

**ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N**  
**OSAVUOSIKATSAUS**  
1.1.-31.3.2017



ORAVA

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI</b>	<b>3</b>	Laskelma oman pääoman muutoksista	19	Maksuvalmiusriski	43
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖ</b>	<b>5</b>	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	20	Luottoriski	43
Kansantalous	5	<b>LIITETIEDOT</b>	<b>21</b>	Pääoman hallinta	43
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5	1. Konsolidointi	21	5.6 Velkojen luokittelu	44
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5	1.1 Konsernin perustiedot	21	Käyvän arvon hierarkia	44
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	6	1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	21	5.7 Johdannaiset	44
Vuokraustoiminta	6	1.3 Laatomisperiaatteet	22	5.8 Oma pääoma	44
Hankinnat	7	1.4 Yhdistelyperiaatteet	23	Osingonjakovelvoite	45
Huoneistomyynti	7	1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	23	<b>6. LISÄINFORMAATIO</b>	<b>46</b>
Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	7	<b>2 SEGMENTIT JA TUOTOT</b>	<b>24</b>	<b>6.1 LÄHIPIIRI</b>	<b>46</b>
Konsernin ensimmäisen vuosineljänneksen tulos	8	3. Liiketoiminnan kulut	27	6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	46
Rahoitus	9	Tuloverot	29	6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet	47
Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat	10	<b>4 SIOJITUSKIINTEISTÖT</b>	<b>30</b>	<b>KONSERNIN TUNNUSLUVUT</b>	<b>48</b>
Asuntorahaston hallinnointi	12	Käyvän arvon hierarkia	38	<b>KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)</b>	<b>49</b>
Henkilöstö	12	<b>5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT</b>	<b>39</b>	<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT</b>	<b>50</b>
Hallitus ja tilintarkastajat	13	5.2 Rahoitusvarat	39	<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)</b>	<b>51</b>
Hallituksen valtuutukset	13	5.3 Rahoitusvelat	40	<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)</b>	<b>52</b>
Johto	13	Pitkäaikaiset velat	40		
Sääntely	13	Lyhytaikaiset korolliset velat	41		
Lähijajan riskit ja epävarmuudet	13	Vaihtovelkakirjalainasopimukset	41		
<b>OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-31.3.2017</b>	<b>13</b>	Muut lyhytaikaiset velat	42		
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	14	5.4 Vastuusitoumukset	42		
Osinko	15	5.5 Rahoitusriskien hallinta	42		
<b>TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2017 (TÄSMENNENNY)</b>	<b>15</b>	Rahoitusriskien hallinta	42		
Konsernin laaja tuloslaskelma	16	Korkoriski	42		
Konsernitase	17				
Konsernin rahavirtalaskelma	18				



## TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

"Orava Asuntorahaston ensimmäisen vuosineljänneksen tulos jäi heikoksi. Asuntosalkun arvonmuutos oli edellisen neljänneksen tapaan hieman negatiivinen eikä uusia asuntohankintoja tehty.

Koko maan vanhojen asuntojen hintanousu antaa edelleen odottaa itseään. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana hinnat laskivat Tilastokeskuksen mukaan 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä, kun kuuden kuukauden hintamuutos oli 0,9 prosenttia pakkasella. Kohentuneesta yleisestä taloustilanteesta huolimatta vanhojen asuntojen hintakehitys Suomessa laahaa yhä pahasti muun Euroopan perässä; Eurostatin tuoreimpien tilastojen mukaan asuntojen hinnat nousivat viimeisten 12 kuukauden aikana koko EU:ssa 4,7 prosenttia ja Suomessa tasan prosentin. Kahdesta jäsenvaltiosta raportoitiiin Suomea heikompaa hintakehitystä.



1.1.-31.3.2017

- Liikevaihto 2,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2016: 4,8 miljoonaa euroa)
- Tulos -978 tuhatta euroa (1,9 miljoonaa euroa)\*
- Tulos/osake -0,10 euroa (0,23 euroa)
- Laaja voitto -918 tuhatta euroa (1,8 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 93,8 % (90,0 %)
- Bruttovuokratuotto 6,9 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,6 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,9 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,03 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

\* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2017 oli 9,97 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 207,0 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).

Kysyntä Suomessa näyttää kohdistuneen uusiin asuntoihin, joiden hinnat Tilastokeskuksen mukaan ovat viimeisen vuoden aikana nousseet 5,4 prosenttia. Kehitys on ollut samansuuntaista jo pidempään; tällä vuosikymmenellä Tilastokeskuksen mukaan uusien asuntojen hinnat koko maassa ovat nousseet 28 prosenttia, kun vanhoilla asunnoilla vastaava nousu on jäänyt 6 prosenttiin. Odotamme uusien ja vanhojen asuntojen hintojen nousuvauhdin eron supistuvan tulevaisuudessa.

Asuntorahaston kulujen karsinnan osalta toteutettiin yhtiölainojen tarjouskilpailut 24 miljoonan euron lainapääoman osalta ja loppujen vajaan 50 miljoonan euron osalta kierros saataneen päätökseen loppusyksyyn mennessä. Yhtiölainojen lainamarginaaleja on saatu ja odotetaan saatavan alennettua keskimäärin noin 0,5 prosenttiyksikköä. Muiden palveluntarjoajien tarjouskilpailut toteutetaan toisesta vuosineljänneksestä alkaen.

Taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan ensimmäisellä vuosineljänneksellä 93,2 prosentista 93,8 prosenttiin. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon nousivat jälleen odotetusti ensimmäisellä vuosineljänneksellä ennen kaikkea kausivaihtelun seurauksena edellisen neljänneksen

2,9 prosentista 3,1 prosenttiin. Nettovuokratuotto laski vastaavasti prosentin kymmenyksellä edellisestä neljänneksestä ensimmäisen vuosineljänneksen 3,6 prosenttiin. Huoneistomyynntejä kertyi velattomilta kauppahinnoiltaan 3,4 miljoonan euron verran, mikä on asuntorahaston historian toiseksi paras kvartaalimyyntimäärä.

Omien osakkeiden hankinta olisi arviomme mukaan osakkeen nykyisellä arvostustasolla tehokas tapa nostaa asuntorahaston osakekohtaista nettovarallisuutta. Nykytiedon perusteella REIT-veronhuojennuslaki kuitenkin estää omien osakkeiden hankinnan tällä hetkellä. Olemme selvittämässä millä toimenpiteillä ja edellytyksillä omien osakkeiden hankinta voisi olla toteutettavissa.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä päättyi katsauskauden lopussa reiluun 7 200:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyymi Helsingin Pörssissä on pysynyt likimain ennallaan; keskimääräinen päivävaihto tammi-maaliskuussa oli 219 tuhatta euroa.

Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään ja arvioi sen vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille +1 - +4 miljoonaa euroa."



# TOIMINTAYMPÄRISTÖ

## Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan asettuvan tänä vuonna välille +1,2 - +1,7 % ja pysyvän ensi vuonna +1,2 - +1,8 %:ssa.. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +0,9 - +1,4 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +0,8 - +1,4 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan.

Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme edelleen asuntomarkkinoiden jatkavan hidasta vahvistumistaan.

## Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,1

miljardilla eurolla eli 11 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 94,3 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,3 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammi-maaliskuussa yli +6,5 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski tammikuun 104 päivästä huhtikuussa 66 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 67 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkanut vähittäistä piristymistään ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

## Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 966 kerrostaloasunnolle, joka oli 35 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 3 208 asunnolle eli 24 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien

liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +18 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos helmikuussa oli -13 % ja muutos vuodentakaiseen +12 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdan-  
netiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä +23, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +8 ja vuotta aiemmin +4. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +34, edellisellä neljänneksellä +9 ja vuotta aiemmin +41. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan nousi viime vuoden neljännen neljänneksen -22:sta tämän vuoden ensimmäisen neljänneksen -18:aan; vuosi sitten saldoluku oli -50.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on edelleen hieman hidastunut ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.



### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä vapaa-rahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +0,4 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,3 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin -0,6 %:n hintojen muutosta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 14,9. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 43 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

Odotamme edelleen seuraavan 12 kuukauden aikana koko maan asuntohintojen nousevan 1 – 3 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin pysyvän likimain ennallaan, jos markkinoiden korko-odotukset ja talousennusteet toteutuvat keskeisiltä asuntomarkkinoihin vaikuttavilta osiltaan.

### VUOKRAUSTOIMINTA

Ensimmäisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 93,8 %, joka oli edellistä vuosineljännestä (93,2%) korkeampi. Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 94,3 %. Ensimmäisen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 6,9 %.

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 672 kappaletta (Q1 2016: 1 736 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 449 kappaletta (Q1 2016: 1 408) ja myytävänä 101 huoneistoa. Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 99 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 139 kappaletta (Q1 2016: 102).

	1.1–31.3.2017	1.1–31.3.2016
Bruttovuokratuotto, %	6,9	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,6	3,6
Taloudellinen käyttöaste, %	93,8	90,0
Toiminnallinen käyttöaste, %	94,7	90,9
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,0	2,3



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	31.3.2017	31.3.2016
Uudemmat kohteet (1990 - )	70 %	67 %
Vanhemmat kohteet (– 1989)	30 %	33 %
Helsingin seutu	38 %	39 %
Suuret kaupungit	31 %	30 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	31 %

### Hankinnat

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei sovittu uusien huoneistojen hankinnasta. Joulukuussa 2016 hankittujen 13 huoneiston kaupat saatettiin loppuun ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

### Huoneistomyynti

Huoneistomyynti säilyi vilkkaana ensimmäisellä vuosineljänneksellä ja oli euromääräisesti mitattuna yhtiön historian toiseksi paras. Yhtiö myi ensimmäisellä vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 24 kappaletta yhdeksästätoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 3,4 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 108 tuhatta euroa.


### Sijoituskiinteistöt 31.3.2017

Ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 207,0 miljoonaa euroa (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa). Orava Asunto-rahastolla oli 31.3.2017 yhteensä 1 672 huoneistoa (31.12.2016: 1 696), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 107 tuhatta m<sup>2</sup> (31.12.2016: 109 tuhatta m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 129 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kolmessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2016 tilinpäätöksessä.







## Konsernin ensimmäisen vuosineljänneksen tulos

Konsernin liikevaihto ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 2,4 miljoonaa euroa (Q1 2016: 4,8 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,3 miljoonaa euroa (Q1 2016: 2,9 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -0,9 miljoonaa euroa (Q1 2016: 1,9 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä olivat 2,5 miljoonaa euroa (Q1 2016: 2,3 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,7 miljoonaa euroa (Q1 2016: 1,6 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnai-

nen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q1 2016: 0,0 miljoonaa euroa).

Ensimmäisen vuosineljänneksen liikevoitto oli -78 tuhatta euroa (Q1 2016: 2,5 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut ensimmäisellä vuosineljänneksellä olivat -0,9 miljoonaa euroa (Q1 2016: -0,6 miljoonaa euroa) ja verot 38 tuhatta euroa (Q1 2016: 7 tuhatta euroa).

Ensimmäisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui -978 tuhatta euroa (Q1 2016: 1,9 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 60 tuhatta euroa (Q1 2016: -53 tuhatta euroa) ja laaja voitto -918 tuhatta euroa (Q1 2016: 1,8 miljoonaa euroa).



## Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.3.2017 välisenä aikana yhteensä 0,9 miljoonaa euroa (Q1 2016: 0,6 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset velat 31.3.2017 olivat yhteensä 374 miljoonaa euroa. Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2017 yhteensä 112,4 miljoonaa euroa (31.12.2016: 114,5 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 794 tuhatta euroa (31.12.2016: 794 tuhatta euroa).

Yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 1.1.-31.3.2017 yhteensä 191 tuhatta euroa (Q1 2016: -21 tuhatta euroa).

Yhtiön johto seuraa kuukausittain sijoituskiinteistöjen myynnin edistymistä osana liiketoiminnan rahavirtaa.

Yhtiön liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty sijoituskiinteistöjen velattomat myyntihinnat, oli 1.1.-31.3.2017 yhteensä 3 484 tuhatta euroa (Q1 2016: 1 773 tuhatta euroa). Liiketoiminnan rahavirroilla ja rahavaroilla on maksettu hankintoja, lyhennetty lainoja ja maksettu osinkoja.

## Vaihtoehtoinen rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan rahavirrat lisättyinä myyntituloilla	1.1–31.3.2017	1.1–31.3.2016
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	880	991
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot velattomin hinnoin	3 292	1 794
Maksetut verot sekä korot ja muut rahoituskulut netto	-688	-1012
Liiketoiminnan rahavirrat	3 484	1 773
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 141	2 790
Rahavarat katsauskauden lopussa	3 382	4 880

Yhtiön strategisena tavoitteena on noin 50 %:n luototusaste, mistä seuraa, että myytyihin huoneistoihin kohdistuneet yhtiölainaosuudet ja muut lainojen takaisinmaksut on tarkoitus jälleenrahoittaa uutta lainaa nostamalla. Katsauskaudella uusia lainoja ei ole nostettu.

Investointien ja rahoituksen rahavirrat	1.1–31.3.2017	1.1–31.3.2016
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-1 374	-7 925
Investointien rahavirrat	-1 374	-7 925
<b>Rahoituksen rahavirrat sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet</b>		
Lainojen nostot ja lisäykset	0	10 051
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	2 500
Lainojen takaisinmaksut sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet	-2 117	-3 832
Maksetut osingot	-751	-479
Rahoituksen rahavirrat	-2 868	8 240





## Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiö mitätöi kaikki yhtiön hallussa olleet yhtiön omat osakkeet yhteensä 58 657 kappaletta (ISIN-koodi FI400068614, kaupankäyntitunnus OREIT).

Osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi 24.1.2017 kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden lukumäärä väheni 9 657 567 osakkeesta 9 598 910 osakkeeseen.

Yhtiö voi suunnata itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiö ei tehnyt ensimmäisellä vuosineljänneksellä uusia vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä yhtiöllä ole liikkeeseenlaskettuna yhtään vaihtovelkakirjalainasopimusta. Yhtiön oma pääoma 31.3.2017 oli 95,7 miljoonaa euroa (31.12.2016: 97,0 miljoonaa euroa). Tarkempia tietoja omasta pääomasta on esitetty taulukko-osassa kohdassa 5.3.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT. Katsauskaudella osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 219 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 7 200 osakkeenomistajaa maaliskuun 2017 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 2,6 % oli hallintarekisteröity.

Osakkeenomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.3.2017

	Osakkeita	%
Yksityiset yritykset	1 980 271	20,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	553 900	5,8
Julkisyhteisöt	69 617	0,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	174 445	1,8
Kotitaloudet	6 556 424	68,3
Ulkomaat	17 902	0,2
Hallintarekisteröidyt	246 351	2,6
Orava Asuntorahasto Oyj	0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>9 598 910</b>	<b>100</b>



Omistajaluettelo 31.3.2017, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Maakunnan Asunnot Oy*	435 664	4,5
Royal House Oy	416 667	3,4
OP-Henkivakuutus Oy	263 645	2,8
Osuusasunnot Oy	122 100	1,3
Orava Rahastot Oyj***	114 991	1,2
Ollikainen Pekka	112 000	1,2
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Yli-Torkko Erkki	99 995	1,0
Godoinvest Oy**	79 360	0,8
Ström Leif	63 938	0,7
Yhteensä	1 808 360	18,8

- \* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan vaikutusvaltaisyhteisö  
 \*\* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltaisyhteisö  
 \*\*\* Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvaltaisyhteisö

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.3.2017

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistuksia	%
1 – 100	56 888	0,6 %	1 303	17,9 %
101 - 1 000	1 416 983	14,8 %	4 073	56,1 %
1 001 - 10 000	4 118 129	42,9 %	1 772	24,4 %
10 001 - 100 000	2 441 843	25,4 %	107	1,5 %
100 001 -	1 565 067	16,3 %	7	0,1 %
	<b>9 598 910</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7 262</b>	<b>100,0 %</b>





## Asuntorahaston hallinnointi

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

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuntorahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin aikakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen

neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.3.2017 aikana olivat 324 tuhatta euroa (Q1 2016: 299 tuhatta euroa).

Vuoden 2017 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (Q1 2016: 0 tuhatta euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 172 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

### Henkilöstö

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





## Hallitus ja tilintarkastajat

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Patrik Hertsberg, Mikko Larvala, Veli Matti Salmenkylä, Petra Thorén, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 3 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 94 %.

Orava Asuntorahaston tilintarkastaja on tilintarkastusyhteistö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tuomas Honkamäki. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

## Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous 22.3.2017 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 5 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2017 aikana. Valtuutus on voimassa 31.3.2018 saakka. Valtuutuksen nojalla ei ollut 31.3.2017 mennessä luovutettu yhtään osaketta.

## Johto

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

## Säätely

Ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta [www.oravaasuntorahasto.fi](http://www.oravaasuntorahasto.fi) ja ne on esitetty liitteenä.

## Lähiajan riskit ja epävarmuudet

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

Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen. Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa.

Yhtiöllä voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia kohteita, jotka täyttävät yhtiön tavoitteet. Lisäksi yhtiön voi olla vaikea turvata investointien oman ja

vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

## **OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-31.3.2017**

Orava Asuntorahaston osakkeen (kaupankäyntitunnus OREIT) markkinatakaukseen tuli muutos Nordea Pankki Suomi Oyj:n markkinatakaustoimintojen siirryttyä Nordea Bank Ab:lle yhtiöiden sulautumisen perusteella 2.1.2017. Sulautumisen jälkeen Nordea Bank Ab vastaa kaikista Nordea Pankki Suomi Oyj:n olemassa olevista, mahdollisista ja tulevista oikeuksista ja velvollisuuksista. Muutos tuli voimaan maanantaina 2.1.2017.

Yhtiö mitätöi yhtiön omistamat yhtiön 58 657 osaketta (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT). Osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin 24.1.2017 yhtiön osakkeiden lukumäärä väheni 58 657 osakkeella 9 657 567 osakkeesta 9 598 910 osakkeeseen.

Yhtiökokous 22.3.2017 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 0,12 euron osakekohtaisen



osingon jakamisesta. Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 1 151 869,20 euroa. Vuosineljänneksittäin maksettava osinko on jokaisessa erässä enintään 0,03 euroa osakkeelle. Osinkojen maksupäivät ovat 31.3.2017, 30.6.2017, 29.9.2017 ja 29.12.2017. Hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä ja maksusta vuosineljänneksittäin edellä mainittujen rajoitusten puitteissa edellyttäen, että yhtiön maksukykyisyys ei osingonmaksun seurauksena vaarannu. Hallitus valtuutettiin päättämään osingonmaksun täsmäytyspäivät.

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 5 000 000 yhtiön uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2017 aikana. Valtuutus on voimassa 31.3.2018 asti ja se kumosi edellisen 22.3.2016 annetun valtuutuksen.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Jouni Torasvirran ja varapuheenjohtajaksi Patrik Hertsbergin. Yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen mukai-

sesti hallitus päätti, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISINtunnus FI4000068614) 31.3.2017 maksettava osinko on 0,03 euroa, osingon irtoamispäivä on 23.3.2017 ja täsmäytyspäivä on 24.3.2017. Osingon kokonaismääräksi muodostui 287 967,30 euroa.

#### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Orava Asuntorahasto haki Konserniverokeskukselta ennakkoratkaisua omien osakkeiden hankkimisen mahdollistamiseksi. Yhtiö sai 7.4.2017 Konserniverokeskukselta kielteisen päätöksen hakemukseensa. Yhtiö on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Yhtiön listautumisannissa 2013 yhtiön osakkeita merkinnyt taho ei maksanut merkitsemiään osakkeita. Yhtiö on yhdessä listautumisannin pääjärjestäjän United Bankers Securities Oy:n kanssa vaatinut merkinnät maksamatta jättäneeltä taholta osakeyhtiölain 2. luvun 7§:n mukaista korvausta ja vahingonkorvausta. Helsingin käräjäoikeus tuomitsi 11.5.2017 maksamatta jättäneen tahon noin 1,2 miljoonan euron korvaukseen Orava Asuntorahas-

tolle. Tuomio ei ole vielä lainvoimainen. Yhtiö on arvioinut, että varattomaksi todetulta tuomitulta korvaussummaa ei saada perittyä.

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.4.-12.5.2017 0,5 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli toukokuun puoliväliin mennessä 3,9 miljoonaa euroa.



## Osinko

Yhtiökokous 22.3.2017 päätti, että vuoden 2016 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2017 vuosineljänneksittäin enintään 0,03 euroa osakkeelta eli yhteensä vuonna 2017 enintään 0,12 euroa osakkeelta.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

FI4000068614	
31.3.2017 I osinko	0,03 euroa
<b>Yhteensä:</b>	<b>0,03 euroa</b>

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2017 (TÄSMENNENNYT)

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille +1 - +4 miljoonaa euroa. (Aiemmin +2 - +5 miljoonaa euroa).

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kuluvana vuonna edelleen muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuon arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintojen määrän odotetaan laskevan viimevuotisesta tasostaan. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan hieman laskevan tai pysyvän viime vuoden tasolla.

Helsingissä 17.5.2017

**Orava Asuntorahasto Oyj**

**Hallitus**





## Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.3.2017	1.1.-31.3.2016
<b>Liikevaihto</b>			
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	3 297	2 924
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	-893	1 912
<b>Liikevaihto yhteensä</b>		<b>2 405</b>	<b>4 836</b>
Hoitokulut	3	-1 727	-1 593
Vuokraustoiminnan kulut	3	-107	-99
Hallinnon kulut	3	-646	-648
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-4	2
<b>Kulut yhteensä</b>		<b>-2 484</b>	<b>-2 338</b>
<b>Liikevoitto</b>		<b>-78</b>	<b>2 498</b>
Rahoitustuotot		2	2
Rahoituskulut		-864	-631
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	5.1	-862	-629
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>-940</b>	<b>1 869</b>
Välittömät verot	3	-38	-7
<b>Kauden voitto/tappio</b>		<b>-978</b>	<b>1 862</b>
<b>Kauden voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-978	1 862
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	-0,10	0,23
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset		60	-53
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-918</b>	<b>1 809</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-918	1 809
Määräysvallattomille omistajille		0	0



## Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	31.3.2017	31.12.2016
<b>VARAT</b>	1 000 EUR		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	194 878	198 613
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	12 149	12 288
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	<b>207 027</b>	<b>210 901</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5.2	1 182	1 059
Rahavarat	5.2	3 382	4 141
		<b>4 564</b>	<b>5 200</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>211 591</b>	<b>216 101</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	5.8	72 131	72 131
Osakeanti		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5.8	23 309	23 309
Suojausrahasto	5.7	0	-60
Kertyneet voittovarot		1 248	99
Tilikauden voitto		-978	1 527
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>95 711</b>	<b>97 007</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Korolliset velat	5.3	104 460	106 407
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	795	794
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>103 721</b>	<b>107 201</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Korolliset velat, lainat	5.3	2 714	2 936
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	2660	3 772
Johdannaiset	5.7	0	60
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>5 374</b>	<b>6 768</b>
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>		<b>5 250</b>	<b>5 123</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>115 879</b>	<b>119 093</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>211 591</b>	<b>216 101</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.- 31.3.2017	1.1.- 31.3.2016	1.1.- 31.12.2016
	1 000 €		
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Vuokrauksesta saadut maksut	3 313	2 857	12 646
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 433	-1 866	-9 043
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	880	991	3 603
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-688	-1 012	-3 453
Maksetut verot	0	0	-195
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>191</b>	<b>-21</b>	<b>-45</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-1 374	-7 924	-14 512
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	1 799	963	6 613
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>452</b>	<b>-6962</b>	<b>-7 899</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot ja lisäykset	0	10 051	32 507
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	2 500	9 133
Lainojen takaisinmaksut	-624	-3 001	-23 405
Maksetut osingot	-751	-479	-8 939
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>1 375</b>	<b>9 071</b>	<b>9 296</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>	<b>-759</b>	<b>2 090</b>	<b>1 351</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 141	2 790	2 790
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>3 382</b>	<b>4 880</b>	<b>4 141</b>



## Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000€	1	2	3	4	5	6
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>57 863</b>	<b>2 260</b>	<b>-493</b>	<b>10 230</b>	<b>69 860</b>	<b>69 860</b>
Suunnattu osakeanti 11.2.2015	396	24			420	420
Suunnattu osakeanti 26.2.2015	50	8			58	58
Suunnattu osakeanti 31.3.2015	2 442	361			2 803	2 803
Vaihtovelkakirjan konvertointi 19.3.2015	2 024	490			2 514	2 514
Suunnattu osakeanti 29.5.2015	505	80			585	585
Vaihtovelkakirjan konvertointi 17.6.2015	3 776	725			4 501	4 501
Suunnatut osakeannit 29.6.2015	4 377	493			4 871	4 871
Vaihtovelkakirjan konvertointi 29.6.2015		500			500	500
Suunnattu osakeanti 31.7.2015	697	65			762	762
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 29.9.2015		4 500			4 500	4 500
Suunnattu osakeanti 18.12.2015		1 455			1 455	1 455
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.12.2015		2 750			2 750	2 750
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-705			-705	-705
Osingonjako 31.3.2015				-1 795	-1 795	-1 795
Osingonjako 30.6.2015				-1 927	-1 927	-1 927
Osingonjako 30.9.2015				-2 080	-2 080	-2 080
Osingonjako 30.12.2015				-2 150	-2 150	-2 150
Kauden voitto				6 931	6 931	6 931
Laajan tuloksen erät			-3		-3	-3
Suojausinstrumentin erääntyminen			493		493	493
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>72 131</b>	<b>13 008</b>	<b>-3</b>	<b>9 209</b>	<b>94 346</b>	<b>94 346</b>

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta. Yhtiö voi jakaa omia varojaan vain osinkona. Omien osakkeiden hankinta on veronhuojennuslain mukaan kielletty.

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

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



## Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

1 000€	1	2	3	4	5	6
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>72 131</b>	<b>13 008</b>	<b>-3</b>	<b>9 209</b>	<b>94 346</b>	<b>94 346</b>
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.3.2016		2 750			2 750	2 750
Osingonjako Q1 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q2 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q3 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q4 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-368			-368	-368
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.9.2016		2 189			2 189	2 189
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.12.2016		2 500			2 500	2 500
Suunnattu anti 18.7.2016		1 170			1 170	1 170
Varausten purku				-117	-117	-117
Kauden voitto				1 527	1 527	1 527
Laajan tuloksen erät			-57		-57	-57
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>72 131</b>	<b>23 309</b>	<b>-60</b>	<b>1 626</b>	<b>97 007</b>	<b>97 007</b>
Osingonjako Q1 2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-978	-978	-978
Varausten purku				-90	-90	-90
Laajan tuloksen erät			60		60	60
<b>Oma pääoma 31.3.2017</b>	<b>72 131</b>	<b>23 309</b>	<b>0</b>	<b>270</b>	<b>95 711</b>	<b>95 711</b>



## LIITETIEDOT

### 1. Konsolidointi

Konsolidointiotsikon alle on koottu Orava Asuntorahaston perustiedot, Lain eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) pääkohdat sekä konsernin yhdistelyyn liittyvät periaatteet ja niihin liittyvät liitetiedot.

Laskentaperiaatteisen ymmärrettävyyden lisäämiseksi Orava Asuntorahasto kuvaa laadintaperiaatteet kyseisen liitetiedon yhteydessä osana liitetietoa

#### 1.1 Konsernin perustiedot

Orava Asuntorahasto Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Fabianinkatu 14 B, 00100 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi

kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat osavuositarkastuksen liitteinä.

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

Orava Asuntorahasto listautui NASDAQ Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") lokakuussa 2013.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 17.5.2017 hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi.

#### 1.2 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 vuokraus-toimintaa
- 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 alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- Yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia

## Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

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

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

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

Toiminnan alkuvaiheissa myydään asuinhuoneistoja, jotka on omistettu alle 5 vuotta, joten niiden luovutuksesta saattaa syntyä veronmaksuvelvollisuutta.

Luovutusvoittoverotuksessa luovutusvoittoa ja – tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyn huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän

palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

### 1.3 Laatumisperiaatteet

Konsernin osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt 31.3.2017 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyt 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. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudat-





taen EPRA:n Best Practices -suosituksia joulukuulta 2014.

Konsernin osavuositarkastus on laadittu euroissa. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Konsernin osavuositarkastus perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla raportointi- hetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden toteutuneesta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja oletamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olellisimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yritysjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi. Yhtiön johto käyttää harkintaa jokaisen hankinnan yhteydessä sen suhteen täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiö on esittänyt vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Konsernin osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## 1.4 Yhdistelyperiaatteet

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

## 1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5 - 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyynneillä. Huoneistojen myynnit ensimmäisellä vuosineljänneksellä olivat yhteensä 3,4 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2017 olivat 12,1 miljoonaa euroa (31.12.2016: 13,2 miljoonaa euroa).



## 2 SEGMENTIT JA TUOTOT

Liiketoiminnan tuottojen liitetietoon on koottu liikevaihtoon ja muihin tuottoihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Orava Asuntorahaston tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

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

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

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

huoneistoista ja kiinteistöistä, joten segmenttijakoa ei ole tehty.

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin vuokraustoiminnasta ja voittoihin luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Vuokraustoiminnan 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.

Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Voitot sisältävät myös myyntien transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot, huoneistojen käyvän arvon muutokset katsauskaudella sekä huoneistojen osuuden maksetusta varainsiirtoverosta, aktivoidut korjaukset ja huoneiston korjauskulut, joita ei ole ehditty aktivoida.

Katsauskauden aikana 1.1.-31.3.2017 myytiin yhteensä 24 huoneistoa (2016: 16 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulospäätöksessä sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.



Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon -erän laskennassa on vähentävänä eränä otettu huomioon pitkävaikutteiset korjausmenot ja hankittujen sijoituskiinteistöjen kaupahintojen lisäksi tulevat hankintamenot.

Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen maantieteellisesti sekä niiden ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa sekä kehyskunnat, suuret kaupungit pitävät sisällään Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden keskustaajamat. Keskisuuret kaupungit ovat vähintään noin 20 000 asukkaan kaupunkeja.

Liikevaihto	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	3 186	2 831
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	111	92
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-130	-120
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-108	-61
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-655	2 093
<b>Yhteensä</b>	<b>2 404</b>	<b>4 836</b>





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 erääntymispäivän jälkeen.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

Konsernin tärkeimmät luottoriskit kauden lopussa aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2017 olivat yhteensä 249 tuhatta euroa (31.12.2016: 223 tuhatta euroa).



Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.3.2017	31.3.2016
Helsingin seutu	38	39
Suuret kaupungit	31	30
Keskisuuret kaupungit	31	31
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.3.2017	31.3.2016
1989 valmistuneet ja vanhemmat	30	33
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	70	67
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Vuokra- ja muut saamiset	31.3.2017	31.12.2016
Maksetut ennakot	701	505
Vuokra- ja myyntisaamiset	249	223
<b>Yhteensä</b>	<b>950</b>	<b>728</b>



### 3. Liiketoiminnan kulut

Liiketoiminnan kulujen liitetietoon on koottu liiketoiminnan kuluihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Orava Asuntorahaston tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

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, joita ovat muun muassa kiinteistömanagereiden hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuskesken ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio ja luottotappiot. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteiden mukaisesti.

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

Kulujen erittely lajeittain	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Kiinteistöjen hoitokulut	-1 727	-1 594
Vuokraustoiminnan kulut	-107	-99
Hallituksen palkkiot	-30	-34
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-324	-299
Hallinnon muut kulut	-292	-315
Muut liiketoiminnan kulut	-4	2
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 484</b>	<b>-2 338</b>

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-1 616	-1 502
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	3,1 %	3,0 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	208 964	201 649

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Jouni Torasvirta	-8	-10
Patrik Hertsberg	-5	-5
Mikko Larvala	-4	-5
Tapani Rautiainen	-4	-5
Petra Thorén	-1	0
Veli Matti Salmenkylä	-5	-5
Timo Valjakka	-5	-5
<b>Yhteensä</b>	<b>-30</b>	<b>-34</b>

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 94,4 %. Hallituksella oli 3 kokousta (2016: 7 kokousta) katsauskauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.



Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Tilintarkastus, emoyhtiö	-64	-37
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-64</b>	<b>-37</b>

Emoyhtiön tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja. Tilintarkastajalle maksetaan yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Luottotappiot	-4	2
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-4</b>	<b>2</b>

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Kuluihin liittyvät ostovelat	31.3.2017	31.12.2016
Ostovelat	280	162

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona yhtiö maksaa Hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta 7 prosenttia ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää.

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



## Tuloverot

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

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

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

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Konsernin verot katsauskaudelta	-38	-7



## 4 SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt –ryhmään on koottu erityisesti sijoituskiinteistöihin ja niiden arvostamiseen liittyvät liitetiedot. Tarkempi kuvaus sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisestä on esitetty Orava Asuntorahaston vuoden 2016 konsernitilinpäätöksessä.

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 prosenttia 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.

Yhtiön johto käyttää harkintaa jokaisen hankinnan yhteydessä sen suhteen täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiö on esittänyt vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –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 hankintamenoon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään huoneisto-kohtaista käypää arvoa, jolloin mahdollinen arvomuutos kirjataan tuloslaskelmaan. 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. Kauden lopussa pitkäaikaiset kehitys- ja

rakennushankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai uusia huoneistoja, arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon käyttö edellyttää, että projektin valmistusaste on luotettavasti arvioitavissa. Rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin sisällytetään myös osakehuoneistot, joista Orava Asuntorahasto on allekirjoittanut asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirjan.

Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvostaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Orava Asuntorahaston konsernitaseessa velkana.

Yksittäinen huoneisto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan. Huoneistojen luovutusvoitot ja luovutustappiot esitetään tuloslaskelmassa liikevaihdossa.

Ulkopuolinen asiantuntija auditoi vuosittain Orava Asuntorahaston käyttämän käyvän arvon arviointiprosessin ja määrittämismenetelmän. Auditoinnin lisäksi ulkopuolinen arvioitsija on antanut arvolaskelman kaksi kertaa vuodessa kaikkien Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvosta.





#### Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

	31.3.2017	31.12.2016
Hankintameno 1.1.	210 901	195 851
Lisäykset	310	24 558
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	0	0
Vähennykset	-3 399	-11 554
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-785	2 046
<b>Käypä arvo</b>	<b>207 027</b>	<b>210 901</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-31.3.2017 yhteensä 24 kappaletta.

Koko vuosineljänneksen 1.1.-31.3.2017 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,2 % (1.1.-31.3.2016: 0,4 %) eli -0,486 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2016: 0,720 miljoonaa euroa)



Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	Alue	Kotipaikka	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	6 %	2014	2	144
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähestäjä	Helsingin seutu	Espoo	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhentie 5	Helsingin seutu	Espoo	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	65 %	2000	16	940
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	4 %	2016	2	166
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryjy	Helsingin seutu	Hyvinkää	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	14 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	82 %	2013	14	1 116
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	13 %	2013	6	517
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	10 %	2012	3	182
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	85 %	1974	24	2 109
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	6 %	2014	1	86
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	28 %	2013	13	993



Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	Alue	Kotipaikka	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	38 %	1974-75	18	1 153
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	56 %	1982	12	984
Sipoonranta Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	7 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	27 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	69 %	1979	37	2 697
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	5 %	2016	2	119
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	12 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	55 %	1975	21	1 086
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	55 %	1992	5	282
As Oy Vantaan Maaunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	99 %	1975	74	5 027
As Oy Jyväskylän Kruunutori (liiketilat)	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	20 %	2014	6	286
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	16 %	2014	3	207
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	91 %	1995	22	1 748
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret keskustaajamat	Kaarina	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajamat	Lahti	23 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret keskustaajamat	Lahti	77 %	1975	32	1 894
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajamat	Lahti	9 %	2013	2	160
As Oy Malskin Kruunu	Suuret keskustaajamat	Lahti	5 %	2015	2	170



Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	Alue	Kotipaikka	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	55 %	1971	22	1 227
As Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajamat	Lahti	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	44 %	1970	10	428
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret keskustaajamat	Lempäälä	50 %	2014	16	993
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret keskustaajamat	Naantali	23 %	2015	10	594
As Oy Alppilan liris	Suuret keskustaajamat	Oulu	15 %	2014	6	428
As Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajamat	Oulu	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmetsä	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2013	2	160
As Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajamat	Oulu	5 %	2012	2	138
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajamat	Oulu	65 %	2009	13	719
As Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2015	6	446
As Oy Oulun Viskaali	Suuret keskustaajamat	Oulu	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajamat	Oulu	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Kertunpuisto	Suuret keskustaajamat	Raisio	19 %	2014	3	245
As Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	25 %	2015	8	486
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajamat	Raisio	37 %	2014	10	672
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajamat	Tampere	5 %	2013	2	166
As Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajamat	Tampere	12 %	2013	3	257
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajamat	Tampere	29 %	2014	10	466
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	14 %	2014	6	495
As Oy Tampereen Vuorenpeikko	Suuret keskustaajamat	Tampere	3 %	2013	1	68
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajamat	Turku	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	9 %	2015	5	285



Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	Alue	Kotipaikka	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2015	5	300
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	13 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	96 %	1999	16	1 040
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	87 %	1977	17	1 011
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	23 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	98 %	1974	35	2 107
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	91 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	95 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100 %	1958 ja 74	54	2 875
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	2 %	2015	1	40
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	83 %	1976	44	2 505
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	47 %	2012	9	868
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	41 %	2013	11	719
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	33 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	89 %	1974 ja 76	47	2 581



Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	Alue	Kotipaikka	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketilaja	Neliöt
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1960	10	607
As Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1993	32	2 055
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	12 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	20 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7 %	2014	2	172
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	91 %	1989	50	2 863
As Oy Rovaniemen Suvihenä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	21 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	89 %	1975	64	4 019
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	25 %	2015	8	459
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	39 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	85 %	1975	43	2 480
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	11 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	2 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	95 %	1954	31	1 979
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	80 %	1973	30	1 648



Sijoituskiinteistöt 31.3.2017						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m <sup>2</sup>
Vantaa	8	148	9 960	17 241	8,3 %	1 731
Kirkkonummi	4	104	6 970	14 402	7,0 %	2 066
Helsinki	6	31	2 301	10 533	5,1 %	4 578
Kerava	2	43	4 180	9 878	4,8 %	2 363
Järvenpää	3	21	1 728	6 027	2,9 %	3 488
Muut	16	78	6 321	20 280	9,8 %	3 209
<b>Helsingin seutu</b>	<b>39</b>	<b>425</b>	<b>31 458</b>	<b>78 362</b>	<b>37,9 %</b>	<b>2 491</b>
Lahti	9	123	7 339	17 452	8,4 %	2 378
Tampere	6	33	2 332	7 987	3,9 %	3 426
Oulu	8	37	2 522	7 904	3,8 %	3 135
Jyväskylä	7	42	4 002	7 599	3,7 %	1 899
Raisio	4	72	4 210	7 083	3,4 %	1 683
Suuret keskustaajamat, muut	8	82	5 180	15 437	7,5 %	2 980
<b>Suuret kaupungit</b>	<b>42</b>	<b>389</b>	<b>25 583</b>	<b>63 463</b>	<b>30,7 %</b>	<b>2 481</b>
Hämeenlinna	3	64	3 160	9 564	4,6 %	3 027
Kotka	5	189	10 520	7 692	3,7 %	731
Rovaniemi	6	85	5 043	6 848	3,3 %	1 358
Porvoo	3	44	2 843	6 473	3,1 %	2 277
Savonlinna	3	68	3 702	5 489	2,7 %	1 483
Muut	28	408	25 052	29 136	14,1 %	1 163
<b>Keskisuuret kaupungit</b>	<b>48</b>	<b>858</b>	<b>50 319</b>	<b>65 202</b>	<b>31,5 %</b>	<b>1 296</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>129</b>	<b>1 672</b>	<b>107 360</b>	<b>207 027</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 928</b>

Myyntissä oli 31.3.2017 42 kohteesta 101 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 924 m<sup>2</sup> ja käypä arvo 12 149 tuhatta euroa.





## Käyvän arvon hierarkia

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

**Taso 1** Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

**Taso 3** omaisuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot liiketiloista ja autopaikoista.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.3.2017	-	-	207 027
Sijoituskiinteistöt 31.12.2016	-	-	210 901



## 5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT

Pääomarakenne ja rahoituskulut –ryhmään on koottu rahoitusvaroihin ja –velkoihin sekä omaan pääomaan liittyvien tulos- ja tase-erien liitetiedot, jotta kokonaiskuva konsernin rahoituksellisesta asemasta olisi paremmin hahmotettavissa. Liitetieto osakekohtaisesta tuloksesta on osa oman pääoman tietoja. Korkotuotot ja -kulut kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

### 5.1 Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-749	-571
Muut rahoituskulut	-115	-60
Rahoituskulut yhteensä	-864	-631
Rahoitustuotot	2	2
<b>Yhteensä</b>	<b>-862</b>	<b>-629</b>

### 5.2 Rahoitusvarat

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

Rahavarat	31.3.2017	31.12.2016
Rahavarat tileillä	3 382	4 141
<b>Yhteensä</b>	<b>3 382</b>	<b>4 141</b>

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupan- käyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Vuokrasaamiset 249 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	31.3.2017	31.12.2016
Muut saamiset	20	6
Siirtosaamiset	212	325
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>232</b>	<b>331</b>

Jokaisen katsauskauden päättyessä arvioidaan, onko perusteita jonkun rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Saamisiin ei liity merkittäviä riskejä.



## 5.3 Rahoitusvelat

### Pitkäaikaiset velat

Pitkäaikaiset korolliset lainat kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon transaktiomenoilla vähennettynä.

Lainan järjestelypalkkiot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan laina-ajan kuluessa efektiivisen koron menetelmällä. Laina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä. Käytössä olevat luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät pitkäaikaisiin korollisiin velkoihin.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa velkana.

Pitkäaikaiset velat	31.3.2017	31.12.2016
Joukkovelkakirjalaina	19 560	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	90 150	92 148
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	794	794
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	110 504	112 324

Yhtiö laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 14.2015. Laina erääntyy 14.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015.

Joukkovelkakirjalainan ja emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusteeseen ja lainanhoitokatteeseen.

Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen 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.







### Lyhytaikaiset korolliset velat

Lainat 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.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa velkana.

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.3.2017	31.12.2016
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 714	2 936
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>2 714</b>	<b>2 936</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 250	5 123

### Vaihtovelkakirjalainasopimukset

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksuttomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseen laskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiö ei tehnyt 1.1.-31.3.2017 vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi. Yhtiön oma pääoma 31.3.2017 oli 95,7 miljoonaa (31.12.2016: 97,0 miljoonaa) ja yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita..

Vuoden 2017 alussa osakkeita omistaneiden osakkeenomistajien omistus ei laimennut katsauskaudella.

### Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat eräännyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Muut lyhytaikaiset velat	31.3.2017	31.12.2016
Saadut ennakot	187	168
Muut velat	200	621
Siirtovelat	1 993	2 821
Korkosuojauksen käypä arvo	0	60
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 380</b>	<b>3 670</b>

Muut velat koostuvat pääasiassa tuloverovelasta (145 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista (711 tuhatta euroa) ja emoyhtiön korkojaksotuksista (919 tuhatta euroa).

### 5.4 Vastuusitoumukset

	31.3.2017	31.12.2016
<b>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</b>		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>		
Lainat ja joukkovelka-kirjalaina	37 560	37 382
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	98 830	109 230

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten (asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimukset) mukaisten vastaisten vähimmäisvuokrien kokonaismäärät.

Maanvuokrasopimukset	31.3.2017	31.12.2016
Alle vuoden kuluessa	434	434
1 - 5 vuoden kuluessa	1 738	1 738
yli viiden vuoden kuluttua	28 740	28 848
<b>Yhteensä</b>	<b>30 912</b>	<b>31 020</b>

### 5.5 Rahoitusriskien hallinta

#### 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 on käyttänyt hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka suojataan koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 31.3.2017 oli kuitenkin 0 % (31.12.2016: 33,3 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan 75 100 tuhatta euroa olivat suojaamattomia.



### 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 uudistamaan erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 31.3.2017. Lainasopimusjärjestelyt erääntyvät keväällä 2020 ja 2021.

### Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit kauden lopussa aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2017 olivat yhteensä 249 tuhatta (31.12.2016: 223 tuhatta euroa).

### Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2017 oli 45,3 % (31.12.2016: 44,9 %).

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

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	37 560	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 714	12 841	59 309
Vaihtovelkakirjalaina-sopimukset	0	0	0
<b>Korolliset lainat,1000 euroa 31.3.2017</b>	<b>2 714</b>	<b>50 401</b>	<b>59 309</b>



## 5.6 Velkojen luokittelu

### Käyvän arvon hierarkia

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

**Taso 1** Täysin samanlaisten velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

**Taso 3** Velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Velat			
Korkosuojaussopimukset 31.3.2017	-	0	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2016	-	-60	

## 5.7 Johdannaiset

Riskienhallintapolitiikkansa mukaisesti Orava Asuntorahasto on käyttänyt korkojohdannaisia pienentääkseen vaihtuvakorkoisten lainojensa korkoriskiä. Orava Asuntorahasto voi käyttää johdannaissopimuksia vain korkoriskiltä suojautumiseen veronhuojennuslain sallimissa puitteissa. Koronvaihtosopimuksilla vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan kiinteäkorkoisiksi. Suojauksen tehokkuutta testataan vuosineljänneksittäin.

Koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutos on kirjattu laajan tuloksen eriin ja omaan pääomaan ja taseessa se esitetään velkana. 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.

## Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa

	31.3.2017	31.12.2016
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	0	-60
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	60	-57

Koronvaihtosopimusten vastapuolena oli Danske Bank Oyj. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

## 5.8 Oma pääoma

Osakepääomaan on kirjattu 30.6.2015 asti suunnatuista anneista ja vaihtovelkakirjalainasopimusten konversioista 10,00 euroa osakkeelta ja sen ylittävä osa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kesästä 2015 lähtien oman pääoman lisäykset on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Oman pääoman hankinnan kustannukset ja korkosuojauksen käyvän arvon muutokset on vähennetty suoraan omasta pääomasta.



Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2017	31.12.2016
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
Osakepääoma kauden lopussa	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 309	13 008
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	0	10 301
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	23 309	23 309
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>95 440</b>	<b>95 440</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 9657 567, joista yhtiön omassa hallussa oli 58 657 osaketta. Osakkeiden lukumäärä 31.3.2017 oli 9598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.

### Osakekohtainen tulos

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

	1.1. -31.3.2017	1.1. -31.3.2016
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	-978	1 862
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 599	8 264
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,10	0,23
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	-0,10	0,22
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 0 tuhatta kappaletta.		

### 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.



## 6. LISÄINFORMAATIO

### 6.1 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 sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

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

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.3.2017 olivat yhteensä 324 tuhatta euroa (1.1. - 31.3.2016: 299 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 31.3.2017 yhteensä 0 tuhatta euroa (2016: 0 tuhatta euroa).

### 6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Orava Asuntorahasto on käyttänyt samoja laatimisperiaatteita kuin vuoden 2016 tilinpäätöksessä lukuun

ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista IAS 1 standardin muutos vaikutti muiden laajan tuloksen erien esittämiseen siten, että erät luokiteltiin niihin, jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi ja niihin, joita ei siirretä.

IAS 12 Tuloverot -standardin muutos, joka liittyy IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaan käypään arvoon arvostettuun sijoituskiinteistöön liittyvän laskennallisen verovelan kirjaamiseen. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen, sillä Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöt ovat verovapauteen oikeuttavan viiden vuoden pitoajan jälkeen luovutettavissa pääosin veropaasti.

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 31.3.2017 ja joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuosikatsauksiin ja konsernitilinpäätökseen jatkossa, ovat:

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit. IAS 39:n Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen mukaiset luokittelu- ja arvostusmallit korvataan IFRS 9:ssä yhdellä mallilla. Konsernin laatiman analyysin mukaan standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää

vaikutusta rahoitusvarojen luokitteluun. IFRS 9:n astuu voimaan 1.1.2018, jolloin konserni ottaa sen myös käyttöön.

IFRS 16 Vuokrasopimukset - vaikuttaa lähinnä vuokralleottajien kirjanpitoon. Konsernin kirjanpitoon sillä on vaikutusta tytäryhtiöiden pitkien maanvuokrasopimusten kautta. Konserni tulee myöhemmin arvioimaan standardin käyttöönoton vaikutuksia sen tilinpäätöksiin. IFRS 16 astuu voimaan 1.1.2019. IAS34 – täsmennetään mitä tarkoittaa standardissa mainittu ”muualla osavuositarkastuksessa esitetty informaatio”.

### **6.3 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 kokeemukseen ja raportointihetkellä 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 asuntosalikon kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukauppa menetelmää käyttäen Oikotie.fi –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 sijoituskiinteistö hankinta 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 omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja

taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on ollut Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojausten 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 kauden lopussa. Käyvät arvot on arvioitu yhtiön johdon toimesta Deutsche Bundesbankin kauden lopussa 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.





## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.3.2017	1.1 - 31.3.2016
Liikevaihto, 1 000 €	2 405	4 836
Liikevoitto, 1 000 €	-78	2 498
Tilikauden tulos, 1 000 €	-978	1 862
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-918	1 809
Tulos / osake, €	-0,10	0,23
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,12	1,08
Maksettu osinko, €	0,03	0,27
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-4,1 %	8,7 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-4,3 %	3,1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 598 910	9 164 855

	31.3.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	211 591	216 101
Omavaraisuusaste, %	45,3 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	53,1 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	9,97	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	113,9 %	113,7 %
Osakkeiden lukumäärä.	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	43 291	48 867



## KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

	1.1. - 31.3.2017	1.1. - 31.3.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	93,8 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94,7 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,0 %	2,8 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,9 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,6 %	3,8 %
EPRA Earnings, 1000 € (EPRA tulos)	20	3
EPRA Earnings per share, € (EPRA osakohtainen tulos)	0,00	0,00
	31.3.2017	31.12.2016
EPRA NAV, 1000 € (EPRA nettovarallisuus)	95 711	97 067
EPRA NAV per share, € (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	9,97	10,11
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	4,0 %	4,0 %
EPRA Vacancy Rate (EPRA vajaakäyttöaste)	6,2 %	8,7 %

Orava Asuntorahasto on soveltanut ESMA:n (European Securities and Markets Authority) ohjetta vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisestä, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Yhtiö käyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja toisaalta kiinteistöalan sääntelyn ja suositusten mukaisesti, toisaalta kuvaamaan liiketoiminnan kehittymistä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on:

- Liikevoitto, joka on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Valtiovarainministeriön asetuksessa kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksesta (819/2007) säädetään kiinteistörahastoa koskevan tiedonantovelvollisuuden vähimmäissisällöstä. Yhtiö noudattaa myös soveltuvin osin The European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia joulukuulta 2014.

Nämä vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät kuitenkaan korvaa IFRS:n mukaan raportoituja tunnuslukuja.





## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

$$\text{Nettovarallisuus/osake, € NAV} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$$

$$\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake, € Oikaistu NAV} = \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma sisältäen laimentavia osakkeita vastaavan pääoman}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa sisältäen laimentavat osakkeet}}$$



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

$$\text{Taloudellinen käyttöaste, \% (€)} = \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$$

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

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

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

Liikevoitto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut, vuokraustoiminnan kulut, hallinnon kulut ja liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

EPRA Earnings  
(EPRA tulos)

=

Kauden voitto/tappio  
+/- voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista  
+ välittömät verot

EPRA Earnings per share  
(EPRA osakekohtainen tulos)

=

$$\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

EPRA NAV  
(EPRA nettovarallisuus)

=

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma  
- mahdollinen muun oman pääoman rahasto

EPRA NAV per share  
(EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)

=

$$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$$

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

=

$$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 1.1.x + 1}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.x}}$$

EPRA Vacancy Rate  
(EPRA vajaakäyttöaste)

=

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





ORAVA

**Orava Asuntorahasto Oyj**

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

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

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

