

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-30.9.2017



SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5
Kansantalous	5
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	6
Vuokraustoiminta	6
Hankinnat	6
Huoneistomyynti	6
Sijoituskiinteistöt 30.6.2017	7
KONSERNIN TULOS	8
RAHOITUS	9
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	10
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	12
Henkilöstö	12
Hallitus ja tilintarkastajat	12
Hallituksen valtuutukset	12
Johto	13
Sääntely	13
Lähiajan riskit ja epävarmuudet	13
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-30.6.2017	13
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	16
OSINKO	17
Vuosi 2017	17
TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2017	17

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	18
KONSERNITASE	19
KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA	20
LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA	21
Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	22
LIITETIEDOT	23
1 KONSOLIDOINTI	23
1.1 Konsernin perustiedot	23
1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	23
1.3 Laatomisperiaatteet	24
1.4 Yhdistelyperiaatteet	25
1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	25
2 SEGMENTIT JA TUOTOT	26
3 LIIKETOIMINNAN KULUT	29
Tuloverot	31
4 SIOITUSKIINTEISTÖT	32
Käyvän arvon hierarkia	40
5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT	41
5.1 Rahoitustuotot ja -kulut	41
5.2 Rahoitusvarat	41
5.3 Rahoitusvelat	42
Pitkäaikaiset velat	42
Lyhytaikaiset korolliset velat	43
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	43
Muut lyhytaikaiset velat	44

5.4 Vastuusitoumukset	44
5.5 Rahoitusriskien hallinta	44
Rahoitusriskien hallinta	44
Korkoriski	44
Maksuvalmiusriski	45
Luottoriski	45
Pääoman hallinta	45
5.6 Velkojen luokittelu	46
Käyvän arvon hierarkia	46
5.7 Johdannaiset	46
5.8 Oma pääoma	46
Osakekohtainen tulos	47
Osingonjakovelvoite	47
6 LISÄINFORMAATIO	46
6.1 Lähipiiri	48
6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	48
6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet	49
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	50
Konsernin tunnusluvut (JATKUU)	51
EPRA tunnusluvut	52
Tunnuslukujen laskentakaavat	53
Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu)	54
Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu)	55



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

"Orava Asuntorahaston tulos jatkoi hienoista parnemistaan edellisestä vuosineljänneksestä, mutta jäi tavoitetasosta. Parannuksen taustalla oli ennen kaikkea kulujen karsiminen.

Asuntorahaston tuloksen kannalta tärkeä kokomaan vanhojen asuntojen vuotuinen hintanousu oli katsauskauden lopussa yhä alhaisella noin prosentin tasolla. Likimain kolmen prosentin hintojen nousuun on ylletty Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Lahdessa. Uusien asuntojen hinnat ovat puolestaan jatkaneet noin viiden prosentin vuotuista nousuaan. Katsauskauden jälkeen lokamarraskuussa koko maan vanhojen asuntojen hintakehitys näyttäisi kuitenkin jonkin verran vahvistuneen kolmannesta vuosineljänneksestä. Asun-



torahaston salkun kolmannen vuosineljänneksen arvonmuutokseksi edellisestä neljänneksestä saatiin -0,1 prosenttia.

Kolmannen vuosineljänneksen keskeinen tapahtuma oli Investors Housen vaihtotarjous Orava Asuntorahaston osakkeista. Vaihtotarjouksen seurauksena Investors Housesta tuli asuntorahaston suurin osakkeenomistaja 25,2 prosentin omistusosuudella.

Operatiivinen toiminta kehittyi myönteisesti: vuokrauksessa taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan 94,6 prosenttiin, bruttovuokratuotto pysyi 7,0 prosentissa ja nettovuokratuotto 4,3 prosentissa. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon jatkoivat laskuaan laskuaan edellisen vuosineljänneksen 2,8 prosentista 2,5 prosenttiin. Huoneistomyyntien määrä puolestaan nousi edellisen vuosineljänneksen 1,6 miljoonasta eurosta 2,2 miljoonaan euroon.

Yhtiö arvioi sen vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille -1 - +2 miljoonaa euroa.”

1.7.-30.9.2017

- Liikevaihto 2,9 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 3,5 miljoonaa euroa)
- Tulos 109 tuhatta euroa (518 tuhatta euroa)*
- Tulos/osake 0,01 euroa (0,06 euroa)
- Laaja voitto 109 tuhatta euroa (521 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,6 % (92,0 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,2 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,5 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 0,03 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

1.1.-30.9.2017

- Liikevaihto 8,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 11,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -0,8 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,09 euroa (0,23 euroa)
- Laaja voitto -0,8 miljoonaa euroa (1,9 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,2 % (90,7 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,9 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -1,8 miljoonaa euroa (2,0 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,09 euroa/osake (0,81 euroa/osake)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen netto-varallisuus 30.9.2017 oli 9,94 euroa, kun se vuoden 2017 alussa oli 10,11 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 203,1 miljoonaan euroon (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa).

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvuksi ennustetaan tänä vuonna +2,2 - +3,3 prosenttia ja sen odotetaan pysyttelevän ensi vuonna +1,7 - +2,4 prosentissa. Asuntomarkkinoiden kannalta olennaisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,5 - +2,3 prosenttia, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +1,2 - +1,9 prosenttia. Euroalueen markkinakorot ovat yhä alhaisella tasolla ja lyhyiden markkinakorot odotetaan edelleen 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 Suomen asuntomarkkinoiden jatkavan vahvistumistaan.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,6 miljardilla eurolla eli 4 prosenttia enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 95,7 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,2 prosenttia.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammi-lokakuussa vajaat +2 prosenttia vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Lokakuussa vanhojen asuntojen kauppamäärä kasvoi lähes 6,5 prosenttia edellisvuodesta.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi heinäkuun 81 päivästä lokakuussa 93 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 83 päivää.

Koko maan vanhojen asuntojen kysyntä piristyi hieman kolmannella vuosineljänneksellä.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 211 kerrostaloasunnolle, joka oli 10 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 22 633 asunnolle eli 15 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +19 prosenttiin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +23 prosenttia ja muutos vuodentakaiseen +5 prosenttia.

Elinkeinoelämän Keskusliiton lokakuun suhdan-netiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden kolmannelle neljänneksellä +8, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +34 ja vuotta aiemmin +13. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +6, edellisellä neljänneksellä +20 ja vuotta aiemmin 0. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan laski

vuoden toisen neljänneksen -23:sta kolmannen neljänneksen -32:een; vuosi sitten saldoluku oli -33.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut hieman vaimentuneena kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Tilastokeskuksen mukaan edellisestä vuodesta 2,4 prosenttia ja toisesta vuosineljänneksestä 0,6 prosenttia.

Asuntojen hintojen muutokseksi kolmannella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,0 prosenttia vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintaindeksin muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli +0,1 prosenttia, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin +0,3 prosentin hintojen muutosta.

Oikotien myynti-ilmoitusten neliöhinnoina laskettu Suomen 20 suurimman kaupungin kerrostaloasuntojen hintakehitystä kuvaava Orava 20 asuntohintaindeksi nousi viime vuoden syyskuun

lopusta tämän vuoden syyskuun loppuun 0,3 prosenttia ja oli tämän vuoden syyskuun lopussa kesäkuun lopun tasollaan. Etuovi.com:n koko maan kaikkien talotyyppien myynti-ilmoitusten hintapyyntöistä laskema neliöhintojen 12 kuukauden muutos lokakuussa oli -2,1 prosenttia ja muutos heinäkuusta lokakuuhun +2,1 prosenttia.

Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnoina ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 15,2. 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

Kolmannen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 94,6 prosenttia, joka oli edellistä vuosineljännestä (94,1 prosenttia) korkeampi. Kolmannen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 7,0 prosenttia.

Koko katsauskaudella taloudellinen käyttöaste oli 94,2 prosenttia (1.1.-30.9.2016: 90,7 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 7,0 prosenttia (1.1.-30.9.2016: 6,9 prosenttia).

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 637 kappaletta (30.9.2016: 1 712 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 442 kappaletta (30.9.2016: 1 484) ja myytävänä 89 huoneistoa (30.9.2016: 129). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 99 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 150 kappaletta (1.7.-30.9.2016: 149).

	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
Bruttovuokratuotto, %	7,0	6,9
Nettovuokratuotto, %	4,1	3,9
Taloudellinen käyttöaste, %	94,2	90,7
Toiminnallinen käyttöaste, %	94,2	91,5
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,2	2,9

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.9.2017	30.9.2016
Uudemmat kohteet (1990 -)	70 %	69 %
Vanhemmat kohteet (– 1989)	30 %	31 %
Helsingin seutu	38 %	38 %
Suuret kaupungit	30 %	31 %
Keskisuuret kaupungit	32 %	31 %

Hankinnat

Vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ei tehty uusien huoneistojen hankintoja.

Huoneistomyynti

Kolmannella vuosineljänneksellä huoneistomyynti piristyi toiseen vuosineljännekseen verrattuna. Yhtiö myi kolmannella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 20 kappaletta kolmestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,2 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 76 tuhatta euroa.

Koko katsauskaudella myytiin yhteensä 58 huoneistoa (1.1.-30.9.2016: 63 huoneistoa) 7,2 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (1.1.-30.9.2016: 7,7 miljoonaa euroa).

Sijoituskiinteistöt 30.9.2017

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 203,1 miljoonaa euroa (31.12.2016: 210,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2017 yhteensä 1 637 huoneistoa (31.12.2016: 1 696), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 105 tuhatta m² (31.12.2016: 109 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 128 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kahdessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 prosenttia. 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 tulos

Konsernin liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 2,9 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 3,5 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,3 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 3,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -451 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2016: 296 tuhatta euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä olivat 2,0 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 2,2 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,4 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 1,4 miljoonaa euroa) Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei kirjattu.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevoitto oli 0,8 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: 1,3 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut kolmannella vuosineljänneksellä olivat -0,7 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2016: -0,8 miljoonaa euroa) ja verot 23 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2016: 62 tuhatta euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 109 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2016: 518 tuhatta euroa). Laajan tuloksen erät olivat 0 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2016: 3 tuhatta euroa) ja laaja voitto 109 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2016: 521 tuhatta euroa).

Konsernin liikevaihto koko katsauskaudella oli yhteensä 8,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 11,3 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 10,0 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 9,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -1,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 2,0 miljoonaa euroa).

Liiketoiminnan kulut koko katsauskaudella yhteensä olivat 6,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 6,9 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjat olivat 4,5 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 4,4 miljoonaa euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei kirjattu.

Koko katsauskauden liikevoitto oli 1,5 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 4,4 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut koko katsauskaudella olivat -2,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: -2,3 miljoonaa euroa) ja verot 75 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2016: 87 tuhatta euroa).

Koko katsauskauden voitoksi muodostui -0,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 2,0 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 60 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2016: -78 tuhatta euroa) ja laaja voitto -0,8 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2016: 1,9 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2017 välisenä aikana yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.9. 2016: 2,3 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset velat 30.9.2017 olivat yhteensä 37,6 miljoonaa euroa. Orava Asun-

torahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2017

yhteensä 109,6 miljoonaa euroa (31.12.2016: 114,5 miljoonaa euroa).

Vaihtoehtoinen rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan rahavirrat lisättynä myyntituloilla	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9. 2016	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	3 135	2 355	3 603
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot velattomin hinnoin	7 219	7 656	11 554
Maksetut verot sekä korot ja muut rahoituskulut netto	-2 428	-2 616	-3 648
Liiketoiminnan rahavirrat	7 927	7 395	11 509
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 141	2 790	2 790
Rahavarat katsauskauden lopussa	3 274	2 863	4 141

Yhtiön strategisena tavoitteena on noin 50 prosentin 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.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016	1.1.-31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 194	-13 745	-14 512
Investointien rahavirrat	-2 194	-13 745	-14 512
Rahoituksen rahavirrat sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet			
Lainojen nostot ja lisäykset	0	24 495	32 507
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	7 000	9 133
Lainojen takaisinmaksut sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet	-5 271	-18 393	-28 346
Maksetut osingot	-1 328	-6 678	-8 939
Rahoituksen rahavirrat	-6 599	6 424	4 355

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.-30.9.2017 yhteensä 708 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2016: -261 tuhatta euroa). 1.4.2017 maksettiin joukkovelkakirjalainan vuosittainen korko 850 tuhatta euroa.

Yhtiön johto seuraa kuukausittain sijoituskiinteistöjen myynnin edistymistä osana liiketoiminnan rahavirtaa. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty sijoituskiinteistöjen velattomat myyntihinnat, oli 1.1.-30.9.2017 yhteensä 7 927 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2016: 7 395 tuhatta euroa). Liiketoiminnan rahavirroilla ja rahavaroilla on maksettu hankintoja, lyhennetty lainoja ja maksettu osinkoja. Uusia lainoja ei ole nostettu.

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

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 ole tehnyt vuonna 2017 uusia vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä yhtiöllä ole liikkeeseenlas-

kettuna yhtään vaihtovelkakirjalainasopimusta. Yhtiön oma pääoma 30.9.2017 oli 95,4 miljoonaa (31.12.2016: 97,0 miljoonaa). Tarkempia tietoja omasta pääomasta on esitetty taulukko-osassa kohdassa 5.3.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT. Koko katsauskaudella osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 162 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli 15.11.2017 noin 4900 osakkeenomistajaa. Osakkeiden kokonaismäärästä 2,5 prosenttia oli hallintarekisteröity. Jokainen osake edustaa yhtä ääntä.

Osakkeenomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 15.11.2017

	Osakkeita	%
Yksityiset yritykset	3 406 787	35,5 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	520 362	5,4 %
Julkisyhteisöt	106 236	1,1 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	230 459	2,4 %
Kotitaloudet	5 083 346	53,0 %
Ulkomaat	13 313	0,1 %
Hallintarekisteröidyt	238 407	2,5 %
Orava Asuntorahasto Oyj	0	0,0 %
YHTEENSÄ	9 598 910	100,0 %



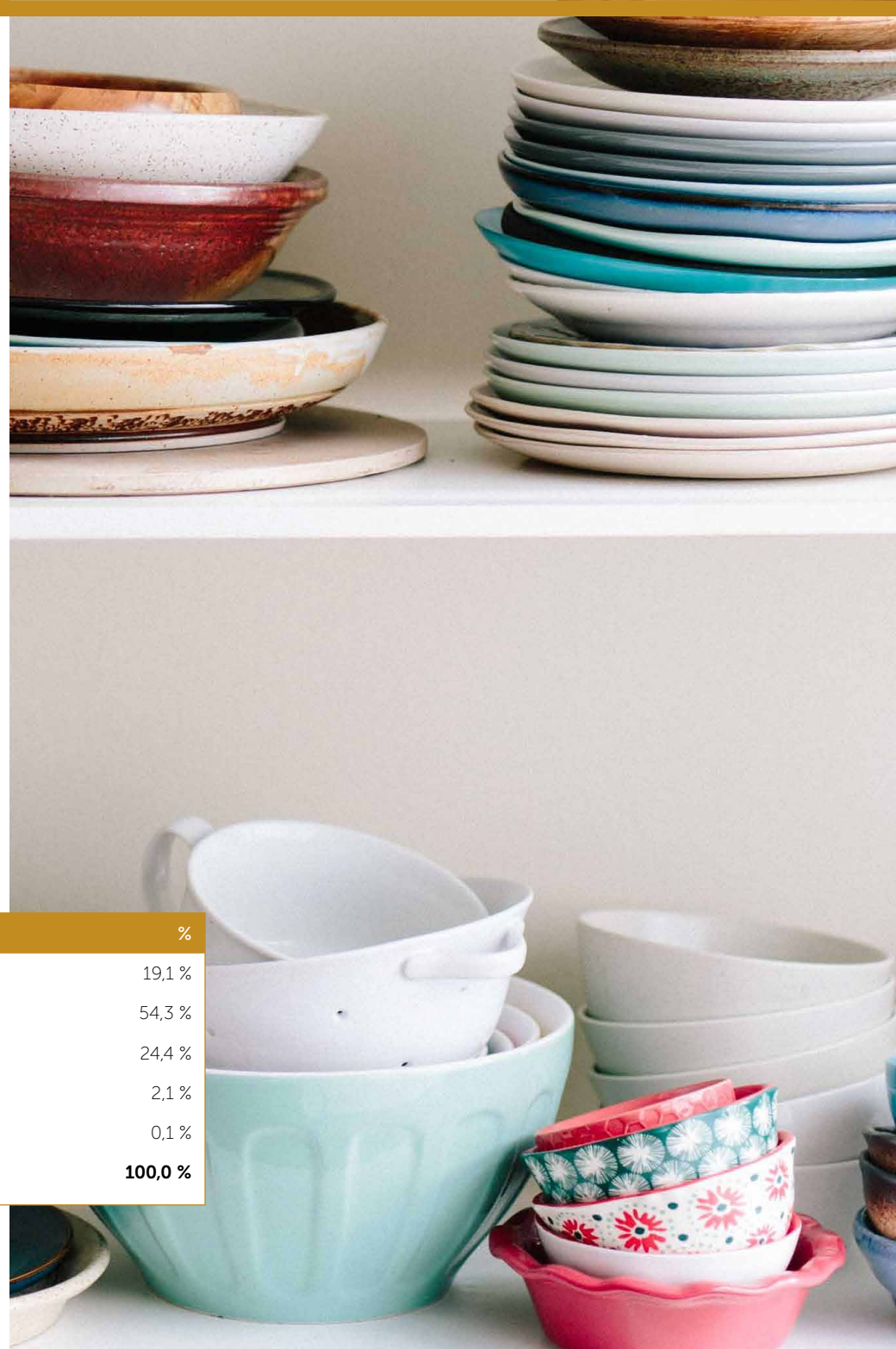
Omistajaluettelo 15.11.2017, 10 Suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Investors House Oyj	2 414 582	25,2
Ollikainen Pekka	279 200	2,9
OP-Henkivakuutus Oy	230 000	2,4
Orava Rahastot Oyj*	154 991	1,6
Osuusasunnot Oy	115 100	1,2
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Nieminen Jorma	78 000	0,8
Ström Leif	64 588	0,7
Otava Kirjasäätiö	65 000	0,7
Jajopa Oy	63 520	0,7
Yhteensä	3 567 881	37,2

* Hallituksen jäsenen Jouni
Torasvirran määräysvalta yhteisö

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 15.11.2017

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistuksia	%
1 – 100	39 336	0,4 %	926	19,1 %
101 – 1 000	939 612	9,8 %	2 639	54,3 %
1 001 – 10 000	2 874 353	29,9 %	1 185	24,4 %
10 001 – 100 000	2 451 836	25,5 %	104	2,1 %
100 001 –	3 293 773	34,3 %	6	0,1 %
	9 598 910	100,0 %	4 860	100,0 %



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 prosenttia rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 prosenttia rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin aitakoron 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 neljännes-

vuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.9.2017 aikana olivat 955 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2016: 944 tuhatta euroa).

Vuoden 2017 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.9.2016: 0 tuhatta euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnosta ja huoneistojen vuokraustoiminnasta yhteensä 618 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2016 699 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 viisi jäsentä: Patrik Hertsberg, Mikko Larvala, Veli Matti Salmenkylä, Petra Thorén ja Jouni Torasvirta. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 13 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 91. Timo Valjakka erosi hallituksesta 22.8.2017.

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 30.9.2017 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.

Sääntely

Ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta 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. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä.

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.-30.9.2017

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 mukaisesti hallitus päätti, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus 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.

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

Yhtiö on allekirjoittanut 30.6.2017 toimeksiantosopimuksen JLL:n (Jones Lang LaSalle Finland Oy) kanssa. Sopimuksen mukaan JLL kehittää kvantitatiivisen arvonmäärittymallin, jota on tarkoitus käyttää Orava Asuntorahaston salkun arvon määrittämiseen. Yhteistyön tavoitteena on käyttää JLL:n kvantitatiivisella arvonmäärittymallilla saatavia huoneistojen arvoja vertailukohtana Orava Asuntorahaston omalla arvostusmallilla saatavien huoneistojen tasearvojen validoinnissa ja mallinnuksen edelleen kehittämisessä. Lisäksi yhtiö pyrkii siihen, että ulkopuolisia arvioita saataisiin käyttöön aiempaa useammin ja kustannustehokkaammin. Niin ikään kustannusten karsimiseksi aiemman käytännön mukaisia perinteisillä kiinteistönarviointimenetelmillä laadittuja ulkopuolisia arvioita ei enää tilattu asuinhuoneistoista toisella vuosineljänneksellä.

Investors House Oyj ilmoitti 21.8.2017 julkistetulla tiedotteella tekevänsä vapaaehtoisen julkisen osto-

tarjouksen ostaakseen kaikki Orava Asuntorahasto Oyj:n liikkeeseen lasketut osakkeet (kaupankäyntitunnus OREIT).

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallituksen jäsen Timo Valjakka ilmoitti 22.8.2017 eroavansa yhtiön hallituksesta Investors House Oyj:n tekemän julkista vapaaehtoista ostotarjousta koskevan ilmoituksen johdosta. Ero astui voimaan välittömästi. Tämän jälkeen hallituksessa on ollut viisi jäsentä.

Orava Asuntorahasto hallitus ilmoitti 24.8.2017 vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen johdosta ryhtyvänsä Ostotarjouskoodin edellyttämiin toimenpiteisiin saavuttaakseen osakkeenomistajien kannalta parhaan mahdollisen lopputuloksen. Tässä tarkoituksessa hallitus alkoi muun muassa kartoittamaan mahdollisuuksia kilpailevien ostotarjousten saamiseksi. Hallitus valitsi oikeudelliseksi neuvonantajakseen Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy:n ja taloudelliseksi neuvonantajakseen HLP Corporate Finance Oy:n.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vastaanotti 28.8.2017 vaatimuksen ylimääräisen yhtiökokouksen pitämisestä. Vaatimuksen mukainen ylimääräinen yhtiökokous pidetään maanantaina 18.12.2017 kello 13.00 alkaen Pörssitalossa. Kokouskutsu ylimääräiseen



yhtiökokoukseen lähetettiin 28.9.2017 ja se on nähtävissä yhtiön verkkosivuilla.

Orava Asuntorahaston hallitus päätti 8.9.2017, että Investors House Oyj:n vaihtotarjouksen ja mahdollisten muiden vaihtoehtojen arviointiin ja hallituksen lausunnon valmisteluun sekä päätöksentekoon osallistuvat hallituksen varapuheenjohtaja Patrik Hertsberg sekä hallituksen varsinaiset jäsenet Petra Thorén ja Mikko Larvala.

Orava Asuntorahaston hallitus antoi 20.9.2017 alustavan arvion Investors House Oyj:n 21.8.2017 julkistamasta julkisesta vapaaehtoisesta vaihtotarjouksesta. Oravan Asuntorahaston hallituksen riippumattomat jäsenet ("Hallitus") perehtyivät Investors House Oyj:n 21.8.2017 julkistamaan julkiseen vapaaehtoiseen ostotarjoukseen ("Vaihtotarjous") sekä saivat käyttöönsä 18.9.2017 julkaistun Vaihtotarjousta koskevan yhdistetyn tarjousasiakirjan ja listalleottoesitteen. Suorittamansa alustavan tarkastelun perusteella Hallitus totesi, että Vaihtotarjous Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeista on hinnaltaan alhainen, eikä Hallitus tule suosittelemaan Vaihtotarjouksen hyväksymistä.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vastaanotti 20.9.2017 Elite Varainhoito Oyj:n ("Elite") ei-sitovan

indikatiivisen tarjouksen Orava Asuntorahaston muuttamisesta Eliten hallinnoimaksi erikoissijoitusrahastoksi. Elite täydensi tarjoustaan 22.9.2017.

Yhtiö sai 26.9.2017 tiedon, että sen osakkeenomistajat, jotka edustavat yhteensä 11,2 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä, pitivät Investors House Oyj:n 21.8.2017 julkistamaa julkista vapaaehtoista ostotarjousta liian alhaisena hyväksyttäväksi. Orava Asuntorahaston osakkeenomistajiltaan saamat ilmoitukset eivät olleet sitovia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallituksen riippumattomat jäsenet ("Hallitus") päättivät yksimielisesti 4.10.2017, että Hallitus ei suosittele Investors House Oyj:n vaihtotarjouksen hyväksymistä Orava Asuntorahaston osakkeenomistajille, koska tarjottu vastike on alhainen suhteessa Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeen nettovarallisuusarvoon. Hallitus arvioi huolellisesti Vaihtotarjousta ja sen ehtoja tarjousasiakirjan, Fairness Opinion -lausunnon ja muun käytettävissä olevan tiedon perusteella. Hallitus katsoi, etteivät Vaihtotarjous ja osakkeista ja erityisesti oikeuksista tarjotun tarjousvastikkeen määrä ole vallitsevissa olosuhteissa Orava Asuntorahaston

osakkeenomistajille kohtuullisia ja että tarjottava vastike oli alhainen suhteessa Orava Asuntorahaston osakkeen nettovarallisuusarvoon. Lisäksi Hallitus arvioi, että Vaihtotarjouksessa esitettyjen yleisluonteisten strategisten suunnitelmien toteuttamiseen ja niiden arvioituihin myönteisiin vaikutuksiin liittyy merkittävää epävarmuutta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vastaanotti 11.10.2017 Orava Rahastot Oyj:ltä indikatiivisen tarjouksen Orava Asuntorahasto Oyj:n muuttamisesta AIF-asuntorahastoksi.

Yhtiö tiedotti 12.10.2017, että hallitus pitää käytettävissä olevien tietojen perusteella parhaana vaihtoehtona sitä, että Orava Asuntorahasto jatkaa itsenäisenä verovapaana REIT- tai AIF-rahastona ja että sen toimintaa kehitetään edelleen. Yhtiön hallitus päätti, että se ei jatka Eliten tekemän indikatiivisen tarjouksen valmistelua. Yhtiön hallituksen ja sen taloudellisen neuvonantajan HLP Corporate Finance Oy:n alustavan arvion mukaan Orava Rahastojen tekemä indikatiivinen tarjous on taloudellisilta ehtoiltaan edullisempi kuin Eliten tekemä tarjous. Yhtiön hallitus piti Orava Rahastojen indikatiivista tarjousta mielenkiintoisena. Orava Rahastot jatkaa tarjouksen valmistelua.

Investors House Oyj:n vaihtotarjous Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeenomistajille päättyi 13.10.2017 ja Investors House Oyj tiedotti 17.10.2017, että Investors House Oyj toteuttaa vaihtotarjouksen sen ehtojen mukaisesti. Investors House Oyj:n vaihtotarjouksen lopullisen tuloksen mukaan tarjotut 2.414.582 osaketta edustavat noin 25,2 prosenttia kaikista Orava Asuntorahaston osakkeista ja äänistä.

Yhtiö sai 23.10.2017 kielteisen päätöksen Helsingin hallinto-oikeuteen jättämästään valituksesta koskien yhtiön Konserniverokeskukselta saamaansa kielteistä päätöstä omien osakkeiden ostamisesta. Yhtiö jatkaa toimia omien osakkeiden oston mahdollistavan lakimuutoksen voimaansaamiseksi.

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10.-17.11.2017 1,1 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Huoneistomyyntien kokonaismäärä tänä vuonna oli 17.11.2017 mennessä siten 8,3 miljoonaa euroa.

Osinko

Vuosi 2017

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
30.6.2017 II osinko	0,03 euroa
30.9.2017 III osinko	0,03 euroa
Yhteensä:	0,09 euroa

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT (MUUTETTU)

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille -1 - +2 miljoonaa euroa. (Aiemmin 0 – +3 miljoonaa euroa).

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan neljännellä vuosineljänneksellä muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintoja ei toteutettane. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan jonkin verran nousevan kolmannelta vuosineljänneksestä. Asuntojen arvonmuutoksen heikon ennustettavuuden takia tulosohteistukseen sisältyy huomattavaa epävarmuutta.

Helsingissä 22.11.2017

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus



Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 EUR	Liitetieto	1.7.-30.9.2017	1.7.-30.9.2016	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	3 339	3 214	9 993	9 235
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	-451	296	-1 814	2 022
Liikevaihto yhteensä		2 888	3 510	8 179	11 257
Hoitokulut	3	-1 351	-1 377	-4 473	-4 439
Vuokraustoiminnan kulut	3	-147	-179	-430	-508
Hallinnon kulut	3	-587	-624	-1 801	-1 911
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-7	0	-18	3
Kulut yhteensä		-2 092	-2 180	-6 722	-6 855
Liikevoitto		797	1 330	1 458	4 401
Rahoitustuotot		4	2	9	6
Rahoituskulut		-669	-752	-2 230	-2 303
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	5.1	-665	-750	-2 221	-2 297
Voitto ennen veroja		132	580	-763	2 104
Välittömät verot	3	-23	-62	-75	-87
Kauden voitto/tappio		109	518	-838	2 018
Kauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		109	518	-838	2 018
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	0,01	0,06	-0,09	0,23
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	0	3	60	-78
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		109	521	-778	1 940
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		109	521	-778	1 940
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0



Konsernitase

Konsernitase 1 000 EUR	Liitetieto	30.9.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	192 768	197 768
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	10 297	13 133
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	4	203 065	210 901
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5.2	1 302	1 059
Rahavarat	5.2	3 274	4 141
		4 576	5 200
VARAT YHTEENSÄ		207 641	216 101
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
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		778	99
Tilikauden voitto		-838	1 527
Oma pääoma yhteensä		95 381	97 007
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5.3	103 515	106 407
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	794	794
Pitkäaikaiset velat yhteensä		104 309	107 201
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5.3	2 069	2 936
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	1 908	3 772
Johdannaiset	5.7	0	60
Lyhytaikaiset velat yhteensä		3 977	6 768
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		3 973	5 123
Velat yhteensä		112 260	119 093
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		207 641	216 101



Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma 1 000 EUR	1.1.- 30.9.2017	1.1.- 30.9.2016	1.1.- 31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	9 954	9 405	12 646
Maksut liiketoiminnan kuluista	-6 818	-7 050	-9 043
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	3 136	2 355	3 603
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-2 429	-2 613	-3 453
Maksetut verot	1	-3	-195
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	708	-261	-45
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 194	-13 745	-14 512
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	4 228	4 524	6 613
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	2 034	-9 221	-7 899
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot ja lisäykset	0	24 495	32 507
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	0	7 000	9 133
Lainojen takaisinmaksut	-2 280	-15 261	-23 405
Maksetut osingot	-1 328	-6 678	-8 939
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-3 608	9 556	9 296
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-866	73	1 351
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	4 141	2 790	2 790
Rahavarat katsauskauden lopussa	3 274	2 863	4 141



Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2014	57 863	2 260	-493	10 230	69 860	69 860
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

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan oman 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.

1 Osakepääoma ja osakeanti

2 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

3 Suojausrahasto

4 Voitto

5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä

6 Oma pääoma yhteensä



Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

Oma pääoma 31.12.2015	72 131	13 008	-3	9 209	94 346	94 346
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.3.2016		2 750			2 750	2 750
Osingonjako 4.4.2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako 30.6.2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako 30.9.2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako 30.12.2016				-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
Oma pääoma 31.12.2016	72 131	23 309	-60	1 626	97 007	97 007
Osingonjako 31.3.2017				-288	-288	-288
Osingonjako 30.6.2017				-288	-288	-288
Osingonjako 29.9.2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-838	-838	-838
Varausten purku				16	16	16
Laajan tuloksen erät			60		60	60
Oma pääoma 30.9.2017	72 131	23 309	0	-60	95 381	95 381



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 perus-

tettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat liitteenä.

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

alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 22.11.2017 hyväksynyt tämän puolivuotiskatsauksen 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 kiinteistörahostolain mukainen
- Yhtiön vieras pääoma on enintään 80%
- Yksittäisellä osakkaalla on alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- Yhtiöön sovelletaan kiinteistörahostolakia

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 luovutusvoittoja 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 Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 30.9.2017 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 säädetyt menettelyt mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 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 noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia marraskuulta 2016.

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 laatuperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja olettamuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden toteutuneesta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja olettamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai olettamuksia korjataan.

Olenneisimmat 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 konsernitylityksessään 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 omistettut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettut 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 kolmannella vuosineljänneksellä olivat yhteensä 2,2 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvotetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2017 olivat 10,3 miljoonaa euroa (31.12.2016: 13,1 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.-30.9.2017 myytiin yhteensä 58 huoneistoa (1.1.-30.9.2016: 63 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Orava Asuntorahasto soveltaa Kiinteistörahostolain 18 §:ää ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulospäätöksellisesti 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 kauppahintojen 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. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	9 616	8 932
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	377	303
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-250	-220
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-234	-254
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1 330	2 496
Yhteensä	8 179	11 257



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 tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2017 olivat yhteensä 266 tuhatta euroa (31.12.2016: 223 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.9.2017	30.9.2016
Helsingin seutu	38	38
Suuret kaupungit	30	31
Keskisuuret kaupungit	32	31
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.9.2017	30.9.2016
1989 valmistuneet ja vanhemmat	30	31
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	70	69
Yhteensä	100	100

Vuokra- ja muut saamiset	30.9.2017	31.12.2016
Maksetut ennakot	762	505
Vuokra- ja myyntisaamiset	266	223
Yhteensä	1 028	728



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, arvopaperikeskusken ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio ja luottotappiot. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen 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. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Kiinteistöjen hoitokulut	-4 473	-4 439
Vuokraustoiminnan kulut	-430	-508
Hallituksen palkkiot	-96	-100
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-955	-944
Hallinnon muut kulut	-750	-867
Muut liiketoiminnan kulut	-18	3
Yhteensä	-6 722	-6 855

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-4 096	-4 136
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	2,6 %	2,7 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	206 591	206 540

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Jouni Torasvirta	-26	-26
Patrik Hertsberg	-14	-15
Mikko Larvala	-14	-15
Tapani Rautiainen	-4	-15
Petra Thorén	-11	0
Veli Matti Salmenkylä	-15	-15
Timo Valjakka	-11	-15
Yhteensä	-96	-100

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin katsastuskauden aikana oli 91 %. Hallituksella oli 13 kokousta (1.1.-30.9.2016: 10 kokousta) katsauskauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.



Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Tilintarkastus, emoyhtiö	-85	-78
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-43	-48
Yhteensä	-128	-126

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

Muut liiketoiminnan kulut	1.1. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Luottotappiot	-18	3
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	0
Yhteensä	-18	3

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Kuluihin liittyvät ostovelat	30.9.2017	31.12.2016
Ostovelat	203	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 ylittävstä 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. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Konsernin verot katsauskaudelta	-75	-87

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 vakituisessa 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 täyttyvätkö 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 tulosaikavaihteisesti 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. Tilinpäätöshetkellä 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. Yhtiö on aloittanut yhteistyön arvioitsijan (JLL) kanssa



kvantitatiivisen arvostusmallin kehittämiseksi. Kustannussyistä yhtiö ei tilannut toisella vuosineljänneksellä perinteisillä kiinteistönarvointimenetelmillä laadittuja ulkopuolisia arvioita asuinhuoneistoista.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo		
	30.9.2017	31.12.2016
Hankintameno 1.1.	210 901	195 851
Lisäykset	963	24 558
Vähennykset	-7 219	-11 554
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-1 580	2 046
Käypä arvo	203 065	210 901

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1. -30.9.2017 yhteensä 58 kappaletta. Koko vuosineljänneksen 1.7.-30.9.2017 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli 0 % (1.7.-30.9.2016: 0,5 %) eli 10 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2016: 1,1 miljoonaa euroa)



Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	Kilonportti 5	6 %	2014	2	144
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	Revontulentie 1	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	Niittytaival 9	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	Tegelhagen 2	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähystäjä	Helsingin seutu	Espoo	Ulappakatu 1	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhintie 5	Helsingin seutu	Espoo	Sininärhintie 5	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	Apteekarinkatu 5	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 A	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	Koirasaarentie 1	58 %	2000	14	829
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	Agronominkatu 18	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 B	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	Taidemaalarakatu 3	4 %	2016	2	166
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 10	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryijy	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 8	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	Tienhaarankatu 7a	34 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	Piennartie 16	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	Vakka 5	82 %	2013	14	1 116
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	Huvilakatu 7	13 %	2013	6	517
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	Laaksotie 10	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	Venevalkamantie 3	10 %	2012	3	182
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	Nissilänpiha 9-11	85 %	1974	24	2 109
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	Palosenkatu 7	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Kummikallio	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Rajakalliontie 3	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Vernerinkuja 6	6 %	2014	1	86
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Ervastintie 1	31 %	2013	13	993

Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Puurata 15-17	38 %	1974-75	18	1 153
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Pikkutikankuja 4	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	Kirkkoniityntie 28	56 %	1982	12	984
As Oy Sipoon rannan Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	Sipoonranta 10	6 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	Pajjalannummentie 16	31 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	Kaakkoisväylä 4	69 %	1979	37	2 697
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	Kolmikallionkuja 3	5 %	2016	2	119
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	Ratakuja 4	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	Ratatie 16	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	Horsmakuja 6	10 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	Rasinrinne 13	52 %	1975	21	1 086
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	Kylmäojantie 15	55 %	1992	5	282
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	Maauunintie 14	99 %	1975	73	4 989
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Hoitajantie 4	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Seppäläntie 4A	20 %	2014	6	286
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Seppäläntie 4C	16 %	2014	3	207
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Äijälänrannantie 34	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Vapaudenkatu 35a	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Schaumanin puistotie 22	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	Valssikuja 6	72 %	1995	17	1 392
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret keskustaajamat	Kaarina	Hoviherrankatu 5	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajamat	Lahti	Aleksanterinkatu 11	21 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret keskustaajamat	Lahti	Pihtikatu 5	72 %	1975	30	1 831
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajamat	Lahti	Pollarikatu 7	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajamat	Lahti	Pollarikatu 5	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajamat	Lahti	Huvikatu 8	9 %	2013	2	160
As Oy Malskin Kruunu, Lahti	Suuret keskustaajamat	Lahti	Päijänteenkatu 7	5 %	2015	2	170



Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	Poikkikatu 4	53 %	1971	21	1 174
As Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajamat	Lahti	Rullakatu 4	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	Vuoksenkatu 4	44 %	1970	10	428
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret keskustaajamat	Lempäälä	Kotipellonkatu 5	42 %	2014	14	842
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret keskustaajamat	Naantali	Luostarinkatu 20	23 %	2015	10	594
As Oy Alppilan Iiris	Suuret keskustaajamat	Oulu	Betonimiehenkatu 9	15 %	2014	6	428
As Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajamat	Oulu	Pesätie 22	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmetsä	Suuret keskustaajamat	Oulu	Jatulikivenkatu 1	8 %	2013	2	160
As Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajamat	Oulu	Koskitie 14	5 %	2012	2	138
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajamat	Oulu	Seilitie 1	46 %	2009	9	506
As Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajamat	Oulu	Rautatienkatu 33	10 %	2015	6	446
As Oy Oulun Viskaali	Suuret keskustaajamat	Oulu	Rautatienkatu 31	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajamat	Oulu	Pappilantie 5	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Kertunpuisto	Suuret keskustaajamat	Raisio	Murroskuja 4	19 %	2014	3	245
As Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	Särkilahdenkatu 2	25 %	2015	8	486
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	Kunnaankatu 7	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajamat	Raisio	Soliniuksenkuja 24	37 %	2014	10	672
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajamat	Tampere	Lentovarikonkatu 8 ja 14	2 %	2013	1	83
As Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajamat	Tampere	Tutkijankatu 2	12 %	2013	3	257
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajamat	Tampere	Autilankatu 2	19 %	2014	6	301
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	Tieteenkatu 6	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	Pirttisuonkuja 2	13 %	2014	5	404
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	Unioninkatu 20	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajamat	Turku	Koulukatu 2	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	Michailowinkatu 4	10 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	Michailowinkatu 2	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajamat	Turku	Eerik Pommerilaisen Ranta 16	16 %	2015	5	300



Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	Rautatienkatu 9	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Kaivokatu 8	10 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Lavatie 6	96 %	1999	16	1 040
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Keskuskatu 30	87 %	1977	17	1 011
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Virtakatu 5	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Keinukatu 10	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Aulangontie 39	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Tervapadankatu 1	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Merikotkantie 9-17	21 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Ouluntie 53	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 7	98 %	1974	34	1 823
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 1	89 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Kirkkokatu 2	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Vuorenrinne 19	95 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Mällinmutka 2	100 %	1958 ja 74	54	2 875
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	Kalevankatu 29	2 %	2015	1	40
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	Järvihelmenkatu 9	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Lähdehaankuja 2	78 %	1976	41	2 352
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Metsätähtikuja 8	43 %	2012	8	787
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	Mannerheimintie 38	37 %	2013	10	662
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	Sahurintie 1	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	Teljänkuja 2	30 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	Presidentinpuistokatu 1	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	Katkojantie 1	87 %	1974 ja 76	46	2 504
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1960	10	607
As Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1993	32	2 055



Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Laamanninkatu 1	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Haratie 1	24 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Peltokuja 2	40 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Huhtimonkatu 1	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Maakuntakatu 2	8 %	2014	2	172
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Kansankatu 13	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 16-18	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 29	91 %	1989	50	2 864
As Oy Rovaniemen Suiheinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Heinämiehentie 10	6 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Uittomiehentie 6-10	20 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	Ristinkedonkatu 33	83 %	1975	60	3 816
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Heikinpohjantie 38b	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Olavinkatu 61	25 %	2015	8	459
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Välimäentie 5-7	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 7	37 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 13	85 %	1975	43	2 480
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 B	12 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Asemankatu 9	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 A	9 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Ahlströminkatu 12	95 %	1954	31	2 068
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Kosulankatu 6	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Parsiuskatu 6	83 %	1973	30	1 648

Sijoituskiinteistöt 30.9.2017						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m2	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	147	9 922	17 298	8,5 %	1 743
Kirkkonummi	4	104	6 970	13 659	6,7 %	1 960
Helsinki	6	29	2 190	10 520	5,2 %	4 805
Kerava	2	43	4 180	9 575	4,7 %	2 291
Järvenpää	3	21	1 728	6 692	3,3 %	3 873
Muut	16	78	6 321	20 197	9,9 %	3 195
Helsingin seutu	39	422	31 309	77 940	38,4 %	2 489
Lahti	9	120	7 222	17 548	8,6 %	2 430
Raisio	4	72	4 210	7 521	3,7 %	1 787
Oulu	8	33	2 308	7 228	3,6 %	3 132
Tampere	5	26	1 924	7 124	3,5 %	3 703
Turku	5	20	1 340	6 926	3,4 %	5 170
Suuret keskustaajamat, muut	10	97	7 335	14 882	7,3 %	2 029
Suuret kaupungit	41	368	24 338	61 229	30,2 %	2 516
Hämeenlinna	3	64	3 160	9 076	4,5 %	2 873
Kotka	5	188	10 236	7 754	3,8 %	758
Rovaniemi	6	85	5 043	6 885	3,4 %	1 365
Porvoo	3	44	2 843	6 355	3,1 %	2 235
Savonlinna	3	68	3 702	5 135	2,5 %	1 387
Muut	28	398	24 571	28 691	14,1 %	1 168
Keskisuuret kaupungit	48	847	49 554	63 896	31,5 %	1 289
Yhteensä	128	1 637	105 201	203 065	100,0 %	1 930

Toimitiloja sijoituskiinteistöissä on 24 kappaletta yhteispinta-alaltaan n. 3470 neliometriä.

	Kotipaikka	Toimitiloja	Pinta-ala
As Oy Jyväskylän Kruunutori (liiketilat)	Jyväskylä	5	1232
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	2	335
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	4	318
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	7	495
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Vantaa	1	292
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	5	802

Myyntissä oli 30.9.2017 40 kohteesta 89 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 454 m2 ja käypä arvo 10 297 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 omaisuuserälle on todettavissa

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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2017	-	-	203 065
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. Liite-tieto 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. -30.9.2017	1.1. -30.9.2016
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-2 016	-2147
Muut rahoituskulut	-214	-156
Rahoituskulut yhteensä	-2230	-2303
Rahoitustuotot	9	6
Yhteensä	-2221	-2297

5.2 Rahoitusvarat

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

Rahavarat	30.9.2017	31.12.2016
Rahavarat tileillä	3 274	4 141
Yhteensä	3 274	4 141

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupan- käyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Vuokrasaamiset 266 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	30.9.2017	31.12.2016
Muut saamiset	23	6
Siirtosaamiset	251	325
Muut saamiset yhteensä	274	331

Jokaisen katsauskauden päättyessä arvioidaan, onko perusteita jonkun rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvон 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	30.9.2017	31.12.2016
Joukkovelkakirjalaina	19 632	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	87 856	92 148
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	794	794
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	108 282	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, omavaraisuusasteeseen 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	30.9.2017	31.12.2016
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 069	2 936
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	2 069	2 936
Myyttävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 973	5 123

Vaihtovelkakirjalainasopimukset

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

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-30.9.2017 vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 30.9.2017 oli 95,4 miljoonaa (31.12.2016: 97,0 miljoonaa) ja yhtiön hallussa ei ollut yhtiön omia osakkeita.

Vuoden 2017 alussa osakkeita omistaneiden osakkeenomistajien omistus ei laimentunut katsauskaudella.



Muut lyhytaikaiset velat

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

Muut lyhytaikaiset velat	30.9.2017	31.12.2016
Saadut ennakot	189	168
Muut velat	225	621
Siirtovelat	1 291	2 821
Korkosuojauksen käypä arvo	0	60
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 705	3 670

Muut velat koostuvat pääasiassa verovelasta (181 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista (186 tuhatta euroa) ja konsernin korkojaksotuksista (543 tuhatta euroa).

5.4 Vastuusitoumukset

	30.9.2017	31.12.2016
Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 632	37 382
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	97 048	109 230

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

Maanvuokrasopimukset	30.9.2017	31.12.2016
Alle vuoden kuluessa	434	434
1 - 5 vuoden kuluessa	1 738	1 738
yli viiden vuoden kuluttua	28 523	28 848
Yhteensä	30 695	31 020

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 välttävää.

Korkoriski

Orava Asuntorahasto on käyttänyt hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka suojataan koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 30.9.2017 oli kuitenkin 0 % (31.12.2016: 33,3 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan 71 925 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 30.9.2017. Lainasopimusjärjestelyt erääntyvät keväällä 2020 ja 2021.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2017 olivat yhteensä 266 tuhatta (31.12.2016: 223 tuhatta euroa).

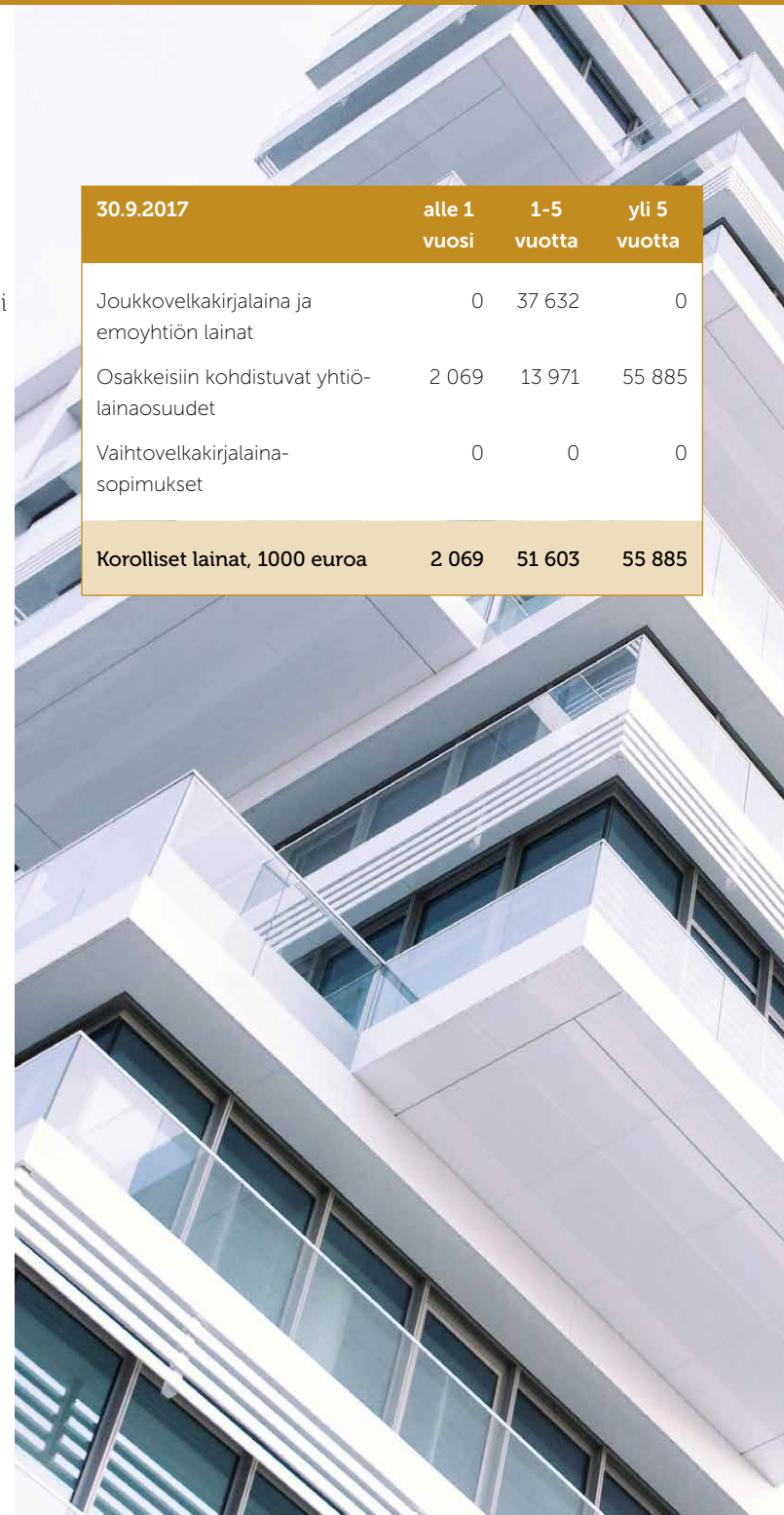
Pääoman hallinta

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 30.9.2017 oli 46 % (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.

30.9.2017	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	37 632	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 069	13 971	55 885
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	0	0	0
Korolliset lainat, 1000 euroa	2 069	51 603	55 885



5.6 Velkojen luokittelu

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanaisten 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. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot liikeyloista ja autopaikoista.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Korkosuojausopimukset 30.9.2017	-	0	-
Korkosuojausopimukset 31.12.2016	-	-60	-

5.7 Johdannaiset

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

Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa	30.9.2017	31.12.2016
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	0	-60
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	60	-57

Koronvaihtosopimusten vastapuolena oli Danske Bank Oyj. Johdannaisopimuksista 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 aneista ja vaihtovelkakirjalainasopimuksien 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	30.9.2017	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
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	95 440	95 440

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 9 657 567, joista yhtiön omassa hallussa oli 58 657 osaketta. Osakkeiden lukumäärä 30.9.2017 oli 9 598 910, 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.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
(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	-838	2 018
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 599	8 590
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,09	0,23
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu		
	-0,09	0,23
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 0 tuhatta kappaletta.		

Osingonjakovelvoite

Veronhuojennuslain mukaan osinkoja on jaettava vuosittain vähintään 90% katsauskauden voitosta pois lukien 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 vaikutuksen tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 30.9.2017 olivat yhteensä 955 tuhatta euroa (1.1. - 30.9.2016: 944 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 30.9.2017 yhteensä 0 tuhatta euroa (1.1. - 30.9.2016: 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 verovapaasti.

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 30.9.2017 ja joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuositarkastuksiin 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 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardilla ei ole vaikutusta yhtiön tuloutusperiaatteisiin, taloudelliseen asemaan eikä tulokseen. IFRS 15:sta tulee voimaan 1.1.2018

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 laativieriaatteen

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

Orava Asuntorahaston asuntosalkun kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukaupparienetelmää 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 on pienennetty ulkopuolisen

arvioitsijan arvioilla puolivuositin sekä myymällä huoneistoja.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistöhanhinta 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.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
Liikevaihto, 1 000 €	8 179	11 257
Liikevoitto, 1 000 €	1 458	4 401
Tilikauden tulos, 1 000 €	-838	2 018
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-778	1 940
Tulos / osake, €	-0,09	0,23
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,12	1,08
Maksettu osinko, €	0,09	0,81
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-1,2 %	2,8 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-1,1 %	-3,7 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 598 910	8 590 487

	30.9.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	207 641	216 101
Omavaraisuusaste, %	46,0 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	52,8 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	9,94	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	111,4 %	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 €	53 466	48 867



KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

	1.1.-30.9.2017	1.1.-30.9.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,2 %	90,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94,2 %	91,5 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,2 %	2,9 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	7,0 %	6,9 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,1 %	3,9 %

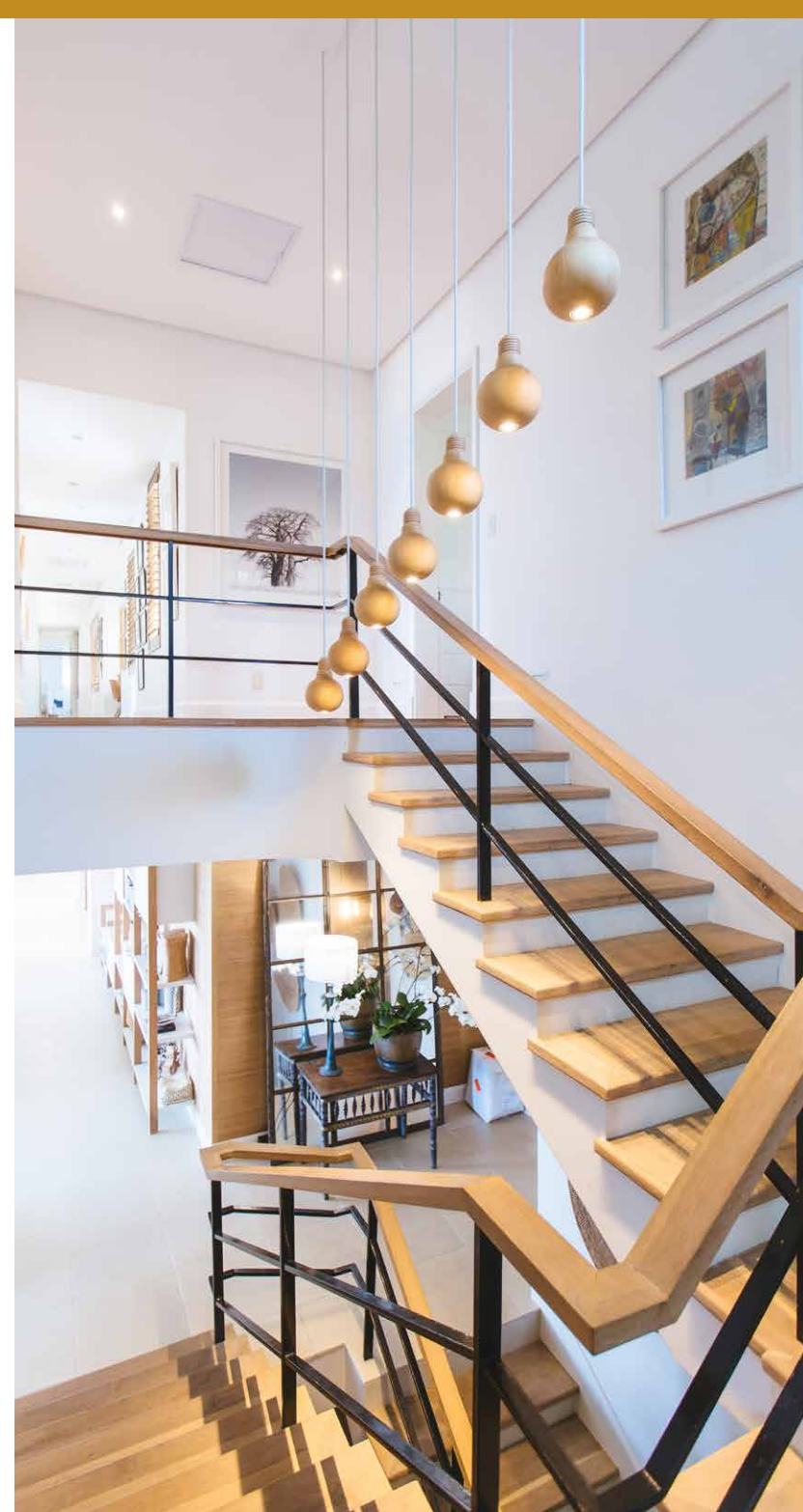
Orava Asuntorahasto on soveltanut ESMA:n (European Securities and Markets Authority) ohjetta vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisestä, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Yhtiö käyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja toisaalta kiinteistöalan sääntelyn ja suositusten mukaisesti, toisaalta kuvaamaan liiketoiminnan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

Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on:

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

Valtiovarainministeriön asetuksessa kiinteistörahasolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksesta (819/2007) säädetään kiinteistörahasolain 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 marraskuulta 2016.

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



EPRA TUNNUSLUVUT

EPRA BPR suositukset

Yhtiö raportoi seuraavat EPRA tunnusluvut

- EPRA tulos
- EPRA osakekohtainen tulos
- EPRA vajaakäyttöaste
- EPRA NAV, nettovarallisuus
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €
- EPRA alkutuotto

Yhtiö noudattaa raportoinnissaan seuraavia EPRA BPR ydinsuosituksia

4.1 Sijoituskiinteistöjen arvostus IAS 40 mukainen

Liitetieto 4

4.2 Ulkopuolisen arvioitsijan käyttö

Liitetieto 4

4.3 Tiedot Sijoituskiinteistöistä

Liitetieto 4

4.4 Tiedot kehityskohteista

Liitetieto 4, Ei kehityskohteita

* EPRA vajaakäyttöaste on parantunut vuoden 2017 aikana. Vähentyneiden hankintojen johdosta tyhjiä huoneistoja on ollut aikaisempaa vähemmän.

	1.1 - 30.9.2017	1.1 - 30.9.2016
EPRA Earnings, 1000 € (EPRA tulos)	1051	84
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-838	2 079
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	1330	-2496
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	484	475
+ Luovutusvoittoverot	75	25
-/+ Muut oikaisut	0	0
EPRA Earnings per share, € (EPRA osakekohtainen tulos)	0,11	0,01
EPRA Vacancy Rate* (EPRA vajaakäyttöaste)	5,4 %	8,7 %
	30.9.2017	31.12.2016
EPRA NAV, 1000 € (EPRA nettovarallisuus)	95 381	97 067
Oma pääoma IFRS taseesta	95 381	97 007
Oikaisut	0	60
Oikaistu Oma pääoma	95 381	97 067
EPRA NAV per share, € (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	9,94	10,11
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	4,2 %	4,0 %
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	192 696	197 768
Vuosittaiset vuokrat	13 842	13 650
Vuosittaiset hoitokulut	-5 666	-5 703
Vuosittaiset nettovuokrat	8 176	7 947



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	$\left\{ \frac{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right\} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	$\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
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, vuokraus- toiminnan kulut, hallinnon kulut ja liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

$$\begin{array}{lcl} \text{EPRA Earnings} & = & \text{Kauden voitto/tappio} \\ \text{(EPRA tulos)} & & \text{+/- voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista} \\ & & \text{+ välittömät verot} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{EPRA Earnings per share} & = & \text{EPRA tulos} \\ \text{(EPRA osakekohtainen tulos)} & & \text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{lcl} \text{EPRA NAV per share} & = & \text{EPRA NAV} \\ \text{(EPRA osakekohtainen} & & \text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa} \\ \text{nettovarallisuus)} & & \end{array}$$

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

$$\begin{array}{lcl} \text{EPRA Vacancy Rate} & = & \text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra} \\ \text{(EPRA vajaakäyttöaste)} & & \text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra} \end{array}$$



ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi

