimmäisen tilikauden aikana yhteensä 9 kertaa. Hallituksen jäsenet osallistuivat keskimäärin 8,75 kokoukseen tilikauden aikana. Hallituksen jäsenistä Tapani Rautiainen ja Timo Valjakka ovat riippumattomia yhtiöstä, Torasvirta ja Salmenkylä riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäsenten palkkiot ensimmäiselle tilikaudelle on päätetty perustamissopimuksessa. Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on 300 euroa, hallituksen puheenjohtajan 500 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 100 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 200 euroa. Hallituksen jäsenet luopuivat osasta palkkioitaan vuonna 2011. Hallituksen jäsenet eivät ole työsuhteessa Orava Asuntorahastoon.

Hallituksen jäsenten palkkiot 2011 olivat yhteensä.

Jouni Torasvirta	6.900,00
Tapani Rautiainen	3.900,00
Veli Matti Salmenkylä	4.000,00
Timo Valjakka	<u>4.000,00</u>
	18.800,00

Juha Ruskola toimi Orava Asuntorahaston toimitusjohtajana perustamisesta helmikuun loppuun 2011. Veli Matti Salmenkylä on toiminut toimitusjohtajana 28.2.2011 lähtien. Orava Asuntorahasto ei maksa toimitusjohtajalle palkkaa.

## Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj

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

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

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

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteä hallinnointipalkkio vuonna 2011 oli yhteensä 85 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella. Tilikauden osakekohtainen tuotto lasketaan

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

ennen listautumista tilikauden päättävän ja avaavan osakekohtaisen nettovarallisuuden ja tilikauden aikana osakkeelle maksettujen osinkojen perusteella. Vuoden 2011 tuloksen perusteella tulossidonnainen palkkiota ei maksettu.

## **Riskit ja riskinhallinta**

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

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

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

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

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

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

## **Orava Asuntorahaston merkittävimmät riskit**

Osana vuosisuunnitteluprosessia Orava Asuntorahaston merkittävimmät riskit arvioidaan säännöllisesti riskikartoituksella, jossa keskeiset riskit tunnistetaan, niiden toteutumisen todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan arvioidaan sekä määritellään riskienhallintamenettelyt. Riskikartoitus tehtiin syksyllä 2011 ja muuttuneen markkinatilanteen seurauksena sitä täydennettiin tammikuussa 2012.

### Strategiset riskit

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

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

Takeita ei ole siitä, että yleinen talous tulee kasvamaan jatkossa. Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotasot, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, verotus ja rakentamisen viikkaus. Asuntojen hintojen voimakas lasku vaikuttaisi Asuntorahaston kannattavuuteen tulevaisuudessa.

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

Tukkualennuksella ostettavien kohteiden kokonaan tai osittain rahoittamiseksi on strategian mukaisesti ja veronhuojennuslain puitteissa vuoden 2012 aikana tarkoitus myydä Orava Asuntorahaston avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta vähintään 10 % tai korkeintaan Konserniverokeskuksen sallima enimmäismäärä siten, että myydään vuokratäytöstä vapautuneita huoneistoja yksitellen niistä asunto-osakeyhtiöistä, joiden käypä arvo hankintamenoja verrattuna on niin alhainen, että luovutusvoittovero ei realisoitu. On mahdollista, että asuntokauppojen likviditeetti heikkenee poikkeuksellisen matalaksi, jolloin asuntoja ei saada myytyä silloin, kun se olisi Asuntorahaston edun mukaista.

### Operatiiviset Riskit

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

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Vahinkoriskit

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

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

### Rahoitusriskit

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

### **Rahoitusriskien hallinta**

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

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

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

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

Uudehkon yhtiön rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään säännöllisillä neuvotteluilla usean pankkiryhmän kanssa ja ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana yhteistyökumppanina ja velallisena. Lainasopimuksissa on velallisen suojaksi asetettu

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

tavanomaisia kovenantteja. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat: loan to value, lainanhoitokate ja omavaraisuusaste.

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

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

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

### **Pääoman hallinta**

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan.

Pääomaa seurataan velkaantumisasteen eli LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin pankista ottamien korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2012 konsernin strategiana on LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 31.12.2011: 37,7 %.

### **Ympäristökijät**

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

### **Hallituksen esitys voitonjaosta**

Emoyhtiön osakeyhtiölain mukaiset voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 560 973,89 euroa, josta tilikauden voitto on 402 448,92 euroa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) säädetään, että yhtiön on verovapauden säilyttääkseen jaettava verovuodelta osinkona vähintään 90 % tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonmuutoksia. Emoyhtiön tilikauden voitto ilman realisoitumattomia arvonmuutoksia on 119 083,06 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti:

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

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

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti rajoita voitonjakoa 30.3.2012. Hallitus velvoitetaan valvomaan maksukykyisyyttä ennen kunkin osingonjaon maksua ja tarvittaessa pienentämään vuosineljänneksittäin tapahtuvaa osingonmaksua, mikäli yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi.

### **Yhtiön osakkeet**

Orava Asutorahaston osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä 28.1.2011. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT. Yhtiöllä oli 31.12.2011 yksi osakelaji ja yhteensä 1 171 736 osaketta. Kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoihin ja yhtiön varoihin. Veronhuojennuslain mukaan yhtiö ei saa ostaa omia osakkeitaan. Yhtiön osakasluettelon mukaan yhtiöllä oli kauden päättyessä 11 osakkeenomistajaa, joista kenenkään omistusosuus ei ylittänyt kolmea kymmenesosaa (3/10).



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### **Osakkeenomistajat 31.12.2011**

	<b>kpl</b>
Länsi-Suomen Vuokralat Oy	351 000
Maakunnan Asunnot Oy	102 205
Avaintalot Oy	247 794
Godo Invest Oy	229 360
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy	229 360
Petteri Vaittinen	9 756
Jaakko Lehtonen	1 951
Jouni Torasvirta	100
Juha Ruskola	100
Veli Matti Salmenkylä	100
Mikael Postila	10
<b>Osakkeet yhteensä</b>	<b>1 171 736</b>

### **Hallituksen voimassa olevat valtuudet**

Yhtiökokous 3.6.2011 valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista, joiden enimmäismäärä on 2 000 000 osaketta. Valtuutus oli voimassa 31.3.2012 asti. Valtuutuksen perusteella hallitus päätti 409 469 osakkeen osakeannista 1.9.2011. Hallituksen voimassa olevan osakeantivaltuutuksen enimmäismäärä 31.12.2011 oli 1 590 531 osaketta.

Yhtiökokouksessa 19.3.2012 päätettiin uudistaa osakeantivaltuutus hallitukselle. Osakeanneissa uusien osakkeiden enimmäismäärä on 3 000 000 osaketta. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. Valtuutus on voimassa 31.3.2013 asti.

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

Helsingissä 19.6.2013

Hallitus

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	Liitetieto	30.12.2010- 31.12.2011
		1 000 EUR
<b>Liikevaihto</b>	6	<b>1 307</b>
Hoitokulut	7	-449
Vuokraustoiminnan kulut	7	-12
Hallinnon kulut	7	-191
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-5
<b>Liikevoitto</b>		<b>650</b>
Rahoituskulut (netto)	8	-203
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>448</b>
Välittömät verot	9	0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>448</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	10	448
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>		
Tulos/osake, euroa	10	0,54
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>	16	-164
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>284</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	10	284

Sivuilla 23-48 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvistii sivuilla 1-50 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase	Liitetieto	31.12.2011
		1 000 EUR
<b>VARAT</b>		
<u>Pitkäaikaiset varat</u>		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	20 263
<u>Lyhytaikaiset varat</u>		
Myynti- ja muut saamiset	12	27
Rahavarat	13	403
		<hr/> 430
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>20 692</b>
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	14	11 717
Rahastot	14,16	-5
<u>Tilikauden voitto</u>		448
Oma pääoma yhteensä		<hr/> 12 159
Velat		
Pitkäaikaiset velat	15	7 791
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat, lainat	17	410
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	168
<u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>	<u>16</u>	<u>164</u>
Velat yhteensä		<hr/> 8 533
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>20 692</b>

Sivuilla 23-48 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvisti sivuilla 1-50 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

	<b>30.12.2010</b>
<b>EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA</b>	<b>- 31.12.2011</b>
	<b>EUR</b>
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>1 301 592,92</b>
Henkilöstökulut	-18 800,00
Liiketoiminnan muut kulut	<u>-651 379,87</u>
<b>LIKEVOITTO/TAPPIO</b>	<b>631 413,05</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	<u>-228 964,13</u>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>402 448,92</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>402 448,92</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<u><b>402 448,92</b></u>

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

---



---

**EMOYHTIÖN TASE**

**31.12.2011**

<b>VASTAAVAA</b>	<b>EUR</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>	
Sijoituskiinteistöt	18 271 600,74
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>18 271 600,74</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>	
Lyhytaikaiset saamiset	180 111,46
Rahat ja pankkisaamiset	187 450,80
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>367 562,26</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>18 639 163,00</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	
<b>OMA PÄÄOMA</b>	
Osakepääoma	11 717 360,00
Muut rahastot	158 524,97
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	0,00
Tilikauden voitto	402 448,92
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>12 278 333,89</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	
Pitkäaikainen vieras pääoma	6 051 740,27
Lyhytaikainen vieras pääoma	309 088,84
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>6 360 829,11</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>18 639 163,00</b>

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

1 000 e

## Konsernin rahavirtalaskelma

1.1.-31.12.2011

### Liiketoiminnan rahavirrat

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	627
Maksetut korot netto	-209
Maksetut verot	0
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>418</b>

### Investointien rahavirrat

Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-20 041
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-250
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	466
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-19 825</b>

### Rahoituksen rahavirrat

Maksullinen oman pääoman lisäys	11 871
Lainojen nostot	8 291
Lainojen takaisinmaksut	-352
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>19 810</b>

**Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys** **403**

**Käteisvarat, muut rahavarat ja luotolliset tilit tilikauden alussa** **0**  
**Rahavarat tilikauden lopussa** **403**

Sivuilla 23-48 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Yhtiökokous vahvisti sivuilla 1-50 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	Liitetieto	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Yhteensä	Oma pääoma yhteensä
		Osakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Suojausrahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 31.12.2010	14	5 028				5 028	5 028	
Osakeanti 29.3.2011	14	2 478				2 478	2 478	
Osakeanti 17.6.2011	14	117	3			120	120	
Osakeanti 1.9.2011	14	4 095	156			4 251	4 251	
Kauden voitto					448	448	448	
Laajan tuloksen erät, rahavirran suojaus	16			-164		-164	-164	
Oma pääoma 31.12.2011		11 718	159	-164	448	12 159	12 159	

Sivuilla 23-48 esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Hallitus vahvistii sivuilla 1-50 esitettävän tilinpäätöksen 19.6.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

### 1. Konsernin perustiedot

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

Yhtiön toimialana on kiinteistörahastolaissa (1193/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiön toiminta pyrkii hyödyntämään Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle on myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus on alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

Orava Asuntorahasto on laatinut aikaisemmin tilinpäätöksen tilikaudelta 30.12.2010-31.12.2011. Tilinpäätös laadittiin Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten mukaisesti ja se vahvistettiin yhtiökokouksessa 19.3.2012. Yhtiö harkitsee listautumista Helsingin Pörssin päälistalle tai vaihtoehtoisesti First North-listalle syksyllä 2013 ja listautumista varten yhtiöllä tulee olla IFRS-standardien mukainen tilinpäätös. Tämä nyt laadittu tilinpäätös, joka sisältää myös IFRS-tilinpäätöksen, on laadittu sen johdosta, että yhtiö saa IFRS-tilinpäätökset koko toimintansa ajalta 30.12.2010 lähtien. Tämä tilinpäätös korvaa aikaisemmin laaditun ja hyväksytyt tilinpäätöksen.

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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

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

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton arvomuutos)
- Yhtiön osakkeiden pörssilistaus tapahtuu viimeistään kolmantena vuotena
- Yhtiö ei jaa varojaan muuten kuin osinkona



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

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

### 3. Laatomisperiaatteet

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

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt 31.12.2011 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

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

#### 3.1 Laatomisperusta

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

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

#### 3.2 Yhdistelyperiaatteet

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

### 3.3 Segmenttiraportointi

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

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

### 3.4 Sijoituskiinteistöt

Veronhuojennuslain mukaisesti Orava Asuntorahasto ei harjoita muuta kuin omistamiensa ja osakeomistustensa perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa.

Veronhuojennuslain mukaan yhtiön taseen mukaisista varoista verovuoden päättyessä vähintään 80 % on muodostuttava pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Näitä varoja Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuun. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen jatkossa vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Tilinpäätöshetkellä pitkäaikaiset kehitys- ja rakennushankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai uusia huoneistoja, arvostetaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaan käypään arvoon. Käyvän arvon käyttö edellyttää, että projektin valmistusaste on luotettavasti arvioitavissa. Rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin sisällytetään myös osakehuoneistot, joista Orava Asuntorahasto on allekirjoittanut asuinhuoneiston rakentamiskappakirjan.

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

Yksittäinen huoneisto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa liikevaihdossa. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tase-arvo. Huoneiston osuus maksetusta varainsiirtoverosta, välittäjän palkkio sekä

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

huoneiston korjauskulut ja aktivoidut korjaukset pienentävät kokonaisuudessaan käyvän arvon muutosta.

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut Orava Asuntorahaston käyttämän käyvän arvon arviointiprosessin ja määrittämismenetelmän. Auditoinnin lisäksi ulkopuolinen arvioitsija antaa arvolaskelman kaksi kertaa vuodessa kaikkien Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvosta. Ulkopuolisen arvioitsijan Realia Management Oy:n arvioima arvo 31.12.2011 oli 150 tuhatta euroa suurempi kuin Orava Asuntorahaston itse arvioima arvo.

### 3.4.1 Kuvaus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisestä

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

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

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

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

**Aineiston tarkastus ja rikastaminen.** Arvostusmallia laadittaessa aineistoa käydään lävitse ja havaitut selkeästi väärät tiedot oikaistaan manuaalisen imputoinnin avulla. Imputoinnissa keskitytään lähinnä rakennusvuoden tarkastamiseen. Jos käytössä on varsinainen transaktiohintaa (lähinnä omat kohteet), niin tällöin hintapyyntö korvataan transaktiohinnalla, jota on korotettu kaupantekohetkelle estimoidulla neuvotteluvaramalla. Omien myynneissä olevien huoneistojen hintapyyntöjä ei käytetä arvioinnissa.

**Neuvotteluvarama.** Asuntojen hintapyyntöihin sisältyy tyypillisesti ns. neuvotteluvarama, eli myyjä asettaa hintapyyntönsä korkeammalle tasolle kuin se hinta, jolla myyjä olisi valmis tekemään transaktion. Käyvän arvon – eli odotetun transaktiohinnan – määrittämisessä tulee neuvotteluvarama ottaa huomioon. Tyypillinen nyrkkisääntö toteutuvalla neuvotteluvaramalle on noin 5 prosenttia. Rahaston käypien arvojen määrittämisessä neuvotteluvarama estimoidaan

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

vertaamalla Oikotie.fi palvelun ja Tilastokeskuksen postinumeroaluekohtaisia 12 kuukauden ajalta kerättyjä keskiarvovuokria toisiinsa ja ottamalla näistä keskiarvoista aritmeettinen keskiarvo erikseen yli ja alle 100 000 asukkaan kaupungeille. Kummankin kaupunkityypin hintapyyntöaineistoa siirretään ajallisesti noin 2 kuukautta (huoneistotyyppittäistä keskimääräistä markkinointiaikaa vastaavasti) suhteessa Tilastokeskuksen aineistoon. Vuodenvaihteen arvioinnissa käytetty estimoitu neuvotteluvара ajanjaksolta 2010q4-2011q3 oli suurille kaupungeille 6,18% ja pienille kaupungeille 7,22% (2012q1 vastaavat neuvotteluvarat ovat 7,25% ja 9,34%).

### Ekonometrinen malli

Huoneistojen hintapyyntöjä selittävä ekonometrinen malli estimoidaan pienimmän neliösumman menetelmällä (PNS) käyttäen Gretl-ohjelmistoa (<http://gretl.sourceforge.net>), josta oli 31.12.2011 käytössä versio 1.9.6.

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

**P** = velaton myyntihinta

**ALA** = huoneiston pinta-ala

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

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

**TD** = kuukausittainen aikadummy (arviointikuukauden dummy jätetty pois)

**ZIP** = postinumeroaluetta kuvaava sijaintidummy

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

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

Seuraavia aineiston rajauksia on käytetty (2011q4):

- rakennustyyppi = kerrostalo (pl. rivitalokohteet, jolloin aineistona on 'kaikki rakennustyyppit')
- taloluokka = omistusasunto (eli ei-vuokratalo) TAI uustuotantoa
- asumismuoto = omistusasunto TAI uudiskohde
- ilmoitus on jätetty enintään 24 kk ennen arviointikuukauden loppua
- 400€/m<sup>2</sup> < velaton neliöhinta < 10 000€/m<sup>2</sup>

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

- 10m<sup>2</sup> < huoneiston pinta-ala < 300m<sup>2</sup>
- -2 vuotta < rakennuksen ikä < 150 vuotta

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

### **3.5 Rahoitusvarat**

#### **Lainat ja muut saamiset**

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

Konsernin lyhytaikaisia varoja ovat vuokra- ja muut saamiset sekä rahat ja pankkisaamiset. Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkirjeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen eräytymispäivän jälkeen. Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

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

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

### **3.6 Johdannaiset ja suojaus**

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

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

### **3.7 Osakepääoma**

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

### **3.8 Pitkäaikaiset velat**

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

### **3.9 Vieraan pääoman menot**

Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen hankkimisesta, rakentamisesta ja valmistamisesta ja joiden valmiiksi saattaminen vaatii huomattavan pitkän ajan, lisätään kyseisen hankinnan hankintamenoon. Aktivointia jatketaan, kunnes omaisuuserät ovat valmiita vuokrattaviksi tai myytäviksi.

Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

### **3.10 Lyhytaikaiset korolliset velat**

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

### **3.11 Muut lyhytaikaiset velat**

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

### **3.12 Liikevaihto**

Orava Asuntorahastossa liikevaihtoon sisällytetään:

- Varsinaiset tuotot
- Voitot

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Varsinaisiksi tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Varsinaiset tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

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

### **3.13 Kulut**

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut sekä Asuntorahaston hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän palkkion sekä muut hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän hallinnointipalkkion sekä muut hallinnon kulut.

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

### **3.14 Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut**

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

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

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

### **3.15 Liikevoitto**

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

### **3.16 Tuloverot**

Orava Asuntorahaston täytettyä veronhuojennuslain edellytykset 31.12.2011 se on vapautettu suorittamasta tuloveroa siten kuin veronhuojennuslaissa säädetään. Veronhuojennuslain mukaan yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi, niiltä osin kun vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutusvoitot) ja toteutuneista luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi.

### **3.17 Osakekohtainen tulos**

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

### 3.18 Osingonjakovelvoite

Veronhuojennuslain mukaan osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90% katsauskauden voitosta poislukien sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Toisaalta Veronhuojennuslaissa rajataan omien varojen jakaminen vain voitonjakoon. Hallituksen jaettavaksi ehdottamaa osinkoa ei kirjata ennen yhtiökokouksen hyväksyntää. Osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen valtuuttaessa hallituksen päättämään osingonjaosta, osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään hallituksen kokouksessa.

### 3.19 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

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

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

IFRS 13:n ”Käyvän arvon määrittämisen” tarkoituksena on lisätä yhdenmukaisuutta ja vähentää monimutkaisuutta. Käyvälle arvolle annetaan täsmällinen määritelmä ja määrätään yhden käyvän arvon määrittämisestä ja liitetietoja koskevat vaatimukset, jotka koskevat kaikkia IFRS-standardeja. IFRS:n ja U.S.GAAPin mukaiset vaatimukset on nyt pitkälti yhdenmukaistettu. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, vaan annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä, kun sen käyttö sallitaan tai sitä vaaditaan muissa IFRS- tai U.S.GAAP -standardeissa. IFRS 13:n käyttöönotolla ei ole vaikutusta Orava Asuntorahaston tulokseen ja se on otettu käyttöön 1.1.2013 alkaneella tilikaudella.

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

### 3.20 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Orava Asuntorahaston johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Orava Asuntorahaston johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Orava Asuntorahaston asuntosalkun kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukauppamenetelmää käyttäen Oikotie.fi –



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pienennetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositain sekä myymällä huoneistoja.

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

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot on laskettu yhtiön johdon toimesta Saksan Bundesbankin nollakuponkieuroswappikäyrien avulla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä.

### 3.21 Lähipiiri

IAS 24:n mukaan osapuoli kuuluu yhteisön lähipiiriin muun muassa silloin, kun hän omistaa yhteisöstä osuuden, joka tuottaa hänelle huomattavan vaikutusvallan tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet.

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

### 3.22 Osakeperusteiset maksut

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

## 4. Rahoitusriskien hallinta

Orava altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Oravan riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä.

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

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

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

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

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

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

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

#### 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.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan.

Pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännölistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin pankista ottamien korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2012 konsernin strategiana on LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 31.12.2011: 37,7 %.

## **5. Konsernirakenne**

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

## **6. Segmentti-informaatio**

Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä on hallitus. Segmentti-informaatio perustuu kuukausiraportteihin, joita hallitus käyttää resurssien jakamiseen ja tuloksellisuuden arviointiin.

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

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa tai kiinteistöissä ja vuokratulojen näistä pitää olla vähintään 80 % tuloista, poislukien sijoituskiinteistöjen myyntihinnat. Vuoden 2011 aikana Orava Asuntorahaston taseen mukaiset varat ja tulot koostuivat pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä.

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti. Huoneistojen luovutusvoitot ja -tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tase-arvo ja transaktiopalkkiot. Tilikaudella myytiin yhteensä 7 huoneistoa.

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

<b><u>Liikevaihto</u></b>	<b>2011</b>
<u>Varsinaiset tuotot</u>	
Bruttovuokratuotto	1 047
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	33
<u>Voitot</u>	
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-28
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot	-23
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	278
<b>Yhteensä</b>	<b>1 307</b>

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.

<b><u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan</u></b>	<b>%</b>
Helsingin seutu	41
Isot kaupungit	27
Muu Suomi	32
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>

<b><u>7. Kulujen erittely lajeittain</u></b>	<b>2011</b>
Henkilöstökulut	-22
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-85
Hallinnon muut kulut	-84
Kiinteistöjen hoitokulut	-449
Vuokraustoiminnan kulut	-12
Liiketoiminnan muut kulut, luottotappiot	-5
<b>Yhteensä</b>	<b>-657</b>

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

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

Hallitus kokoontui yhdeksän kertaa tilikauden aikana.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

<b><u>Tilintarkastajan palkkiot</u></b>	<b>2011</b>
Tilintarkastus, emoyhtiö	-3
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-2
Verokonsultointi, PwC	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-4</b>

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

<b><u>Kiinteistöjen hoitokulut</u></b>	<b>1.1.- Markkina- 31.12.2011 arvosta</b>	
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-416	-2,6 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin vuoden aikana	16 250	

<b><u>8. Rahoitustuotot ja -kulut</u></b>	<b>2011</b>
-	
Korkokulut ja palkkiot pankkilainoista	-238
Vähennetty järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrät	35
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-203</b>
Rahoitustuotot	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-203</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.

Myytyjen huoneistojen luovutushinnat ovat olleet keskimäärin yli alkuperäisten hankintahintojen, mutta verotuksessa luovutettujen huoneistojen osuus maksetusta varainsiirtoverosta, välittäjän palkkio sekä huoneiston korjauskulut ja aktivoitujen korjaukset ovat lisänneet hankintamenon yli luovutushinnan.

<b><u>10. Osakekohtainen tulos</u></b>	<b>2011</b>
(a) Laimentamaton	
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos vuoden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.	
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	448
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo ( tuhatta kpl)	835
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos</b>	<b>0,54</b>

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## **11. Pitkäaikaiset varat**

**2011**

### **Sijoituskiinteistöt**

**Käypä arvo**

Hankintameno 1.1.	0
Lisäykset varainsiirtoveroineen	20 538
Vähennykset	-478
Luovutettujen huoneistojen aktivoidut korjaukset	-23
Käyvän arvon muutos tilikaudella	227
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>20 263</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin tilikaudella 7 kappaletta.

### **Sijoituskiinteistöt 31.12.2011**

#### **Kotipaikka**

#### **Rak.vuosi**

#### **Omistusosuus**

Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	97,75 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	87,91 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	100 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	100 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	100 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1987	100 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1975	100 %

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

### **Sijoituskiinteistöt 31.12.2011**

#### **Huoneistot**

#### **Vuokrattava ala**

#### **Käypä arvo**

Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	44	2 052	2 507
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	34	1 952	2 022
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	54	2 916	2 913
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	23	1 087	2 157
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	17	1 085	1 485
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	23	1 755	3 250
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	48	3 042	4 616
Rakenteilla, valmistusaste 14 % 31.12.2011			
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	10	0	411
<b>Yhteensä</b>	<b>253</b>	<b>14 332</b>	<b>20 263</b>

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

Ulkopuolinen arvioitsija Realia Management Oy antoi arvolaskelman Orava Asuntorahaston konserniyritysten sijoitushuoneistojen arvosta per 31.12.2011. Arvo oli 150 tuhatta euroa suurempi kuin taseen käypä arvo.

As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 on rakenteilla. Arvioitu valmistumisajankohta on lokakuu 2012. Kiinteistön valmistusaste on 14 %. 10 huoneistoon oikeuttavista osakkeista on maksettu ennakkomaksua 167 tuhatta euroa.

<b><u>12. Myynti- ja muut saamiset</u></b>	<b>2011</b>
Vuokrasaamiset	8
Muut saamiset	14
Siirtosaamiset	4
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>27</b>

Vuokrasaamiset, jotka ovat erääntyneet, mutta joiden arvo ei ollut alentunut, olivat 8 tuhatta euroa. Luottotappioiksi liiketoiminnan muihin kuluihin kirjattiin tilikaudella yhteensä 5 tuhatta euroa.

<b><u>13. Rahavarat</u></b>	<b>2011</b>
Rahavarat tileillä ja luotollinen tili	403
<b>Yhteensä</b>	<b>403</b>

<b><u>14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto</u></b>	<b>2011</b>
Osakepääoma 1.1.	5 028
Osakepääoman korotus, merkitty rekisteriin	6 690
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>11 717</b>
Ylikurssirahasto	159
<b>Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä</b>	<b>11 876</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736 kpl.

<b><u>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</u></b>	<b>2011</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	7 429
Luottolimiitti, käyttämättä	100
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-35
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	83
Laskennallinen velka As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	214
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>7 791</b>

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### **Emoyhtiön rahalaitoslainat**

Sampo Pankki Oyj, nosto 29.3.2011	2 300
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58
Sampo Pankki Oyj, nosto 7.9.2011	3 500
tilikauden lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88
<b>Yhteensä</b>	<b>5 654</b>

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

### **16. Johdannaisinstrumentit**

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat 5 800 tuhatta euroa on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Sampo Pankki Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

<b>Instrumentit</b>	<b>1 000 euroa</b>	<b>Kiinteä korko</b>	<b>Erääntyminen</b>
OTC-koronvaihtosopimus	2 300	2,95	15.4.2016
OTC-koronvaihtosopimus	3 500	1,87	7.9.2016

Koronvaihtosopimusten käypä arvo 31.12.2011 oli -164 tuhatta euroa.

### **17. Lyhytaikainen vieras pääoma**

	<b>2011</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	410
Saadut ennakot	23
Ostovelat	39
Muut velat	26
Siirtovelat	51
Korkovelat	29
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>578</b>

### **18. Lähipiiritapahtumat**

Kaikki suoritettut transaktiot, niin apporttina vastaanotetut luovutukset kuin huoneistojen kaupatkin, ovat olleet lähipiiritapahtumia As Oy Venevalkamantie 3:n osakekauppaa lukuunottamatta. Transaktioiden osapuolena on ollut lähipiiriin kuuluva hallituksen jäsen. Kaikki transaktiot on tehty käypään arvoon. Niiden hankintahetken arvot yhteensä ovat olleet 19 878 tuhatta euroa. Ulkopuolisen arvioitsijan arvio tapahtumien arvosta hankintahetkellä on ollut 20 524 tuhatta euroa.



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## **19. Vakuudet ja vastuusitoumukset**

### Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahalaitoslainat	2 039
Kiinnitykset kiinteistöön	3 800

### Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Rahalaitoslainat	5 800
Pantatut osakkeet, omistuksessa olevat seuraavien asunto-osakeyhtiöiden kaikki osakkeet	
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	

## **20. Rahoitusinstrumentit**

### **Rahoitusriskien hallinta**

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

### **Korkoriski**

Orava Asuntorahasto käyttää toimintansa rahoittamisessa vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.12.2011 oli 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 markkinadatatista laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### **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 31.12.2011 oli 4,5 vuotta.

### **Luottoriski**

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Erääntyneet vuokrasaamiset 31.12.2011 olivat yhteensä 14 tuhatta euroa.

### **Pääoman hallinta**

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin kyky jatkuvaan toimintaan, jotta se pystyisi antamaan tuottoa omistajilleen ja hyötyä muille sidosryhmilleen. Tavoitteena on myös optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen muun muassa korkotason muuttuessa. Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste ilman laajan tuloksen eriä 31.12.2011 oli 59,6 %.

Vierasta pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus pankista otettujen korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2011 konsernin strategiana oli LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV 31.12.2011 oli 37,7 %.

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

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

### **21. Käyvän arvon arvioiminen**

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**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 31.12.2011	-	20 263	-
<b>Velat</b>			
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

## **22. Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen**

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

27.2.2012 yhtiön hallitus päätti ostaa As Oy Jyväskylän Kruununtornista osakkeet, jotka oikeuttavat neljän toimistotilan ja yhden varastotilan hallintaan. Kauppari allekirjoitettiin 27.2.2011, maksu tapahtui ja omistusoikeus siirtyi 1.3.2012. Huoneistojen velaton hinta oli yhteensä 1 884 tuhatta euroa, yhtiölainaosuus n. 90 %.

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

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

Yhtiökokouksessa 19.3.2012 päätettiin voitontakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

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

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

Hallitus valtuutettiin päättämään täsmäytyspäivistä ja velvoitettiin valvomaan maksukykyisyyttä ennen kunkin osingonjaon maksua ja tarvittaessa pienentämään vuosineljänneksittäin tapahtuvaa osingonmaksua, mikäli yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi. Osinko jaettiin päätöksen mukaisesti.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Syksyllä lähetettiin kaikille vuokralaisille asukastyytyväisyyskysely. Kyselyyn saatiin noin sata vastausta. Hallitus käsitteli 28.11.2012 kokouksessaan asukastyytyväisyyskyselyn tulokset.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Kysely lähetettiin 269 vuokralaiselle ja vastauksia saatiin 99 vuokralaiselta. Vastausten keskiarvo oli 3,4 asteikolla 1-5, jossa 5 tarkoittaa erittäin tyytyväistä.

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

Huoneistoja myytiin tilikauden 2012 aikana yhteensä 25 kappaletta. Huoneistojen velaton kauppahinta oli 1,9 miljoonaa euroa, joka oli keskimäärin 3 % alle niiden edellisen vuosineljänneksen tasearvon.

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

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

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

Yhtiökokouksessa 18.3.2013 päätettiin vahvistaa tilinpäätös ja voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

Laissa eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) säädetään, että yhtiön on verovapauden säilyttääkseen jaettava verovuodelta osinkona vähintään 90 % tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvomuutoksia.

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

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

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

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

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydesti rajoittanut voitonjakoa 28.3.2013.

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

Hallituksen kokouksessa 29.5.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n kauppa. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa. Myyjänä oli Maakunnan Asunnot Oy eli kyseessä oli lähipiirikauppa. Pääosa kaupasta rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:n myöntämällä 3,07 miljoonan euron lainalla.

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

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

<b>KONSERNIN TUNNUSLUVUT</b>		<b>2011</b>
Tulos / osake, €	=	<b>0,54</b>
Oman pääoman tuotto, %, (ROE) ilman laajan tuloksen eriä	=	<b>5,2 %</b>
Oman pääoman tuotto, %, (ROE) laajan tuloksen erillä	=	<b>3,3 %</b>
Rahaston kokonaistuotto, % p.a. ilman laajan tuloksen eriä	=	<b>5,2 %</b>
Rahaston kokonaistuotto, % p.a. laajan tuloksen erillä	=	<b>3,8 %</b>
Omavaraisuusaste, %	=	<b>58,8 %</b>
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	<b>37,7 %</b>
Nettovarallisuus/osake, €, NAV ilman laajan tuloksen eriä	=	<b>10,52</b>
Nettovarallisuus/osake, €, NAV laajan tuloksen erillä	=	<b>10,38</b>
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	<b>98,2 %</b>
Toiminnall. käyttöaste, % (m <sup>2</sup> )	=	<b>98,1 %</b>
Vuokralaisvaihtuvuus	=	<b>2,0 %</b>
Bruttovuokratuotto-%	=	<b>7,9 %</b>
Nettovuokratuotto-%	=	<b>4,8 %</b>

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}} \times 100$
Rahaston kokonaistuotto, % p.a. vuodessa	=	$\left[ \frac{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right] \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsernin pankista otettujen korollisten velkojen ulkona oleva pääoma}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m <sup>2</sup> )	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 /kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päättyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot}}{\text{Markkina-arvo katsauskauden lopussa + pääomamenot kaudella}} \times 100$  Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot - kulut = Nettotuotto}}{\text{Markkina-arvo katsauskauden lopussa + pääomamenot kaudella}} \times 100$  Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo  Bruttovuokratuotot = kirjanpidon suoriteperusteinen tuotto, joka ei sisällä käyttökorvauksia eikä realisoitumatonta arvonnousua. Kulut = kaikki kiinteistöstä aiheutuneet käyttö- ja ylläpitomenot, jotka on kulukirjattu. Kuluista on vähennetty käyttökorvaukset Pääomamenot ja -tulot = ostoista ja myynneistä sekä kiinteistön kehittämisestä aiheutuneet tulot ja menot. Myös se osa menoista, jota ei ole kirjattu kuluksi



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### EPRA-TUNNUSLUVUT

EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	=	619
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	0,74
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	=	12 323
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	10,52
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	5,2 %
EPRA Vacancy Rate	=	2,6 %

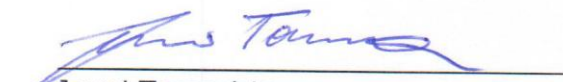
### EPRA-TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT


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


Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

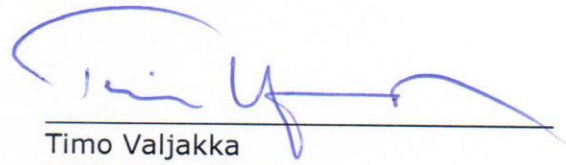
## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, <sup>15</sup>17. päivänä kesäkuuta 2013

  
Jouni Torasvirta  
Hallituksen puheenjohtaja

  
Veli Matti Salmenkylä  
Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen

  
Tapani Rautiainen  
Hallituksen jäsen

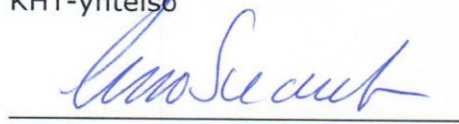
  
Timo Valjakka  
Hallituksen jäsen

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, <sup>15</sup>15. päivänä kesäkuuta 2013

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö

  
Eero Suomela  
KHT

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA JA TOSITELAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

### TIKON TALOUSHALLINTO-OHJELMIEN RAPORTIT ATK-TULOSTEENA

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

### KÄYTETYT TOSITELAJIT

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

Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Newsec Asset Management Oy.

### KIRJANPITOKIRJOJEN JA TOSITTEIDEN SÄILYTYSTAPA

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