

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-30.6.2013

Konsernin toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.6.2012

	1 000 eur	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
• Tuotot varsinaisesta toiminnasta		1 290	821
• Voitot myynneistä ja arvomuutoksista		693	587
• Liikevaihto yhteensä		1 984	1 408
• Liikevoitto		985	841
• Katsauskauden laaja tulos		834	538
		30.6.2013	31.12.2012
• Sijoituskiinteistöjen käypä arvo		37 873	32 424
• Nettovarallisuus/osake, euroa		11,09	10,98
		1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
• Tulos/osake, euroa		0,49	0,54
• Jaettu osinko/osake		0,54	0,18

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaalikasvuksi ennustetaan vuodelle 2013 noin -0,4 % – 0,6 % ja ensi vuodeksi noin 1,1 % - 1,9 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvuksi puolestaan ennustetaan kuluvalle vuodelle noin -0,1 % - 0,9 % ja vuodelle 2014 noin 0,7 % - 1,3 %. Euroalueen markkinakorkojen taso on historiallisen alhainen ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 2 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Heikot, joskin piristymässä olevat talousnäköymät yhä vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta poikkeuksellisen alhainen korkotaso edelleen tukee.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat toisella vuosineljänneksellä 2013 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,2 mrd. eurolla eli 24 % vähemmän kuin vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 87,4 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui yhä 3,9 %:iin.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi huhtikuun 87 päivästä heinäkuussa 95 päivään, kun se vuosi sitten heinäkuussa oli 69 päivää.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne on jatkunut verraten heikkona.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 722 asunnolle, joka oli 30 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 6 777 kappaletta eli 5 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli 3 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli -5 % ja muutos vuodentakaiseen +3 %.

Asuntomarkkinoiden tarjontatilanne näyttää kokonaisuudessaan pysyneen likimain ennallaan.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2013 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 4,0 %. Asuntojen hintojen nousu oli maltillisempaa: 2,1 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; toisen vuosineljänneksen neliöhinnosta ja vuokrista laskettuna suhde oli 16,0. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,6.

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

Orava Asuinkiinteistörahaston (Orava Asuntorahaston) tulevaisuuden näkymät

Odotustemme mukainen ja edellä kuvattu vuokrakehitys ja asuntojen hintakehitys toteutuessaan hieman parantaisi yhtiön kannattavuutta vuoden 2013 ensimmäiseen vuosipuoliskoon verrattuna.

Orava Asuntorahasto uskoo liiketoiminnan kasvavan ja kannattavuuden olevan hyvällä tasolla kuluvalla tilikaudella. Yhtiö arvioi vuokrauskysynnän säilyvän hyvänä ja sen omistamien asuntojen hintojen nousevan maltillisesti loppuvuoden 2013 aikana.

Oleelliset tapahtumat 1.1.-30.6.2013

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kauppa kirjattiin allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta 16 000 euroa maksettiin kaupanteossa. Kauppahinnasta 115.000 euroa jäi ostajan velaksi myyjälle.

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Yhtiökokouksessa 18.3.2013 päätettiin vahvistaa tilinpäätös ja voitonjakokelpoisten varojen käyttämisestä seuraavasti:

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

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

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

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

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

Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia eikä myöskään OYL 13:2 §:ssä tarkoitettu maksukykyisyydestä ole rajoittanut voitonjakoa 28.3.2013 eikä 28.6.2013. Osinkoa on jaettu puolet koko vuoden enimmäismäärästä eli yhteensä 673 tuhatta euroa.

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

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

Yhtiön solmi 20.5.2013 Merasco Oy:n kanssa sopimuksen listautumisen neuvontapalveluista. Merasco toimii yhtiön taloudellisena neuvonantajana listautumisprojektissa. Lisäksi UB Securities Oy:n kanssa solmittiin 27.5.2013 toimeksiantosopimus. UB Securities vastaa listautumisannin myynnistä, markkinoinnista ja toimii merkintäpaikkana. Asianajotoimisto Castren & Snellmanin kanssa allekirjoitettiin kesäkuussa toimeksianto oikeudellisena neuvonantajana toimimisesta listautumisprojektissa.

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 19.6.2013 hallituksen toimintakertomukset ja IFRS-tilinpäätökset vuosilta 2011 ja 2012. Orava Asuntorahasto oli laatinut aikaisemmin tilinpäätökset tilikausilta 30.12.2010-31.12.2011 ja 1.1.-31.12.2012. Tilinpäätökset oli laadittu

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten mukaisesti ja ne oli vahvistettu yhtiökokouksissa keväällä 2012 ja 2013. Koska yhtiö harkitsee listautumista Helsingin Pörssin päälistalle tai vaihtoehtoisesti First North-listalle syksyllä 2013, yhtiöllä tulee olla IFRS-standardien mukainen tilinpäätös. Laaditut tilinpäätökset, jotka sisältävät myös IFRS-tilinpäätökset, laadittiin sen johdosta, että yhtiö saisi IFRS-tilinpäätökset koko toimintansa ajalta 30.12.2010 lähtien. Nämä tilinpäätökset korvasivat aikaisemmin laaditut ja hyväksytyt tilinpäätökset.

Yhtiökokous myös valitsi uudeksi hallituksen jäseneksi Mikko Larvalan ja valuutti hallituksen jättämään Helsingin Pörssille listalleottoesitteen.

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

Sijoituskiinteistöt 30.6.2013

Orava Asuntorahastolla oli 30.6.2013 yhteensä 496 asuinhuoneistoa (30.6.2012: 276), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli noin 29 370 m² (2012: 16 024 m²). Huoneistot sijaitsivat kuudessatoista eri asunto-osakeyhtiössä, joissa neljässä yhtiön omistusosuus on 100 %. As Oy Jyväskylän Kruununtornista yhtiö omistaa neljä toimistotilaa ja yhden varastotilan.

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

Omaisuus arvostetaan käypään arvoon seuraavien periaatteiden mukaan. Sijoitusomaisuus arvostetaan alun perin hankintamenuun. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Käypä arvo määritetään hallinnointiyhtiö Orava Rahastojen kehittämän asuntojen hintojen arviointimallin avulla. Koska Orava Asuntorahaston strategian mukaisesti asuinhuoneistot myydään yksittäin markkinoille, Orava Asuntorahaston asunto-omaisuuden arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2012 tilinpäätöksessä.

Konsernin katsauskauden tulos

Konsernin liikevaihto katsauskaudella oli yhteensä 1 984 tuhatta euroa (2012: 1 408 tuhatta euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin eli vuokratuottoihin, käyttökorvauksiin ja muihin tuottoihin 1 290 tuhatta euroa (2012: 821 tuhatta euroa) sekä voittoihin eli sijoituskiinteistöjen myyntivoittoon vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla ja huoneistojen käyvän arvon muutokseen 693 tuhatta euroa (2012: 587 tuhatta euroa).

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 999 tuhatta euroa (2012: 567 tuhatta euroa), josta hoitokulut olivat 630 tuhatta euroa (2012: 342 tuhatta euroa). Liikevoitto oli 985 tuhatta euroa (2012: 841 tuhatta euroa). Hoitokuluissa ei ole huomioitu kuukausittaisia jaksotuksia, joten hoitokulujen määrä on sekä jaksotuksien puutteen johdosta että talven kausivaihteluista johtuen hieman normaalia korkeampi.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -297 tuhatta euroa (2012: -200). Luovutusvoittoverot olivat 11 tuhatta euroa (2012: 1 tuhatta euroa). Katsauskauden voitto oli 676 tuhatta euroa (2012: 640 tuhatta euroa). Laajan tuloksen erät olivat 158 tuhatta euroa (2012: -102 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 834 tuhatta euroa (2012: 538 tuhatta euroa).

Vuokraustoiminta

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu kuukausittainen kassavirta 1.7.2013 oli 241 tuhatta euroa (2012: 139 tuhatta euroa)

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 491 kappaletta, joista vapaita asuntoja oli katsauskauden lopussa 23 kappaletta (2012: 15) ja myytävänä 30 kappaletta (2012: 13). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 438 kappaletta.

	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
• Vuokrasalkun bruttovuokratuotto-%	8,1	8,2
• Vuokrasalkun nettovuokratuotto-%	4,7	5,2
• Taloudellinen käyttöaste, %	95,5	97,2
• Toiminnallinen käyttöaste, %	94,3	97,1
• Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	3,3

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskanta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia.

Päätyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 48 kappaletta (2012: 42). Vapautuneet asunnot saatiin hyvin uudelleen vuokrattua Kotkan Vuorenrintettä lukuun ottamatta.

Vuokrankorotusehto

Huhtikuussa päätettiin, että kesäkuun 2013 alusta lähtien uusien vuokrasopimusten vuokrankorotusehto on elinkustannusindeksi + 3,25%.

Investoinnit

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtätoista asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta 16 000 euroa maksettiin kaupanteossa. Kauppahinnasta 115.000 euroa jäi ostajan velaksi myyjälle.

29.5.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lohjan Koulukuja 14:n koko osakekannan hankinnan. Kauppakirja allekirjoitettiin 29.5.2013. Osakkeiden kauppahinta oli 3,1 miljoonaa euroa, josta käteisellä maksettiin 38.500 euroa ja 3.061.500 euron summasta tehtiin velkakirja.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

19.6.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:n koko osakekannan hankinnan. Kaupparakirja allekirjoitettiin 19.6.2013. Osakkeiden kauppahinta oli 2,55 miljoonaa euroa, josta käteisellä maksettiin 1.7.2013 180 tuhatta euroa ja 31.7.2013 180 tuhatta euroa. 2,19 miljoonan euron summasta tehtiin velkakirja.

Myynnit

Hallitus on valtuuttanut Orava Rahastot Oyj:n myymään huoneistoja vuoden 2013 aikana yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta vähintään 10 % tai korkeintaan Konserniverokeskuksen salliman enimmäismäärän siten, että myydään vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja yksitellen pääasiassa niistä asunto-osakeyhtiöistä, joiden käypä arvo hankintamenoa verrattuna on niin alhainen, että luovutusvoittoeroa ei realisoidu.

Katsauskaudella myytiin As Oy Nurmijärven Puurata 15-17:stä 7 huoneistoa, Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy:stä 2 huoneistoa, As Oy Lahden Helkalanhovista 2 huoneistoa, As Oy Vantaan Rasinrinne 13:sta 2 huoneistoa, As Oy Hämeenlinnan Aulangontie39:stä 2 huoneistoa sekä As Oy Tornion Kuparimarkasta, As Oy Lahden Poikkikatu 4:stä ja As Oy Haminan Tervaniemestä kustakin 1 huoneisto.

Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1 505 tuhatta euroa. Huoneistojen myyntihinnat olivat keskimäärin noin 3 % alle niiden 30.6.2013 olleen tasearvon. Huoneistojen myynnistä kirjattiin tappiota 66 tuhatta euroa, myynnin välityspalkkiot olivat 58 tuhatta euroa.

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.6.2013 välisenä aikana yhteensä 297 tuhatta euroa (2012: 200 tuhatta euroa), emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset olivat yhteensä 123 tuhatta euroa (2012: 58 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.6.2013 yhteensä 22 030 tuhatta euroa ja käytettävissä oli luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokratuottoja 124 tuhatta euroa (31.12.2012: 120 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakkeet on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä 28.1.2011. Osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT.

Hallitus hyväksyi kokouksessaan 18.3.2013 maaliskuun annin merkinnät yhtiökokouksen myöntämällä valtuuksilla. Annettavien osakkeiden määräksi tuli 25 687 osaketta ja osakepääoman korotukseksi 256 870 euroa. Yhtiöllä on yhteensä 1 392 245 osaketta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 25.3.2013.

Yhtiöllä oli 30.6.2013 yhteensä 24 osakkeenomistajaa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Katsauskauden jälkeen hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin suunnatusta osakeannista. Orava Rahastot Oyj valtuutettiin toimimaan suunnatun osakeannin järjestäjänä. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi 76 999 osaketta 10,13 euron merkintähintaan osakkeelta. Merkintähinta perustui osakekohtaiseen nettovarallisuuteen 31.3.2013. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9 merkitsi kaikki merkittävänä olleet osakkeet.

10 suurinta osakkeenomistajaa omistuksineen 28.8.2013 on esitetty oheisessa taulukossa. Avaintalot Oy ja Maakunnan Asunnot Oy kuuluvat samaan konserniin.

Osakkeenomistajat 28.8.2013	kpl	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy	351 000	23,9 %
Avaintalot Oy	247 794	16,9 %
Maakunnan Asunnot Oy	102 205	7,0 %
Godo Invest Oy	229 360	15,6 %
Sysmäläntien Kiinteistöt Oy	227 135	15,5 %
Etra Oy	105 364	7,2 %
Kotkan Hv-sijoitus Oy	87 558	6,0 %
Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9	76 999	5,2 %
LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö	12 100	0,8 %
Petteri Vaittinen	9 756	0,7 %
Orava Rahastot Oyj	5 687	0,4 %
Osakkeet yhteensä	1 454 958	99,0 %

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 Asuinkiinteistörahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % Rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.6.2013 aikana olivat 118 tuhatta euroa (2012: 80 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

ennen listautumista tilikauden päättävän ja avaavan osakekohtaisen nettovarallisuuden ja tilikauden aikana osakkeelle maksettujen osinkojen perusteella. Puolet tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta voidaan maksaa Asuntorahaston omina osakkeina. Vuoden 2013 ensimmäisen vuosipuoliskon tuloksen perusteella on tulossidonnaista palkkiota jaksotettu 60 tuhatta euroa (2012: 50 tuhatta euroa) katsauskauden kuluihin.

Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta katsauskaudella 80 tuhatta euroa (2012: 39 tuhatta euroa) sisältäen arvonalisäveron.

Henkilöstö

Orava Asuinkiinteistörahaston henkilöstö on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Asuinkiinteistörahaston operatiivisen toiminnan henkilöstökuluista.

Hallitus ja tilintarkastajat

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

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Veli Matti Salmenkylä ja Jouni Torasvirta ovat riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista, Tapani Rautiainen ja Timo Valjakka ovat riippumattomia yhtiöstä ja Mikko Larvala on riippumaton sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot katsauskaudella olivat 18 tuhatta euroa (2012: 11 tuhatta euroa).

Hallitus kokoontui katsauskaudella 7 kertaa.

Hallitus on hyväksynyt kokouksessaan hallituksen työjärjestyksen. Tämä työjärjestys ohjaa hallituksen työskentelyä ja täydentää hallituksen toiminnassa noudatettavia muita säännöksiä, joista keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinalaki, kiinteistörahastolaki, laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta ja yhtiön yhtiöjärjestys.

Yhtiöllä on Pohjola Vakuutus Oy:n toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus. Korvauksen enimmäismäärä varallisuusvahingossa on 1 miljoonaa euroa.

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

Johto

Orava Asuntorahaston toimitusjohtajana toimii Veli Matti Salmenkylä. Orava Asuntorahaston johto on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa Rahaston operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Sääntely

Voimassa olevat Finanssivalvonnan hyväksymät säännöt on esitetty osavuositarkastuksen liitteenä.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön kasvuvaiheen aikana keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät rahoitusriskeihin ja korjausmenoihin.

Uuden yhtiön voi olla vaikea turvata investointien rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla. Lisäksi nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu lisääisi Orava Asuntorahaston uusien hankintojen rahoituskuluja, joka vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen.

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

Yhtiön on verohuojennus säilyttääkseen listauduttava ennen tilikauden loppua. Listautumista on valmisteltu ylimääräisen yhtiökokouksen 19.6.2013 myöntämän valtuutuksen jälkeen. Epäonnistumisella pörssilistauksessa olisi vaikutusta yhtiön kannattavuuteen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin suunnatusta osakeannista, jonka merkintäaika alkoi välittömästi. Orava Rahastot Oyj valtuutettiin toimimaan suunnatun osakeannin järjestäjänä. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi 76 999 osaketta 10,13 euron merkintähintaan osakkeelta. Merkintähinta perustui osakekohtaiseen nettoarvoon 31.3.2013. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9 merkitsi kaikki merkittävänä olleet osakkeet.

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin myös toteuttaa As Oy Keravan Ritariperhon hankinta Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9:ltä velattomalla 5,3 miljoonan euron hinnalla siten, että yhtiölainaosuus oli noin 3,73 miljoonaa euroa ja kauppahinnasta noin 800 tuhatta euroa maksettiin 31.7.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Erkki Aimoselta otetulla noin 800 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta noin 780 tuhatta euroa jäi Ostajan velaksi Myyjälle korottomana velkana. Orava Asuntorahasto kuittasi velan maksun Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9:n tekemän oman pääoman korotuksen maksuksi.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Taloudellisen tiedottamisen aikataulu vuonna 2013

Orava Asuntorahasto julkistaa osavuositarkastukset vuonna 2013 kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä.

28.8.2013

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
toimitusjohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102,
hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta, puh. 010 420 3101

Jakelu:
Finanssivalvonta

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
	1 000 EUR		
Varsinaiset tuotot	6	1 290	821
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	693	587
Liikevaihto yhteensä	6	1 984	1 408
Hoitokulut	7	-630	-342
Vuokraustoiminnan kulut	7	-43	-26
Hallinnon kulut	7	-266	-184
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-59	-15
Kulut yhteensä		-999	-567
Liikevoitto		985	841
Rahoituskulut (netto)	8	-297	-200
Voitto ennen veroja		688	641
Välittömät verot	9	-11	-1
Tilikauden voitto/tappio		676	640
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	676	640
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, euroa	10	0,49	0,54
Muut laajan tuloksen erät	16	158	-102
Katsauskauden laaja voitto/tappio		834	538
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10	834	538

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Konsernitase	Liitetieto	30.6.2013	31.12.2012
1 000 EUR			
VARAT			
<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	37 873	31 992
<u>Lyhytaikaiset varat</u>			
Myynti- ja muut saamiset	12	131	131
Rahavarat	13	475	300
		606	432
VARAT YHTEENSÄ		38 478	32 424
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	13 922	13 666
Rahastot	14	43	-126
Kertyneet voittovarot		795	46
<u>Tilikauden voitto</u>		676	1 421
Oma pääoma yhteensä		15 436	15 007
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	21 260	15 731
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	1 114	524
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	419	756
<u>Korkosuojaus käypä arvo</u>		249	407
Velat yhteensä		23 043	17 418
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		38 478	32 424

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Konsernin rahavirtalaskelma

	1 000 e	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		72	359
Maksetut korot netto		-277	-232
Maksetut verot		0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-205	126
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla		-39	-2 314
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-39	-168
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-100	-54
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot		1 384	502
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		1 205	-2 034
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		204	0
Lainojen nostot		0	2 580
Lainojen takaisinmaksut		-357	-262
Maksetut osingot		-673	-211
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-826	2 107
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		174	200
Käteisvarat, muut rahavarat ja luotolliset tilit tilikauden alussa		300	403
Rahavarat katsauskauden lopussa		475	603

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Oma pääoma yhteensä
	Osaakepääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Suojaurahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	2 478				2 478	2 478
Suunnattu osakeanti 9.6.2011	117	3			120	120
Suunnattu osakeanti 1.9.2011	4 095	156			4 251	4 251
Kauden voitto				448	448	448
Laajan tuloksen erät			-164		0	0
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Suunnattu osakeanti 29.6.2012	1 054	46			1 100	1 100
Suunnattu osakeanti 31.10.2012	895	76			971	971
Osingonjako 30.3.2012				-117	-117	-117
Osingonjako 28.6.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.12.2012				-94	-94	-94
Voittovarojen vähennys määräysvallattomille osakkaille				-4	-4	-4
Kauden voitto				1 421	1 421	1 421
Laajan tuloksen erät			-243		-243	-243
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 465	15 007	15 007
Suunnattu osakeanti 25.3.2011	257	11			268	268
Osingonjako 28.3.2013				-336	-336	-337
Osingonjako 28.6.2013				-336	-337	-337
Kauden voitto				676	676	676
Laajan tuloksen erät			158		158	158
Oma pääoma 30.6.2013	13 922	292	-249	1 470	15 436	15 436

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernin perustiedot

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

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 28.8.2013 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

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

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

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

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

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

3. Laatumisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.6.2013 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa. Kaikki luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

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

Tarkempaa tietoa laskenta- ja laatumisperiaatteista löytyy Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2012.

Osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

4. Rahoitusriskien hallinta

Orava Asuntorahasto altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Yhtiön riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Tarkempi kuvaus riskienhallinnasta on vuoden 2012 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

6. Segmentti-informaatio

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

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

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

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin varsinaisesta toiminnasta ja tuottoihin voitoista. Huoneistojen luovutusvoitot ja -tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Luovutuksiin liittyvät transaktiopalkkiot vähennetään liikevaihdosta. Vuoden 2013 ensimmäisellä vuosipuoliskolla myytiin yhteensä 18 huoneistoa.

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

Liikevaihto	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
<u>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</u>		
Bruttovuokratuotto	1 250	822
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	40	46
<u>Voitot</u>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-66	-43
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-58	-26
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	817	610
Yhteensä	1 984	1 408

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

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.6.2013	30.6.2012
Helsingin seutu	37	50
Isot kaupungit	19	19
Muu Suomi	44	31
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.6.2013	30.6.2012
1969 valmistuneet ja vanhemmat	3	0
1970-1989 valmistuneet	72	79
1990 jälkeen valmistuneet	25	21
Yhteensä	100	100

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton**7. Kulujen erittely lajeittain****1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012**

Henkilöstökulut	-18	-11
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-118	-80
Hallinnon muut kulut	-130	-43
Kiinteistöjen hoitokulut	-630	-342
Vuokraustoiminnan kulut	-43	-26
Liiketoiminnan muut kulut	-59	-65
Yhteensä	-999	-567

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot**1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012**

Jouni Torasvirta	-7	-4
Mikko Larvala	-1	0
Tapani Rautiainen	-4	-2
Veli Matti Salmenkylä	-4	-2
Timo Valjakka	-4	-2
Yhteensä	-18	-11

Hallitus kokoontui seitsemän kertaa katsauskauden aikana.

Tilintarkastajan palkkiot**1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012**

Tilintarkastus, emoyhtiö	-13	-5
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-7	-6
Verokonsultointi, PwC	0	-1
Yhteensä	-20	-12

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut**1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012**

Luottotappiot	1	0
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-60	-50
Yhteensä	-59	-50

Luottotappioita ei ole kirjattu katsauskausilla 2012 eikä 2013. Tehtyjen maksusuunnitelmien seurauksena on aikaisemmin kirjattuja luottotappioita oikaistu 2013 tuhannella eurolla. Tulossidonnainen laskennallinen hallinnointipalkkio lasketaan ennen listautumista katsauskauden osakekohtaisen tuoton, mukaan lukien katsauskauden aikana osakkeelle maksetut osingot, ja katsauskauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella. Mahdollinen tulossidonnainen palkkio maksetaan ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2014.

Kiinteistöjen hoitokulut**1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012**

Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-590	-296
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-3,7 %	-3,0 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	34 933	19 471

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkun kiinteistöjen hoitokulut.

8. Rahoitustuotot ja -kulut**1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012**

Korkokulut ja palkkiot pankkilainoista ja korkosuojauksesta	-244	-185
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-6	-4
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-45	0
Muut rahoituskulut	-4	-15
Rahoituskulut yhteensä	-299	-200
Rahoitustuotot	2	1
Yhteensä	-297	-200

9. Tuloverot

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

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

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

1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012

	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
Luovutusvoittovero asuntojen myynnistä	11	1

10. Osakekohtainen tulos

1.1.-30.6.2013 1.1.-30.6.2012

(a) Laimentamaton

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

Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	676	640
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (tuhatta kpl)	1 380	1 178
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,49	0,54

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu

Yhtiöllä ei ole ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita.

11. Pitkäaikaiset varat

30.6.2013

31.12.2012

Sijoituskiinteistöt

Käypä arvo

Hankintameno 1.1.	31 992	20 263
Lisäykset varainsiirtoveroineen	6 520	12 324
Vähennykset	-1 552	-1 960
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	913	1 365
Käypä arvo 31.xx.	37 873	31 992

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella yhteensä 18 kappaletta.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

<u>Sijoituskiinteistöt 30.6.2013</u>	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistus- osuus
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,2 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	75,9 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	95,9 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	69,8 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1987	71,7 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1975	84,2 %
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	Jyväskylä	2010	36,0 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,0 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	94,5 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1975	100,0 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Kauniainen	2012	32,9 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1969	50,0 %
Asunto Oy Lohjan Koulukauja 14	Lohja	1976	100,0 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975	100,0 %

Yhtiöt on yhdistelty suhteellisella menetelmällä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000, As Oy Tornion Aarnintie 7 vuonna 1990 ja As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999.

<u>Sijoituskiinteistöt 30.6.2012</u>	Huoneistot	Vuokrattava ala	Käypä arvo
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	33	1 970	1 929
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	30	1 686	2 587
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	51	2 797	2 713
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	16	759	1 419
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	16	1 039	1 459
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	16	1 258	2 037
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	40	2 563	3 700
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni *)	5	1 232	1 695
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	19	1 138	929
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	39	2 038	3 994
Asunto Oy Vantaan Rusakko	9	512	1 441
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	75	4 026	2 705
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	10	618	2 909
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	11	483	806
Asunto Oy Lohjan Koulukauja 14	54	3 010	4 092
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	72	4 245	3 458
Yhteensä	496	29 374	37 873

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

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

Ulkopuolinen arvioitsija Realia Management Oy antoi arvolaskelman Orava Asuntorahaston konserniyritysten sijoitushuoneistojen arvosta per 30.6.2012. Realian arvo oli noin 0,5 % suurempi kuin taseen käypä arvo.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

12. Myynti- ja muut saamiset	30.6.2013	31.12.2012
Vuokrasaamiset	113	55
Muut saamiset	-18	66
Siirtosaamiset	35	10
Muut saamiset yhteensä	131	131

Katsauskaudella ei ole kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista.

13. Rahavarat	30.6.2013	31.12.2012
Rahavarat tileillä	475	300
Yhteensä	475	300

14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto	30.6.2013	31.12.2012
Osakepääoma 1.1.	13 666	11 717
Osakepääoman korotus, merkitty rekisteriin	257	1 949
Osakepääoma 31.12.	13 922	13 666
Ylikurssirahasto	292	281
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	14 214	13 947

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2013 oli 1 392 245.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma	30.6.2013	31.12.2012
Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 618	10 946
Luottolimiitti	200	200
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-40	-47
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	124	120
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	5 252	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	5 046	4 511
Laskennallinen velka tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta	60	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	21 260	15 731

Emoyhtiön rahalaitoslainat	30.6.2013	31.12.2012
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 185	2 243
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 412	3 412
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 515	2 580
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	650	650
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	950	950
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	-24
Luotollisen pankkitilin limiitti	200	200
Lainat yhteensä	9 661	9 784

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton**16. Koronvaihtosopimukset**

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

Instrumentit	1 000 euroa	Kiint. korko	Erääntyminen		
OTC-koronvaihtosopimus	2 185	2,95	15.4.2016		
OTC-koronvaihtosopimus	3 412	1,87	7.9.2016		
OTC-koronvaihtosopimus	2 515	1,13	21.6.2017		
OTC-koronvaihtosopimus	650	0,87	10.10.2017		
OTC-koronvaihtosopimus	950	0,86	1.11.2017		
				30.6.2013	31.12.2012
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli				-249	-407

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	30.6.2013	31.12.2012
Konsernin lainat rahoituslaitoksilta	524	524
Lyhytaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	590	450
Saadut ennakot	44	20
Ostovelat	65	53
Muut velat	24	26
Siirtovelat	244	182
Korkovelat	42	27
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 533	1 280

18. Lähipiiritapahtumat

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

Orava Asuntorahasto teki sopimuksen Maakunnan Asunnot Oy:n kanssa vuonna 2012 As Oy Vantaan Rusakon kaupan toteuttamiseksi. Maakunnan Asunnot luovutti vieraspantin Orava Asuntorahastolle täytevakuudeksi Danske Bankia varten. Rahasto on maksanut 1,0 % p.a. korvauksena täytevakuuden vakuusarvosta. Orava Asuntorahasto palautti vieraspantin Maakunnan Asunnot Oy:lle katsauskauden aikana 29.4.2013.

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

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

19. Vakuudet ja vastuusitoumukset

30.6.2013

31.12.2012

Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön

Rahalaitoslainat

1 790

1 790

Kiinnitykset kiinteistöön

0

0

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Rahalaitoslainat

9 712

9 835

Pantatut osakkeet, kaikki omistuksessa olevat seuraavien asunto-osaakeyhtiöiden osakkeet

Asunto Oy Lahden Helkalanhovi

Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4

Asunto Oy Tornion Kuparimarkka

Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39

Asunto Oy Haminan Tervaniemi

Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy

Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17

Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni

Asunto Oy Tornion Aarnintie 7

Asunto Oy Vantaan Rasinrinne

Asunto Oy Vantaan Rusakko

Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19

Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3

Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4

Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33

Pantattujen osakkeiden käypä arvo yhteensä 30.6.2012

33 781

Lisäksi 31.3.2013 annettu velan vakuudeksi Maakunnan Asunnot Oy:n täytevakuus, 1 250 tuhatta euroa,

20. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

Korkoriski

Orava Asuntorahasto käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 30.6.2013 oli 100 % (31.12.2012: 100 %). Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käyppiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaissopimukset arvostetaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 30.6.2013 oli 3,7 vuotta (31.12.2012: 4,2 vuotta).

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. Erääntyneet vuokrasaamiset 30.6.2013 olivat yhteensä 34 tuhatta euroa (31.12.2012: 26 tuhatta euroa). Alle kuukauden vanhat saamiset olivat 14 tuhatta euroa, 1-2 kuukautta vanhat 2 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 19 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 30.6.2013 oli 40,2 % (31.12.2012: 46,3 %).

Vierasta pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2012 konsernin strategiana oli LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 30.6.2013: 57,8 % (31.12.2012: 49,9 %).

Konsernin johdannaissovelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimuksiin perustuvien juoksuaikojen mukaisesti tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat. Esitettävät luvut ovat lainasopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.

	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>
Pankkilainat (1000 euroa) 30.6.2013	524	10 338	480
Pankkilainat (1000 euroa) 31.12.2012	524	10 338	608
Pankkilainat (1000 euroa) 31.12.2011	410	6 634	795

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

21. Käyvän arvon arvioiminen

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.6.2013	-	37 873	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 30.6.2013	-	-249	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

22. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin suunnatusta osakeannista, jonka merkintäaika alkoi välittömästi. Orava Rahastot Oyj valtuutettiin toimimaan suunnatun osakeannin järjestäjänä. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi 76 999 osaketta 10,13 euron merkintähintaan osakkeelta. Merkintähinta perustui osakekohtaiseen nettoarvoon 31.3.2013. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9 merkitsi kaikki merkittävänä olleet osakkeet.

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin myös toteuttaa As Oy Keravan Ritariperhon hankinta Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9:ltä velattomalla 5,3 miljoonan euron hinnalla siten, että yhtiölainaosuus oli noin 3,73 miljoonaa euroa ja kauppahinnasta noin 800 tuhatta euroa maksettiin 31.7.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Erkki Aimoselta otetulla noin 800 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta noin 780 tuhatta euroa jäi Ostajan velaksi Myyjälle korottomana velkana. Orava Asuntorahasto kuittasi velan maksun Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9:n tekemän oman pääoman korotuksen maksuksi.

23. Raportointikauden päättymisen jälkeisten tapahtumien vaikutukset

As Oy Keravan Ritariperhon käyvän arvon muutoksen positiivinen vaikutus Orava Asuntorahaston tulokseen kolmannella vuosineljänneksellä ennustetaan olevan yli 500 tuhatta euroa. Yhtiön sijoitusomaisuuden arvo 31.7.2013 oli yhteensä noin 43,8 miljoonaa euroa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

		1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
Tulos / osake, €	=	0,49	0,54
Maksettu osinko / osake, €	=	0,54	0,18
Oman pääoman tuotto, % p.a. (ROE)	=	8,9 %	9,8 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	=	11,8 %	11,0 %
		30.6.2013	31.12.2012
Omavaraisuusaste, %	=	40,2 %	46,3 %
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	57,8 %	51,3 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	=	11,09	10,98
		1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	95,5 %	97,2 %
Toiminnall. käyttöaste, % (m ²)	=	94,3 %	97,1 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	=	2,2 %	3,3 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	=	8,1 %	8,2 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	=	4,7 %	5,2 %

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus
28.8.2013
Tilintarkastamaton

EPRA-TUNNUSLUVUT		Q2 2013	Q2 2012
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	=	617	499
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	0,45	0,42
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	=	15 685	13 853
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	11,21	10,85
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	4,8 %	4,8 %
EPRA Vacancy Rate	=	4,5 %	2,8 %

EPRA-TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)	=	Nettovuokratuotot - markkinoinnin ja hallinnon kulut +/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut +/- operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut
EPRA Earnings per share (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	<u>EPRA tulos</u> Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	<u>EPRA NAV</u> Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	<u>Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 30.6.</u> Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 30.6.
EPRA Vacancy Rate	=	<u>Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra</u> Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra