

## Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-30.9.2013

### Konsernin toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.-30.9.2012

	1 000 eur	1.1.-30.9.2013	1.1.-30.9.2012
• Tuotot varsinaisesta toiminnasta		2 151	1 339
• Voitot myynneistä ja arvomuutoksista		2 582	422
• Liikevaihto yhteensä		4 733	1 761
• Liikevoitto		3 271	956
• Katsauskauden laaja tulos		2 916	567
		30.9.2013	31.12.2012
• Sijoituskiinteistöjen käypä arvo		47 808	32 424
• Nettovarallisuus/osake, euroa		11,90	10,98
		1.1.-30.9.2013	1.1.-30.9.2012
• Tulos/osake, euroa		1,97	0,54
• Jaettu osinko/osake 30.9.2013 mennessä		0,81	0,26

### Toimintaympäristö

#### Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen reaali kasvaksi ennustetaan vuodelle 2013 noin -0,6% - 0,0% ja ensi vuodeksi noin 1,1% - 1,9%. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen kasvaksi puolestaan ennustetaan kuluvalle vuodelle noin -0,2% - 0,6% ja vuodelle 2014 noin 0,7% - 1,2%. 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 talousnäkymät yhä vaimentavat asuntomarkkinoita, joita toisaalta alhainen korkotaso edelleen tukee.

#### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat kolmannella vuosineljänneksellä 2013 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,4 mrd. eurolla eli 18% vähemmän kuin vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli syyskuun lopussa 87,9 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu hidastui yhä 2,9%:iin.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi heinäkuun 95 päivästä lokakuussa 98 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 81 päivää.

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne on jatkunut verraten heikkona.

#### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 030 asunnolle, joka oli 30% vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 9 724 kappaletta eli 13% vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli -7%.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymin indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +16% ja muutos vuodentakaiseen -5%.

Asuntomarkkinoiden tarjontatilanne näyttää kokonaisuudessaan heikentyneen.

#### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,7%. Asuntojen hintojen nousu oli maltillisempaa: 1,1% vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa; kolmannen vuosineljänneksen neliöhintoista 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 hieman nousevan 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 sekä suunnitellut asuntokohteiden hankinnat toteutuessaan pitäisivät yhtiön kannattavuuden loppuvuonna likimain samalla tasolla kuin vuoden 2013 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Orava Asuntorahasto arvioi vuokrauskysynnän säilyvän hyvänä ja sen omistamien asuntojen hintojen nousevan maltillisesti vuoden 2014 aikana. Yhtiö uskoo liiketoiminnan kasvavan ja kannattavuuden olevan hyvällä tasolla vuonna 2014.

#### **Oleelliset tapahtumat 1.1.-30.9.2013**

26.2.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Lahden Vuoksenkatu 4:n yhtiöistä asuinhuoneistoa koskevan osakkeiden kaupan. Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2013. Kauppahinta oli 131 000 euroa ja yhtiölainaosuus 624 000 euroa. Kauppahinnasta

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuosikatsaus  
6.11.2013

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.

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 ehtoissa 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 maksukykyisyydesti ole rajoittanut voitonjakoa 28.3.2013, 28.6.2013 eikä 30.9.2013. Osinkoa on jaettu 75 prosenttia koko vuoden enimmäismäärästä.

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 tilikaudelta 30.12.2010-31.12.2011 ja 1.1.-31.12.2012. Tilinpäätökset oli laadittu Suomessa voimassa olevien suomalaisten tilinpäätössäännösten mukaisesti ja ne oli vahvistettu yhtiökokouksissa keväällä 2012 ja 2013. Koska yhtiö harkitsi listautumista Helsingin Pörssin päällyställe tai vaihtoehtoisesti First North-listalle syksyllä 2013, yhtiöllä tuli 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.

Ylimääräinen yhtiökokous myös valitsi uudeksi hallituksen jäseneksi Mikko Larvalan ja valtuutti 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 määräysvaltauyhteisöt.

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Keravan Ritariperhon hankinta velattomalla 5,3 miljoonan euron hinnalla siten, että yhtiölainaosuus oli 3,7 miljoonaa euroa ja kauppahinnasta 792 tuhatta euroa maksettiin 31.7.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Erkki Aimoselta otetulla 792 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta 780 tuhatta kuitattiin 780 tuhannen euron suunnatulla osakeannilla, jonka merkintä- ja maksuaika päättyi 31.7.2013. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9:lle 76 999 osaketta 10,13 euron merkintähintaan osakkeelta. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Merkintähinnasta 10,00 euroa merkittiin osakepääomaan, 0,13 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Hallituksen kokouksessa 28.8.2013 päätettiin kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous 20.9.2013. Esityslistalla oli mm. listalleottoesitteen jättäminen, uuden hallituksen jäsenen valinta ja osakeantivaltuutuksen korottaminen.

Hallituksen kokouksessa 18.9.2013 valittiin listautumisannin liikkeeseenlaskijan asiamieheksi Nordea Pankki Suomi Oyj.

Ylimääräinen yhtiökokous 20.9.2013 valitsi Peter Ahlströmin uudeksi hallituksen jäseneksi ja valtuutti hallituksen päättämään listalleottohakemuksen jättämisestä Nasdaq OMX Helsinki Oy:n (Helsingin Pörssi) pörssilistalle sekä toteuttamaan

osakkeiden listaamisen hallituksen päättämänä ajankohtana ja päättämään kaikista listautumiseen liittyvistä muista toimenpiteistä.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 5.000.000 yhtiön uutta osaketta. Hallitus voi valtuutuksen perusteella antaa osakkeita suunnatusti. Osakkeet voidaan luovuttaa osakkeenomistajan etuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yhtiön pääomarakenteen kehittäminen tai asunto-osakkeiden kaupan rahoittaminen tai toteuttaminen. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apportiomaisuudella. Valtuutus liittyy yhtiön valmisteilla olleeseen listautumiseen sekä sijoituskohteiden hankintaan yleisesti.

Hallituksen kokouksessa 20.9.2013 päätettiin toteuttaa A. Ahlström Osakeyhtiön kanssa neljän asunto-osakeyhtiön sekä yhden kiinteistön kauppa. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Kauppahinnasta 813 tuhatta euroa maksettiin 27.9.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Danske Bankilta otetulla 820 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta 2,4 miljoonaa euroa kuitattiin 2,4 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla, jonka merkintä- ja maksuaika päättyi 27.9.2013. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi A. Ahlström Osakeyhtiölle 236 650 osaketta 10,3 euron merkintähintaan osakkeelta. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. Merkintähinnasta 10,00 euroa merkittiin osakepääomaan, 0,3 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Orava Asuntorahasto tiedotti 24.9.2013 julkaistulla yhtiötiedotteella osakeannista, jossa Yhtiö tarjoaa enintään 2.000.000 uutta osaketta yksityishenkilöiden ja yhteisöjen merkittäväksi. Osakeannin tarkoituksena oli muun muassa luoda edellytykset Yhtiön listautumiselle Helsingin Pörssiin.

### **Sijoituskiinteistöt 30.9.2013**

Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2013 yhteensä 660 asuinhuoneistoa (30.9.2012: 307), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 38 109 m<sup>2</sup> (2012: 16 675 m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat kahdessakymmenessä eri asunto-osakeyhtiössä, joissa kahdeksassa yhtiön omistusosuus oli 100 %. As Oy Jyväskylän Kruununtornista yhtiö omistaa lisäksi neljä toimistotilaa ja yhden varastotilan, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1 232 m<sup>2</sup>. As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:ssa vuokrattaviin tiloihin kuuluu myös tilat päiväkodille. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

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 alkuperäiseen 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 4 733 tuhatta euroa (2012: 1 761 tuhatta euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin eli vuokratuottoihin, käyttökorvauksiin ja muihin tuottoihin 2 151 tuhatta euroa (2012: 1 339 tuhatta euroa) sekä voittoihin eli sijoituskiinteistöjen myyntivoittoon vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla ja huoneistojen käyvän arvon muutokseen 2 582 tuhatta euroa (2012: 422 tuhatta euroa).

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 1 463 tuhatta euroa (2012: 804 tuhatta euroa), josta hoitokulut olivat 927 tuhatta euroa (2012: 517 tuhatta euroa). Liikevoitto oli 3 271 tuhatta euroa (2012: 957 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -471 tuhatta euroa (2012: -290). Luovutusvoittoverot olivat 35 tuhatta euroa (2012: 1 tuhatta euroa). Katsauskauden voitto oli 2 766 tuhatta euroa (2012: 666 tuhatta euroa). Laajan tuloksen erät olivat 150 tuhatta euroa (2012: -99 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 2 916 tuhatta euroa (2012: 567 tuhatta euroa).

### Vuokraustoiminta

Kaikkien vuokrasopimusten yhteenlaskettu kuukausittainen kassavirta 1.10.2013 oli 326 tuhatta euroa (2012: 152 tuhatta euroa).

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 660 kappaletta (2012: 297 kappaletta), joista vapaita vuokrattavissa olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 45 kappaletta (2012: 4) ja myytävänä 32 kappaletta (2012: 16). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 583 kappaletta.

	1.1.-30.9.2013	1.1.-30.9.2012
• Vuokrasalkun bruttovuokratuotto-%	8,1	7,7
• Vuokrasalkun nettovuokratuotto-%	4,7	4,6
• Taloudellinen käyttöaste, %	95,0	96,9
• Toiminnallinen käyttöaste, %	93,9	96,9
• Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,2	3,3

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 97 prosenttia.



Päätyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 83 kappaletta (2012: 67). Vapautuneet asunnot saatiin hyvin uudelleen vuokrattua Kotkan Vuorenrintettä lukuun ottamatta.

#### Vuokrankorotusehto

Huhtikuussa 2013 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.

19.6.2013 yhtiön hallitus päätti toteuttaa As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:n koko osakekannan hankinnan. Kauppakirja 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.

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin toteuttaa As Oy Keravan Ritariperhon hankinta velattomalla 5,3 miljoonan euron hinnalla siten, että yhtiölainaosuus oli 3,7 miljoonaa euroa ja kauppahinnasta 792 euroa maksettiin 31.7.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Erkki Aimoselta otetulla 792 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta 780 tuhatta kuitattiin 780 tuhannen euron suunnatulla osakeannilla, jonka merkintä- ja maksuaika päättyi 31.7.2013. Suunnatussa osakeannissa Kiinteistö Oy Järvenpään Ahertajankatu 9 merkitsi 76 999 osaketta.

Hallituksen kokouksessa 20.9.2013 päätettiin toteuttaa A. Ahlström Osakeyhtiön kanssa neljän asunto-osakeyhtiön sekä yhden kiinteistön kauppa. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Kauppahinnasta 813 tuhatta euroa maksettiin 27.9.2013 myyjän pankkitilille. Maksu rahoitettiin Danske Bankilta otetulla 820 tuhannen euron lainalla. Kauppahinnasta 2,4 miljoonaa euroa kuitattiin 2,4 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla, jonka merkintä- ja maksuaika päättyi 27.9.2013. Suunnatussa osakeannissa A. Ahlström Osakeyhtiö merkitsi 236 650 osaketta.

#### **Myynnit**

Hallitus on valtuuttanut Orava Rahastot Oyj:n myymään huoneistoja vuoden 2013 aikana yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 10 prosenttia siten, että

myydään vuokrakäytöstä vapautuneita huoneistoja yksitellen pääasiassa niistä asunto-osakeyhtiöistä, joiden käypä arvo hankintamenoon verrattuna on niin alhainen, että luovutusvoittoveroa ei realisoidu.

Katsauskaudella myytiin asuinhuoneistoja yhteensä 31 kappaletta kymmenestä eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,5 miljoonaa euroa. Huoneistojen myyntihinnat olivat keskimäärin noin 2 prosenttia alle niiden myyntiä edeltävän vuosineljänneksen lopun tasearvon eli noin 60 tuhatta euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 100 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 vuokravakuuksia 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 oli yhteensä 1 392 245 osaketta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 25.3.2013.

Hallituksen kokouksessa 29.7.2013 päätettiin suunnatusta osakeannista. 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. Yhtiöllä oli yhteensä 1 469 244 osaketta. Hallituksen kokouksessa 20.9.2013 päätettiin suunnatusta osakeannista. Suunnatussa osakeannissa tarjottiin merkittäväksi 236 650 osaketta 10,30 euron merkintähintaan osakkeelta. Merkintähinnaksi päätettiin sama kuin listautumiseen liittyvässä suunnatussa osakeannissa. Suunnatussa osakeannissa merkityt uudet osakkeet oikeuttavat 100 %:iin vuodelta 2013 maksettavasta osingosta, mutta eivät oikeuta vuodelta 2012 vuonna 2013 maksettavaan osinkoon. A. Ahlström Osakeyhtiö merkitsi kaikki merkittävänä olleet osakkeet. Orava Asuntorahaston osakkeiden kokonaislukumäärä oli 30.9.2013 yhteensä 1 705 894 osaketta.



Yhtiö keräsi katsauskauden jälkeen osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla yhteensä 26.867.550 euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4.314.394 osakkeeseen. Yhtiö jätti hakemuksen yhteensä 2.922.149 osakkeen ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013. Yhtiöllä oli yhteensä 2 034 osakkeenomistajaa 31.10.2013.

20 suurinta osakkeenomistajaa omistuksineen 31.10.2013 on esitetty oheisessa taulukossa. Avaintalot Oy ja Maakunnan Asunnot Oy kuuluvat samaan konserniin. A. Ahlström Osakeyhtiön osakkeet ovat siirtyneet liiketoimintasiirrossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle.

OMISTAJALUETTELO 31.10.2013, 20 SUURINTA	Määrä, kpl	Määrä, %
LÄNSI-SUOMEN VUOKRATALOT OY	351 000	8,14 %
KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ETERA	270 000	6,26 %
AVAIN TALOT OY	247 794	5,74 %
A. AHLSTRÖM KIINTEISTÖT OY	236 650	5,49 %
GODOINVEST OY	229 360	5,32 %
SYSMÄLÄNTIEN KIINTEISTÖT OY	227 135	5,26 %
LAMY OY	110 818	2,57 %
ETRA OY	105 364	2,44 %
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	102 205	2,37 %
THOMFINANCE OY	95 000	2,20 %
INGMAN FINANCE OY AB	90 000	2,09 %
PIGAROR OY (KOY KOTKAN VUORENRINNE 19)	87 558	2,03 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HGIN SIVUKONTTORI	62 007	1,44 %
SIGNE OCH ANE GYLLENBERGS STIFTELSE	50 000	1,16 %
ULKOMARKKINAT OY	50 000	1,16 %
UB SECURITIES OY	47 508	1,10 %
OP-HENKIVAKUUTUS OY	30 650	0,71 %
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO UB NORDIC	30 000	0,70 %
LOMBARD INTERNATIONAL ASSURANCE S.A.	29 000	0,67 %
NORDEA PANKKI SUOMI OYJ	26 031	0,60 %
OSAKKEITA YHTEENSÄ, 20 SUURINTA	2 478 080	57,44 %
OSAKKEITA YHTEENSÄ	4 314 394	

## **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.-30.9.2013 aikana olivat 190 tuhatta euroa (2012: 133 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Vuoden 2013 ensimmäisen yhdeksän kuukauden tuoton perusteella ei tulossidonnaista palkkiota ole jaksotettu katsauskauden kuluihin (2012: 15 tuhatta euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta katsauskaudella 161 tuhatta euroa (2012: 67 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

## **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 kuusi jäsentä: Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta, Timo Valjakka, 19.6.2013 lähtien Mikko Larvala ja 27.9.2013 lähtien Peter Ahlström. 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, Mikko Larvala ja Peter Ahlström ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot katsauskaudella olivat 33 tuhatta euroa (2012: 17 tuhatta euroa).

Hallitus kokoontui katsauskaudella 11 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.

### **Sääntely**

Voimassa olevat Finanssivalvonnan hyväksymät säännöt on esitetty osavuositarkastuksen liitteenä.

### **Lähiajan riskit ja epävarmuudet**

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

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

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

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

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

Yleisölle suunnattu osakeanti ja siinä tarjottavien osakkeiden merkintäaika päättyi 4.10.2013. Osakeannissa tarjolla oleva osakemäärä ylimerkittiin selvästi ja hallitus päätti tästä syystä lisätä tarjottavien Antiosakkeiden määrää 1.000.000 osakkeella osakeannin ehtojen mukaisesti.

Osakkeiden merkintähinta oli 10,30 euroa osakkeelta, ja Yhtiö tiedotti, että se kerää osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla 30.900.000,00 miljoonaa euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä ja että osakeannin seurauksena Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousee 4.705.890 osakkeeseen edellyttäen, että kaikki merkityt Antiosakkeet maksetaan osakeannin ja lisäannin ehtojen mukaisesti viimeistään 9.10.2013.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuosikatsaus  
6.11.2013

Yhtiön hallitus hylkäsi 9.10.2013 yhteensä 391.500 osakkeen merkinnät, joita ei maksettu osakeannin ja siihen liittyvän lisäannin ehtojen mukaisesti. Yhtiö keräsi näin ollen osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla yhteensä 26.867.550 euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4.314.394 osakkeeseen. Yhtiö jätti hakemuksen yhteensä 2.922.149 osakkeen ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

Helsingin Pörssi hyväksyi 10.10.2013 Yhtiön osakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakeannissa ja lisäannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 11.10.2013. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013 Helsingin Pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 2.922.149 kappaletta.

Osakeannin toteutumisen jälkeen Yhtiöllä oli yhteensä yli 1.500 osakkeenomistajaa, joista suurimmat olivat: Länsi-Suomen Vuokralat Oy (351.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,14 %), Avaintalot-konserni (349.999 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,11 %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (270.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 6,26 %) A. Ahlström Kiinteistöt Oy (236.650 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,49 %) ja Godoinvest Oy (229.360 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,32 %).

Osakeannissa uusista osakkeista 75 % merkittiin yli 5.000 osakkeen merkintöinä ja 25 % alle 5.000 osakkeen merkintöinä. Alle 5.000 osakkeen merkinnöistä internetissä merkityt osakkeet muodostivat 77 % ja merkintäpaikalla fyysisesti merkityt osakkeet 23 % osuuden.

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

Kolmen ensimmäisen kaupankäyntipäivän vaihto oli yhteensä 2 525 tuhatta euroa. Osakkeen päätöskurssi 5.11.2013 oli 10,31.

#### **Taloudellisen tiedottamisen aikataulu vuonna 2014**

Orava Asuntorahasto julkistaa osavuosikatsaukset vuonna 2014

- 2013 tilinpäätöstiedote 13.2.2013 kello 8:00
- Q1 2014 osavuosikatsaus 15.5.2014 kello 8:00
- Q2 2014 osavuosikatsaus 13.8.2013 kello 8:00
- Q3 2014 osavuosikatsaus 13.11.2013 kello 8:00

Helsingissä 6.11.2013

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus  
6.11.2013

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.1.-30.9. 2013	1.1.-30.9. 2012
	1 000 EUR		
Varsinaiset tuotot	6	2 151	1 339
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	2 582	422
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	6	<b>4 733</b>	<b>1 761</b>
Hoitokulut	7	-927	-517
Vuokraustoiminnan kulut	7	-77	-32
Hallinnon kulut	7	-460	-241
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	1	-14
<b>Kulut yhteensä</b>		<b>-1 463</b>	<b>-804</b>
<b>Liikevoitto</b>		<b>3 271</b>	<b>957</b>
Rahoituskulut (netto)	8	-471	-290
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>2 801</b>	<b>667</b>
Välittömät verot	9	-35	-1
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>2 766</b>	<b>666</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille	10	2 766	666
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Tulos/osake, euroa	10	1,97	0,54
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>	16	150	-99
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>2 916</b>	<b>567</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille	10	2 916	567

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus  
6.11.2013

Konsernitase	Liitetieto	30.9.2013	31.12.2012
		1 000 EUR	
<b>VARAT</b>			
<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	47 808	31 992
<u>Lyhytaikaiset varat</u>			
Myynti- ja muut saamiset	12	275	131
Rahavarat	13	387	300
		663	432
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>48 471</b>	<b>32 424</b>
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	17 059	13 666
Rahastot	14	17	-126
Kertyneet voittovarot		458	46
<u>Tilikauden voitto</u>		2 766	1 421
Oma pääoma yhteensä		20 300	15 007
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	20 435	15 731
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	6 627	524
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	852	756
<u>Korkosuojauksen käypä arvo</u>		257	407
Velat yhteensä		28 171	17 418
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>48 471</b>	<b>32 424</b>



Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus  
6.11.2013

## Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 €

1.1.-30.9.2013 1.1.-30.9.2012

### Liiketoiminnan rahavirrat

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	427	509
Maksetut korot netto	-491	-323
Maksetut verot	0	0
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>-65</b>	<b>186</b>

### Investointien rahavirrat

Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-2 627	-2 672
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-107	-19
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-172	-87
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 332	987
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-574</b>	<b>-1 792</b>

### Rahoituksen rahavirrat

Osakeannista saadut maksut	1 883	0
Lainojen nostot	4 548	2 580
Lainojen takaisinmaksut	-4 694	-359
Maksetut osingot	-1 010	-305
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>726</b>	<b>1 916</b>

Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys (+)

87 310

Rahavarat tilikauden alussa

300 403

Rahavarat katsauskauden lopussa

387 713

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista**

1. Osakepääoma
2. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
3. Suojausrahasto
4. Kertyneet voittovarot
5. Yhteensä
6. Oma pääoma yhteensä

1 000 €	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					6.
	1.	2.	3.	4.	5.	
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
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>11 717</b>	<b>159</b>	<b>-164</b>	<b>448</b>	<b>12 159</b>	<b>12 159</b>
Suunnattu osakeanti 29.6.2012	1 054	46			1 100	1 100
Suunnattu osakeanti 31.10.2012	895	76			971	971
Osingonjako 30.3.2012				-117	-117	-117
Osingonjako 28.6.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.12.2012				-94	-94	-94
Kauden voitto				1 421	1 421	1 421
Laajan tuloksen erät			-243		-243	-243
<b>Oma pääoma 31.12.2012</b>	<b>13 666</b>	<b>281</b>	<b>-407</b>	<b>1 468</b>	<b>15 010</b>	<b>15 010</b>
Suunnattu osakeanti 25.3.2013	257	11			268	268
Suunnattu osakeanti 29.7.2013	770	10			780	780
Suunnattu osakeanti 27.9.2013	2 365	70			2 435	2 435
Pörssilistautumisen kustannukset		-98			-98	-98
Osingonjako 28.3.2013				-337	-337	-336
Osingonjako 28.6.2013				-337	-336	-336
Osingonjako 30.9.2013				-337	-336	-336
Kauden voitto				2 765	2 765	2 765
Laajan tuloksen erät			150		150	150
<b>Oma pääoma 30.9.2013</b>	<b>17 058</b>	<b>275</b>	<b>-257</b>	<b>3 224</b>	<b>20 300</b>	<b>20 300</b>

## Liitetiedot

### 1. Konsernin perustiedot

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

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 6.11.2013 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 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)
- luovutusvoitotoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta

### 3. Laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.9.2013 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. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta.

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

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

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.

## 6. Segmentti-informaatio

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

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

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

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin varsinaisesta toiminnasta ja voittoihin. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Luovutuksiin liittyvät transaktiopalkkiot vähennetään liikevaihdosta. Katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2013 myytiin yhteensä 31 huoneistoa.

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

<b><u>Liikevaihto</u></b>	<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
<u>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</u>		
Bruttovuokratuotto	2 089	1 296
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	62	43
<u>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-60	-33
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-100	-83
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2 742	538
<b>Yhteensä</b>	<b>4 733</b>	<b>1 761</b>

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

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus  
6.11.2013

<b><u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %</u></b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>
Helsingin seutu	41	52
Isot kaupungit	15	23
Muu Suomi	44	25
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b><u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %</u></b>	<b>30.9.2013</b>	<b>30.9.2012</b>
1969 valmistuneet ja vanhemmat	0	0
1970-1989 valmistuneet	72	75
1990 jälkeen valmistuneet	28	25
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## **7. Kulujen erittely lajeittain**

**1.1.-30.9.2013**    **1.1.-30.9.2012**

Henkilöstökulut	-33	-17
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-190	-133
Hallinnon muut kulut	-236	-77
Kiinteistöjen hoitokulut	-927	-517
Vuokraustoiminnan kulut	-77	-32
Muut liiketoiminnan kulut	1	-29
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 462</b>	<b>-804</b>

### **Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot**

**1.1.-30.9.2013**    **1.1.-30.9.2012**

Jouni Torasvirta	-11	-6
Peter Ahlström	0	0
Mikko Larvala	-3	0
Tapani Rautiainen	-6	-4
Veli Matti Salmenkylä	-6	-4
Timo Valjakka	-6	-4
<b>Yhteensä</b>	<b>-33</b>	<b>-17</b>

Hallitus kokoontui yksitoista kertaa katsauskauden aikana.

### **Tilintarkastajan palkkiot**

**1.1.-30.9.2013**    **1.1.-30.9.2012**

Tilintarkastus, emoyhtiö	-13	-5
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-6	-6
Verokonsultointi, PwC	0	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>-19</b>	<b>-12</b>

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

### **Muut liiketoiminnan kulut**

**1.1.-30.9.2013**    **1.1.-30.9.2012**

Luottotappiot	1	-14
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	-15
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>-29</b>



Luottotappioita ei ole kirjattu katsauskaudella 2013. Tehtyjen maksusuunnitelmien seurauksena on aikaisemmin kirjattuja luottotappioita oikaistu 2013 tuhannella eurolla. Mahdollinen tulossidonnainen palkkio maksetaan ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2014.

<b>Kiinteistöjen hoitokulut</b>	<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-865	-474
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,9 %	-3,1 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	39 900	20 312

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

<b>8. Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-396	-253
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-4	-6
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-72	0
Muut rahoituskulut	-1	-32
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-473</b>	<b>-291</b>
Rahoitustuotot	2	1
<b>Yhteensä</b>	<b>-471</b>	<b>-290</b>

## **9. Tuloverot**

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

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.

	<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
<b>Luovutusvoittovero asuntojen myynnistä</b>	<b>-35</b>	<b>-7</b>

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus  
6.11.2013**10. Osakekohtainen tulos**

1.1.-30.9.2013 1.1.-30.9.2012

(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	2 766	659
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	1 406	1 211
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos</b>	<b>1,97</b>	<b>0,54</b>

**(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu**

Yhtiöllä ei ollut 30.9.2013 ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita.

**11. Pitkäaikaiset varat**

30.9.2013 31.12.2012

**Sijoituskiinteistöt**

Käypä arvo

Hankintameno 1.1.	37 873	20 263
Lisäykset varainsiirtoveroineen	8 761	12 324
Vähennykset	-2 567	-1 960
Käyvän arvon muutos tilikaudella ilman varainsiirtoveroa	3 741	1 365
<b>Käypä arvo 31.xx.</b>	<b>47 808</b>	<b>31 992</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella yhteensä 31 kappaletta.

<b>Sijoituskiinteistöt 30.9.2013</b>	<b>Kotipaikka</b>	<b>Rak.vuosi</b>	<b>Omistus- osuus</b>
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,2 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	74,5 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	94,9 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	69,8 %
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
Bostads Ab Lindheast Asunto Oy	Sipoo	1982	68,3 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	79,7 %
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	Jyväskylä	2010	36,0 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,0 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	88,9 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	99,1 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Kauniainen	2012	32,9 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	50,0 %
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	100,0 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975-76	100,0 %
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	99,9 %
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	100,0 %

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj		Osavuositarkastus 6.11.2013	
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	100,0 %
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Onnela'	Varkaus	1920	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,0 %

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 30.9.2012</u>	Huoneistot	Vuokrattavissa, m <sup>2</sup>	Käypä arvo
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	33	1 970	1 936
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	30	1 653	2 540
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	51	2 661	2 560
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	16	759	1 410
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	16	1 039	1 332
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	16	1 199	1 960
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	40	2 423	3 441
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni *)	5	1 232	1 695
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	19	1 138	920
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	39	1 885	3 862
Asunto Oy Vantaan Rusakko	9	461	1 333
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	75	3 991	2 581
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	10	618	2 848
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	11	483	784
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	54	3010	4 213
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33 **)	72	4245	3 578
Asunto Oy Keravan Ritariperho	19	2071	6 091
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	20	1164	809
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	30	1626	1 232
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	55	2863	1 611
Asunto Oy Varkauden Onnela'	9	864	312
Asunto Oy Varkauden Parsius	36	1986	761
<b>Yhteensä</b>	<b>665</b>	<b>39 341</b>	<b>47 808</b>

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

\*\*\*) Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33:ssa on vuokratilana myös päiväkotit.

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 30.6.2013.

<b>12. Myynti- ja muut saamiset</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Vuokra- ja myyntisaamiset	113	55
Muut saamiset	140	66
Siirtosaamiset	22	10
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>275</b>	<b>131</b>

Katsauskaudella ei ole kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista.

<b>13. Rahavarat</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Rahavarat tileillä	387	300
<b>Yhteensä</b>	<b>387</b>	<b>300</b>

<b>14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Osakepääoma 1.1.	13 666	11 717
Osakepääoman korotus, maksettu	3 393	1 949
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>17 059</b>	<b>13 666</b>
Ylikurssirahasto	373	281
<b>Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä</b>	<b>17 432</b>	<b>13 947</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2013 oli 1 705 894.

<b>15. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Konsernin lainat rahalaitoksilta	11 298	10 946
Luottolimiitti	200	200
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-42	-47
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	138	120
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	548	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	8 292	4 511

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Osavuositarkastus  
6.11.2013

Laskennallinen velka tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta	0	0
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>20 435</b>	<b>15 731</b>
<b>Emoyhtiön rahalaitoslainat</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 185	2 243
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	3 325	3 412
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 515	2 580
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	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
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	820	-
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-21	-
Luotollisen pankkitilin limiitti	200	200
<b>Lainat yhteensä</b>	<b>10 373</b>	<b>9 784</b>

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

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

Instrumentit	1 000 euroa	Kiint. korko	Eräntyminen
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
OTC-koronvaihtosopimus	820	1,15	27.9.2018

<b>Käypä arvo</b>	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-257	-407

## 17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Konsernin lainat rahoituslaitoksilta	522	524
Lyhytaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	4 877	450

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj	Osavuositarkastus 6.11.2013	
Lyhytaikaiset lainat muilta	792	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	436	0
Saadut ennakot	45	20
Ostovelat	161	53
Muut velat	231	26
Siirtovelat	408	182
Korkovelat	17	27
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>7 489</b>	<b>1 280</b>

### **18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-30.9.2013**

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

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

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

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

### **19. Vakuudet ja vastuusitoumukset**

	30.9.2013	31.12.2012
<u>Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</u>		
Rahalaitoslainat	1790	1790
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>		
Rahalaitos- ja muut lainat	18 037	11 470
<u>Pantatut osakkeet, kaikki omistuksessa olevat asunto-osakeyhtiöiden osakkeet</u>		
<u>Pantattujen osakkeiden käypä arvo yhteensä</u>	<b>47 808</b>	<b>33 781</b>



## **20. Rahoitusinstrumentit**

### **Rahoitusriskien hallinta**

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

### **Korkoriski**

Orava Asuntorahasto käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 30.9.2013 oli 100 % (31.12.2012: 100 %). Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaissopimukset arvostetaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

### **Maksuvalmiusriski**

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 30.9.2013 oli 3,5 vuotta (31.12.2012: 4,2 vuotta).

Katsauskauden päättymisen jälkeen toteutettu suunnattu osakeanti onnistui hyvin, mikä pienentää oleellisesti maksuvalmiusriskiä.

### **Luottoriski**

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2013 olivat yhteensä 82 tuhatta euroa, joista perinnässä oli 39 tuhatta euroa (31.12.2012: 26 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 17 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 22 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 30.9.2013 oli 41,9 % (31.12.2012: 46,3 %).

Vierasta pääomaa seurataan LTV-tason pohjalta samoin kuin vastaavissa yrityksissä, joissa rahoittajapankit edellyttävät säännöllistä kovenanttiehtojen toteutumisen raportointia. LTV-taso määritellään jakamalla konsernin osuus korollisten velkojen ulkona oleva pääoma asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velattomalla arvolla. Vuonna 2013 konsernin strategiana on LTV-tason pitäminen 30 ja 60 %:n välissä. Konsernin LTV oli 30.9.2013: 55,5 % (31.12.2012: 49,9 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimuksiin perustuvien juoksuajkojen mukaan sekä muut korolliset lainat onnistuneen suunnatun osakeannin jälkeen katsauskauden lopussa 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>
Korolliset lainat, 1000 euroa 30.9.2013	6 627	13 144	7 154

### **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

	<b>Taso 1</b>	<b>Taso 2</b>	<b>Taso 3</b>
<b>Varat</b>			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2013	-	47 808	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
<b>Velat</b>			
Korkosuojaussopimukset 30.9.2013	-	-257	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

## **22. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat**

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

Yleisölle suunnattu osakeanti ja siinä tarjottavien osakkeiden merkintäaika päättyi 4.10.2013. Osakeannissa tarjolla oleva osakemäärä ylimerkittiin selvästi ja hallitus päätti tästä syystä lisätä tarjottavien Antiosakkeiden määrää 1.000.000 osakkeella osakeannin ehtojen mukaisesti .

Osakkeiden merkintähinta oli 10,30 euroa osakkeelta, ja Yhtiö tiedotti, että se kerää osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla 30.900.000,00 miljoonaa euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä ja että osakeannin seurauksena Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousee 4.705.890 osakkeeseen edellyttäen, että kaikki merkityt Antiosakkeet maksetaan osakeannin ja lisäannin ehtojen mukaisesti viimeistään 9.10.2013.

Yhtiön hallitus hylkäsi 9.10.2013 yhteensä 391.500 osakkeen merkinnät, joita ei maksettu osakeannin ja siihen liittyvän lisäannin ehtojen mukaisesti. Yhtiö keräsi näin ollen osakeannilla ja siihen liittyvällä lisäannilla yhteensä 26.867.550 euroa ennen osakeannista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 4.314.394 osakkeeseen. Yhtiö jätti hakemuksen yhteensä 2.922.149 osakkeen ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

Helsingin Pörssi hyväksyi 10.10.2013 Yhtiön osakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakeannissa ja lisäannissa merkityt osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 11.10.2013. Kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkoi 14.10.2013 Helsingin Pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 2.922.149 kappaletta.

Osakeannin toteutumisen jälkeen Yhtiöllä oli yhteensä yli 1.500 osakkeenomistajaa, joista suurimmat olivat: Länsi-Suomen Vuokratalot Oy (351.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,14 %), Avaintalot-konserni (349.999 osaketta ja ääntä, omistusosuus 8,11 %), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (270.000 osaketta ja ääntä, omistusosuus 6,26 %) A. Ahlström Kiinteistöt Oy (236.650 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,49 %) ja Godoinvest Oy (229.360 osaketta ja ääntä, omistusosuus 5,32 %).

Osakeannissa uusista osakkeista 75 % merkittiin yli 5.000 osakkeen merkintöinä ja 25 % alle 5.000 osakkeen merkintöinä. Alle 5.000 osakkeen merkinnöistä internetissä merkityt osakkeet muodostivat 77 % ja merkintäpaikalla fyysisesti merkityt osakkeet 23 % osuuden.

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

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

		<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
Tulos / osake, €	=	1,97	0,54
Maksettu osinko / osake, €	=	0,81	0,26
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	=	17,9 %	5,1 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	=	21,0 %	6,7 %
		<b>30.9.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Omavaraisuusaste, %	=	40,2 %	46,3 %
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	55,6 %	51,3 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	=	11,90	10,98
		<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	95,0 %	96,9 %
Toiminnall. käyttöaste, % (m <sup>2</sup> )	=	93,9 %	96,9 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	=	2,2 %	3,3 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	=	8,1 %	7,7 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	=	4,7 %	4,6 %

**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, % vuodessa	=	$\left[ \frac{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa + maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right] \times 100$	
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, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä}}$	
Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 /kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm}}$	
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päättyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$	
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot}}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa sis. pääomamenot kaudella}} \times 100$	
		Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo	
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot - kulut = Nettotuotto}}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa sis. pääomamenot kaudella}} \times 100$	
		Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo	

<b>EPRA-TUNNUSLUVUT</b>		<b>1.1.-30.9.2013</b>	<b>1.1.-30.9.2012</b>
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	=	694	549
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	0,49	0,45
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	=	20 450	13 778
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	11,90	10,79
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	4,6 %	4,9 %
EPRA Vacancy Rate	=	5,0 %	2,2 %

#### EPRA-TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)	=	Nettovuokratuotot - markkinoinnin ja hallinnon kulut +/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
EPRA Earnings per share (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	$\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 30.9.}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 30.9.}}$
EPRA Vacancy Rate	=	$\frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$