

# ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ

—

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2016



ORAVA

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI</b>	<b>3</b>
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖ</b>	<b>5</b>
Kansantalous	5
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	6
<b>VUOKRAUSTOIMINTA</b>	<b>6</b>
<b>HANKINNAT</b>	<b>7</b>
<b>HUONEISTOMYYNIT</b>	<b>7</b>
<b>SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.12.2016</b>	<b>8</b>
<b>KONSERNIN NELJÄNNEN</b>	
<b>VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS</b>	<b>8</b>
<b>KONSERNIN TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>9</b>
<b>RAHOITUS</b>	<b>9</b>
<b>VAIHTOEHTOINEN RAHAVIRTUALASKELMA</b>	<b>10</b>
<b>ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE</b>	
<b>JA OSAKKEENOMISTAJAT</b>	<b>11</b>
<b>ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI</b>	<b>12</b>
<b>HENKILÖSTÖ</b>	<b>13</b>
<b>HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT</b>	<b>14</b>
<b>HALLITUKSEN VALTUUTUKSET</b>	<b>14</b>
<b>JOHTO</b>	<b>14</b>
<b>SÄÄNTELY</b>	<b>14</b>
<b>LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET</b>	<b>14</b>
<b>OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.–31.12.2016</b>	<b>15</b>
<b>KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT</b>	<b>19</b>

<b>OSINKO</b>	<b>20</b>
Vuosi 2016	20
Vuosi 2017	20
<b>TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT</b>	<b>21</b>
Selostus- ja taulukko-osa	22
Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS	23
Konsernitase	24
Konsernin rahavirtalaskelma	25
Laskelma oman pääoman muutoksista	26
Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	27
Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	28
<b>TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT</b>	<b>29</b>
1. Konsolidointi	29
1.1. Konsernin perustiedot	29
1.2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	30
1.3. Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet	30
1.4. Yhdistelyperiaatteet	31
1.5. Myytävänä olevat omaisuuserät	31
2. Segmentit ja tuotot	31
3. Liiketoiminnan kulut	34
Tuloverot	36
4. Sijoituskiinteistöt	37
Käyvän arvon hierarkia	46
5. Pääomarakenne ja rahoituskulut	46
5.1. Rahoitustuotot ja -kulut	46
5.2. Rahoitusvarat	47
5.3. Rahoitusvelat	47
Pitkäaikaiset velat	47

<i>Lyhytaikaiset korolliset velat</i>	48
<i>Vaihtovelkakirjalainasopimukset</i>	48
<i>Muut lyhytaikaiset velat</i>	49
5.4. Vastuusitoumukset	49
5.5. Rahoitusriskien hallinta	50
<i>Rahoitusriskien hallinta</i>	50
<i>Korkoriski</i>	50
<i>Maksuvalmiusriski</i>	51
<i>Luottoriski</i>	51
<i>Pääoman hallinta</i>	51
5.6. Velkojen luokittelu	52
<i>Käyvän arvon hierarkia</i>	52
5.7. Johdannaiset	52
<i>Koronvaihtosopimukset</i>	53
<i>Osakekohtainen tulos</i>	54
<i>Osingonjakovelvoite</i>	54
6. Lisäinformaatio	55
6.1. Lähipiiri	55
6.2. Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	56
6.3. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet	56
<b>KONSERNIN TUNNUSLUVUT</b>	<b>58</b>
<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT</b>	<b>60</b>
<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)</b>	<b>61</b>
<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)</b>	<b>62</b>



## TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

”Orava Asuntorahaston neljännen vuosineljänneksen ja koko vuoden 2016 tulos jäi heikoksi. Asuntojen hintakehitys jatkui edellisvuosien tapaan vaisuna, minkä lisäksi rahaston kasvun tyrehtymisen seurauksena hankintojen tulosvaikutus pieneni ratkaisevasti aiemmista listautumisen jälkeisistä vuosista.

Suomen asuntomarkkinoiden hidas vahvistuminen jatkui vuoden 2016 aikana, jos kohta hintakehitys kääntyi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä jälleen negatiiviseksi. Asuntorahaston salkkuun aiemmin hankittujen huoneistojen käypien arvojen muutokseksi saatiin -0,2 prosenttia kolmannesta vuosineljänneksestä neljanteen vuosineljännekseen ja +0,2 prosenttia koko vuoden ajalta.

Neljännen vuosineljänneksen asuntohankintojen määräksi muodostui 3,8 miljoonaa euroa, kun koko vuonna päästiin niukasti 20 miljoonan euron yläpuolelle.

Taloudellinen käyttöaste jatkoi nousuaan neljännellä vuosineljänneksellä 92,0 prosentista 93,2 prosenttiin koko vuoden taloudellisen käyttöasteen

jäädessä vielä 91,3 prosenttiin. Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon nousivat jälleen odotetusti loppuvuotta kohden viimeisen neljänneksen 3,1 prosenttiin koko vuoden lukeman jäädessä 2,7 prosenttiin. Nettovuokratuotto laski vastaavasti neljännellä vuosineljänneksellä 3,7 prosenttiin, kun se koko viime vuonna oli 3,8 prosenttia.

Huoneistomyyntien määrä jatkoi kasvuaan neljännellä kvartaalilla ja päättyi ennätykselliseen 3,9 miljoonaan euroon; koko vuoden osalta huoneistomyynnin velattomien kauppahintojen summaksi muodostui 11,6 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä päättyi vuodenvaihteessa 7 500:aan. Yhtiön osakkeen kaupankäyntivolyymi Helsingin Pörssissä on pysynyt likimain ennallaan; keskimääräinen päivävaihto tammi-joulukuussa oli hieman yli 240 tuhatta euroa.

Yhtiö arvioi vuoden 2017 tuloksen asettuvan välille +2–+5 miljoonaa euroa.”





### 1.10.–31.12.2016

- Liikevaihto 2,6 miljoonaa euroa (1.10.–31.12.2015: 4,5 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto -0,5 miljoonaa euroa (1,3 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -0,06 euroa (0,16 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 93,2 % (89,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 3,7 % (3,7 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,7 miljoonaa euroa (1,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,27 euroa/osake (0,30 euroa/osake)

### 1.1.–31.12.2016

- Liikevaihto 13,9 miljoonaa euroa (1.1.–31.12.2015: 17,5 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,5 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,17 euroa (0,96 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 91,3 % (90,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot vuonna 2016 yhteensä 1,08 euroa/osake (1,20 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus 31.12.2016 oli 10,11 euroa, kun se vuoden 2016 alussa oli 11,63 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 210,9 miljoonaan euroon (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle vuonna 2017 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,03 euroa osakkeelle eli yhteensä 0,12 euroa osakkeelle.



# TOIMINTAYMPÄRISTÖ

## Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan jääneen viime vuonna välille +0,9–+1,5 % ja pysyvän tänä vuonna samassa +0,9–+1,5 %:n haarukassa.

Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan olleen viime vuonna +1,4–+2,1 %, kun sen odotetaan tänä vuonna jäävän välille +0,8–+1,3 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4–5 vuoden ajan.

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

Odotamme edelleen asuntomarkkinoiden jatkavan hidasta vahvistumistaan.

## Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat loka–joulukuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,4 miljardilla eurolla eli 3 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 94,1 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,4 %.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastojen mukaan vanhojen asuntojen kauppojen määrän muutos oli tammikuussa yli +8 % vuodentakaiseen vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi lokakuun 83 päivästä tammikuussa 104 päivään, kun se vuosi sitten tammikuussa oli 94 päivää.

Asuntojen kysyntä näyttää jatkaneen varovaista voimistumistaan viime vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana.

## Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin marraskuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 000 kerrostaloasunnolle, joka oli 35 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-marraskuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 26 102 asunnolle eli 26 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos nousi niin ikään +26 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos marraskuussa oli –1 % ja muutos vuodentakaiseen +13 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton helmikuun suhdanetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvi saatiin vuoden neljännellä neljänneksellä +8, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +13 ja vuotta aiemmin +2. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku



oli +9, edellisellä neljänneksellä 0 ja vuotta aiemmin -2. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan nousi vuoden kolmannen neljänneksen -33:sta neljännän neljänneksen -22:een; vuosi sitten saldoluku oli +10.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on hieman hidastunut viime vuoden neljännän vuosineljänneksen aikana.

#### Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,4 %. Asuntojen hintojen muutokseksi neljännellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +1,2 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,5 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; neljännän vuosineljänneksen

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,8
Nettovuokratuotto, %	3,8	3,8
Taloudellinen käyttöaste, %	91,3	90,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	91,8	90,4
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,8	2,3

kerrostaloasuntojen neliöhintoista ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasta laskettuna suhde oli 15,0. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 43 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

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

#### VUOKRAUSTOIMINTA

Neljännän vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 93,2 %, joka oli edellistä vuosineljännestä (92,0%) korkeampi. Taloudelliseen käyttöasteeseen odotettuun nousuun vaikutti se, ettei kolmannella vuosineljänneksellä tehty hankintoja. Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 94,5 %. Neljännän vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 6,8 %.

Tilikauden aikana taloudellista käyttöastetta pystyttiin nostamaan. Taloudellinen käyttöaste oli 91,3 prosenttia (2015: 90,4 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 6,8 prosenttia (2015: 6,8 prosenttia).



Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 696 kappaletta (2015: 1 702 kappaletta), vuokrasopimuksia 1491 kappaletta (2015: 1 323) ja myytävänä 106 huoneistoa. Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 98 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 126 kappaletta (2015: 108) ja koko tilikaudella 518 (2015: 443).

## HANKINNAT

Yhtiö hankki 30.12.2016 sitovalla sopimuksella YIT Rakennus Oy:ltä yhteensä 13 huoneistoa seitsemästä kohteesta. Hankitut huoneistot sijaitsevat Helsingissä, Kirkkonummella, Jyväskylässä, Oulussa, Hämeenlinnassa, Kouvolassa ja Savonlinnassa. Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia.

Koko vuonna 2016 hankittiin yhteensä 85 huoneistoa (2015: 427 huoneistoa) 20,1 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (2015: 64,6 miljoonaa euroa).

## HUONEISTOMYYNNIT

Huoneistomyynti nousi neljännellä vuosineljänneksellä edellisten vuosineljänneksien ennätysellisten tasojen yläpuolelle ja oli euromääräisesti mitattuna yhtiön historian paras. Yhtiö myi neljännellä vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 29 kappaletta seitsemästätoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 3,9 miljoonaa euroa ja myynnin välityspalkkiot 126 tuhatta euroa.

Yhtiö myi koko tilikaudella yhteensä 92 huoneistoa (2015: 43 huoneistoa sekä 5 tonttia) 48 eri taloyhtiöstä (2015: 21). Sijoitussalkun myynnit velattomilla kauppahinnoilla yhteensä vuonna 2016 olivat 11,6 miljoonaa euroa (2015: 6,1 miljoonaa euroa) ja maksetut välityspalkkiot 380 tuhatta euroa.

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Huoneistoja (kappaletta)
Tammi–syyskuu	Huoneistoja 21 kohteesta (Espoo, Helsinki, Vantaa, Tuusula, Jyväskylä, Lahti, Turku, Raisio, Forssa, Hamina, Hyvinkää, Riihimäki, Savonlinna ja Vaasa)	16,3	10,2	-	72
30.12.2016	Huoneistoja 7 kohteesta (Helsinki, Kirkkonummi, Jyväskylä, Oulu, Hämeenlinna, Kouvola ja Savonlinna)	3,8	2,8	-	13
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>20,1</b>	<b>13,0</b>	<b>-</b>	<b>85</b>



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	31.12.2016	31.12.2015
Uudemmat kohteet 1990 →	70 %	65 %
Vanhemmat kohteet ← 1989	30 %	35 %
Helsingin seutu	39 %	40 %
Suuret kaupungit	30 %	29 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	31 %

## SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.12.2016

Tilikauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 210,9 miljoonaa euroa (31.12.2015: 195,9 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2016 yhteensä 1 696 huoneistoa (31.12.2015: 1 702), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 109 tuhatta m<sup>2</sup> (31.12.2015: 108 tuhatta m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 130 eri asunto-osakeyhtiössä, joista neljäsatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

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

kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista esitetään vuoden 2016 tilinpäätöksessä.

## KONSERNIN NELJÄNNEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS

Konsernin liikevaihto neljännellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (Q4 2015: 4,5 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 3,3 miljoonaa euroa (Q4 2015: 2,7 miljoonaa euroa) sekä voittoihin -0,7 miljoonaa euroa (Q4 2015: 1,8 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyn-

tivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä olivat 2,4 miljoonaa euroa (Q4 2015: 2,4 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,6 miljoonaa euroa (Q4 2015: 1,5 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (Q4 2015: 0,0 miljoonaa euroa).

Neljännän vuosineljänneksen liikevoitto oli 0,2 miljoonaa euroa (Q4 2015: 2,1 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut neljännellä vuosineljänneksellä olivat -0,7 miljoonaa euroa (Q4 2015: -0,7 miljoonaa euroa) ja verot 30 tuhatta euroa (Q4 2015: 139 tuhatta euroa).





Neljännän vuosineljänneksen voitoksi muodostui -0,5 miljoonaa euroa (Q4 2015: 1,3 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 21 tuhatta euroa (Q4 2015: -3 tuhatta euroa) ja laaja voitto -0,5 miljoonaa euroa (Q4 2015: 1,3 miljoonaa euroa).

## KONSERNIN TILIKAUDEN TULOS

Konsernin liikevaihto tilikaudella oli yhteensä 13,9 miljoonaa euroa (2015: 17,5 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui tuottoihin vuokraustoiminnasta 12,5 miljoonaa euroa (2015: 10,1 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 1,4 miljoonaa euroa (2015: 7,4 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut tilikaudella yhteensä olivat 9,3 miljoonaa euroa (2015: 7,8 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 6,1 miljoonaa euroa (2015: 5,1 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (2015: 0,0 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Tilikauden liikevoitto oli 4,6 miljoonaa euroa (2015: 9,7 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut tilikaudella olivat -3,0 miljoonaa euroa (2015: -2,6 miljoonaa euroa) ja verot 117 tuhatta euroa (2015: 161 tuhatta euroa).

Tilikauden voitoksi muodostui 1,5 miljoonaa euroa (2015: 6,9 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -57 tuhatta euroa (2015: 490 tuhatta euroa) ja laaja voitto 1,5 miljoonaa euroa (2015: 7,4 miljoonaa euroa).

## RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.12.2016 välisenä aikana yhteensä 3,0 miljoonaa euroa (2015: 2,6 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahasto irtisanoi 20.12.2016 Danske Bankin kanssa tehdyn 15 miljoonan euron limiittisopimuksen ja maksoi pois limiittisopimuksesta nostetun määrän 5,3 miljoonaa euroa. Samassa yhteydessä yhtiö teki 8,0 miljoonan euron lainasopimuksen Collector Bank Ab:n kanssa. Järjestelyllä alennetaan yhtiön rahoituskustannuksia. Orava Asuntorahaston korolliset velat 31.12.2016 olivat yhteensä 37,4 miljoonaa euroa.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.12.2016 yhteensä 114,5 miljoonaa euroa (31.12.2015: 95,8 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 794 tuhatta euroa (31.12.2015: 660 tuhatta euroa).

Konsernin liiketoiminnan rahavirta kääntyi positiiviseksi kolmannella vuosineljänneksellä. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 1.10.-31.12.2016 yhteensä 216 tuhatta euroa (Q4 2015: 262 tuhatta euroa). Koko tilikauden aikana yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli -45 tuhatta euroa (2015: -692 tuhatta euroa). Vuoden 2015 liiketoiminnan rahavirran kuluja rasitti joukkovelkakirjalainan ja luottolimiittisopimuksen järjestelypalkkiot sekä johdannaissuojauksen purkaminen, yhteensä 1 379 tuhatta euroa.

Yhtiön johto seuraa kuukausittain sijoituskiinteistöjen myynnin edistymistä osana liiketoiminnan rahavirtaa. Yhtiön liiketoiminnan rahavirta, johon on lisätty sijoituskiinteistöjen velattomat myyntihinnat, oli 1.10. -31.12.2016 yhteensä 2 305 tuhatta euroa (Q4 2015: 3 554 tuhatta euroa). Koko tilikauden aikana yhtiön vaihtoehtoinen liiketoiminnan rahavirta oli 6 568 tuhatta euroa (2015: 4 016 tuhatta euroa). Rahavarojen määrät ovat olleet riittävät.



## VAIHTOEHTOINEN RAHAVIRTALASKELMA

Liiketoiminnan rahavirrat lisättyinä myyntituloilla	1.10.–31.12.2016	1.10.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 248	587	3 603	1 814
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot velattomin hinnoin	2 089	3 292	6 613	4 708
Maksetut verot sekä korot ja muut rahoituskulut netto	-1 032	-325	-3 648	-2 505
Liiketoiminnan rahavirrat	2 305	3 554	6 568	4 016
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	2 863	3 085	2 790	1 990
Rahavarat katsauskauden lopussa	4 141	2 790	4 141	2 790

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

Investointien ja rahoituksen rahavirrat	1.10.–31.12.2016	1.10.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-767	-4 000	-14 512	-13 778
Investointien rahavirrat	-767	-4 000	-14 512	-13 778
<b>Rahoituksen rahavirrat sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet</b>				
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	1 280	0	2 472
Lainojen nostot ja lisäykset	8 012	3 318	32 507	26 931
Vaihtovelkakirjan liikkeeseen – laskusta saadut maksut	2 133	2 000	9 133	15 000
Lainojen takaisinmaksut sisältäen myyntien yhtiölainaosuudet	-8 144	-4 316	-23 405	-26 141
Maksetut osingot	-2 261	-2 133	-8 939	-7 701
Rahoituksen rahavirrat	-260	150	9 296	10 561



## ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiö toteutti ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 200 000 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle. Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 17.2.2016 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.2.2016. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 206 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 23.2.2016 alkaen.

Yhtiö toteutti toisella vuosineljänneksellä yhteensä 200 000 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle. Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 20.4.2016 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin

22.4.2016. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 406 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 26.4.2016 alkaen.

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 930 000 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle. Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa suunnatussa osakeannissa yhtiölle itselleen 5.7.2016 yhtiö merkitsi yhteensä 930 000 yhtiön uutta osaketta (ISIN-koodi FI4000197942, kaupankäyntitunnus OREITN0116). Finanssivalvonta hyväksyi 6.7.2016 listalleottoesitteen osakeannissa merkittyjen osakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Yhtiön hallitus päätti 5.7.2016 myös mitätöidä 679 052 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta, jotka oikeuttavat osinkoon vuonna 2016 (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT). Osakeannissa merkittyjen osakkeiden ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi

OMISTAJALUETTELO 30.12.2016, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni ****	454 066	4,7
Maakunnan Asunnot Oy *	435 664	4,5
Yli-Torkko Erkki	210 162	2,2
OP-Henkivakuutus Oy	138 705	1,4
Vähävara Oy	104 000	1,1
Rannikko Reino	101 000	1,0
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Orava Rahastot Oyj ***	84 991	0,9
Godoinvest Oy**	79 360	0,8
Korpela Henry	60 000	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 767 941</b>	<b>18,3</b>

\* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

\*\* Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

\*\*\* Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö

\*\*\*\* Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö



kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden lukumäärä kasvoi 250 948 osakkeella 9 406 619 osakkeesta 9 657 567 osakkeeseen. Annissa merkityt osakkeet listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 11.7.2016 alkaen.

Joulukuun 30. päivänä maksetun osingon täsmäytyspäivän 18.12.2016 jälkeen yhtiön kaikki osakkeet yhdistettiin (ISIN-tunnus FI4000068614) ja kaikilla osakkeilla oli yhtäläiset osinko-oikeudet. Kaupankäynti Helsingin Pörssissä kaupankäyntitunnuksella OREITN0116 päättyi 23.12.2016. Yhtiön osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä vuoden 2016 lopussa oli 9 657 567 osaketta, josta ulkona olevia osakkeita oli 9 598 910.

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

Orava Asuntorahasto Oyj sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 huoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Huoneistot valmistuivat heinäkuun 2016 alussa ja hankinnan loppuerän 1,17 miljoonaa euroa maksu toteutettiin

suunnatulla osakeannilla 19.7.2016. Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 157 681 yhtiön uutta osaketta (OREITN0116). Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

Yhtiö ei tehnyt neljännellä vuosineljänneksellä uusia vaihtovelkakirjalainasopimuksia. Vaihtovelkakirjoja vaihdettiin neljännen vuosineljänneksen aikana yhteensä 2,5 miljoonan euron arvosta 454 066 yhtiön osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan pääomaan. Tilikauden aikana yhtiö on tehnyt 28 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 9,0 miljoonalla eurolla. Vaihtovelkakirjasopimuksia vaihdettiin 9,5 miljoonalla eurolla yhtiön 1 332 921 osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma 31.12.2016 oli 97,0 miljoonaa (31.12.2015: 94,3 miljoonaa). Tilikauden lopussa yhtiön hallussa oli 58 657 itselleen suuntaamaa omaa osaketta, mikä vastaa 0,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden kokonaismäärästä ja kokonaismäärästä. Tarkempia tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukkosassa kohdissa 5.3 ja 5.8.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset tilikaudella olivat OREIT ja OREITN0116. Tilikaudella osak-

keiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 242 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli 7 500 osakkeenomistajaa joulukuun 2016 lopussa. Osakkeiden kokonaismäärästä 2,7 % oli hallintarekisteröity.

## **ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI**

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

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





Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot tilikauden 1.1.–31.12.2016 aikana olivat 1 265 tuhatta euroa (2015: 967 tuhatta euroa).

Vuoden 2016 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.–31.12.2015: 0 tuhatta euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 1 060 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

## **HENKILÖSTÖ**

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

## HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Patrik Hertsberg, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtajana Patrik Hertsberg. Hallitus kokoontui tilikaudella yhteensä 18 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 95 %.

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

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutuksen nojalla oli 31.12.2016 mennessä luovutettu 1 210 794 osaketta, jolloin valtuutuksen nojalla voitaisiin vielä luovuttaa 4 789 206 osaketta.



## JOHTO

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

## SÄÄNTELY

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

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET

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 yhtiön voi olla vaikea turvata investointien oman ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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

## OLEELLISET TAPAHTUMAT

### 1.1.–31.12.2016

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vahvisti 11.1.2016 yhtiön päivitetyn strategian vuodeksi 2016. Strategiset taloudelliset tavoitteet pysyivät muuttumattomina: osakkeen kokonaistuottotavoite on vähintään 10 % p.a., osinkotuottotavoite 7–10 % p.a. osakkeen nettovarallisuudelle ja luototusaste noin 50 %.

Taloudellisten tavoitteiden ohessa strategisiksi päätavoitteiksi vahvistettiin:

- oman pääoman kasvattaminen vähintään 110 miljoonaan euroon vuonna 2016 ja keskipitkällä aikavälillä ylläpitää vähintään noin 20 % vuotuista kasvua
- vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan monipuolistaminen edelleen
- taloudellisen käyttöasteen nostaminen yli 95 %:n
- kiinteistöjen hoitokulujen saaminen 5 % ja korjauskulujen 10 % alle tilastollisen benchmarkin ja
- huoneistomyyntien nostaminen 5–10 %:iin avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta.

Salkunhoidon alue- ja ikäjakaumatavoitteet päivitettiin. Päivitetyn aluejakaumatavoitteen mukaan huoneistojen markkina-arvosta 53 % sijaitsee

Helsingin seudulla, 22 % suurissa kaupungeissa ja 25 % keskisuurissa kaupungeissa plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä. Kohteiden ikäjakaumatavoite säilyi ennallaan eli 1990-luvulla ja sen jälkeen valmistuneiden kohteiden paino on 51 % ja ennen vuotta 1990 valmistuneiden kohteiden paino 49 % plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä sijoitussalkun markkina-arvosta laskettuna.

Yhtiön hallitus ja hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj sopivat tulossidonnaisen hallinnointipalkkion muutoksesta 17.2.2016. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion aita korko nostettiin 6 prosentista 7 prosenttiin.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 17.2.2016 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.2.2016. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin

vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 206 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 23.2.2016 alkaen.

Yhtiö teki Nordea Suomi Oyj:n kanssa markkinataussopimuksen 9.3.2016 Orava Asuntorahaston uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus OREITN0116) markkinatauksesta. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään osakemäärän, jonka arvo vastaa 4 000 euroa. Sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 10.3.2016.

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1,08 euron osakekohtaisen osingon jakamisesta. Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 8 993 772,36 euroa. Vuosineljänneksittäin maksettava osinko on jokaisessa erässä enintään 0,27 euroa osakkeelle. Osinkojen maksupäivät ovat 4.4.2016, 30.6.2016, 30.9.2016 ja 30.12.2016. Hallitus valtuutettiin päättämään osingon määrästä ja maksusta vuosineljänneksittäin edellä mainittujen



rajoitusten puitteissa edellyttäen, että yhtiön maksukykyisyys ei osingonmaksun seurauksena vaarannu. Hallitus valtuutettiin päättämään osingonmaksun täsmäytyspäivät.

Lisäksi yhtiökokous päätti 22.3.2016, että sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että aitakorko nostetaan 6 prosentista 7 prosenttiin. Aitakorko on tuotto, jonka ylittävästä tuotosta maksetaan tulossidonnaista palkkiota hallinnointiyhtiölle. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallinnointipalkkion määräytymisen osalta. Muutettu 11 §:n kolmannen kappaleen ensimmäinen virke kuuluu seuraavasti: Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Rahasto maksaa Orava Rahastot Oyj:lle kaksikymmentä prosenttia (20%) Rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin (7 %) aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella.

Yhtiökokous päätti myös, että kiinteistösjoitustoiminnan sääntöjen muuttamista koskevaan 14 §:n toiseen kappaleeseen tehdään kiinteistörahastolain

muutoksen johdosta korjaus, jonka mukaan sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla tieto rahaston tiedonantovelvollisuutta ja rahastoa koskevien tietojen julkistamista koskevan 10 §:n mukaisesti. Lisäksi päätettiin, että 14 §:n toisesta kappaleesta poistetaan tarpeettomana virke, joka viittaa listautumista edeltävään aikaan. Muutettu 14 §:n toinen kappale kuuluu seuraavasti: Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu osakkeenomistajien tietoon julkistamalla tieto Rahaston tiedonantovelvollisuutta ja Rahastoa koskevien tietojen julkistamista koskevan 10 §:n mukaisesti.

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta, jotka eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2016 aikana. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti ja se kumoaa edellisen 19.3.2015 annetun valtuutuksen.





Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Jouni Torasvirran ja varapuheenjohtajaksi Patrik Hertbergin. Yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen mukaisesti hallitus päätti, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus FI4000068614) 4.4.2016 maksettava osinko on 0,27 euroa, osingon irtoamispäivä on 23.3.2016 ja täsmäytyspäivä on 24.3.2016. Osingon kokonaismääräksi muodostui 2 248 443,09 euroa.

Orava Asuntorahasto Oyj hankki 30.3.2016 23 asuinhuoneistoa ja teki 31.3.2016 sitovan kauppasopimuksen 26 asuinhuoneiston hankinnasta yhteensä 9,6 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 31 % sijaitsee Helsingin seudulla, 50 % Jyväskylässä ja Lahdessa, ja loput 19 % keskisuurissa kaupungeissa. Uusia vuokraamattomia huoneistoja kokonaisuuteen sisältyi 26 kappaletta velattomalta kauppahinnaltaan 7,1 miljoonaa euroa.

Yhtiö teki 18.4.2016 Collector Bank AB:n kanssa 10 miljoonan euron lainasopimuksen sekä hankintojen että vanhojen lainojen uudelleen rahoittamiseksi. Laina on viisivuotinen ja kokonaisuudessaan

nostettu. Collector Bank AB on ruotsalainen muun muassa yritysten kiinteistörahoitukseen erikoistunut luottolaitos.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa annissa 20.4.2016 itselleen suuntaamat 200 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 22.4.2016. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistusohjelman laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000197942 (kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet eivät oikeuta vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2017 ja siitä eteenpäin. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 9 406 619 osaketta. Yllämainitut 200 000 osaketta listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 26.4.2016 alkaen.

Finanssivalvonta myönsi 27.5.2016 Orava Asuntorahasto Oyj:n hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:lle vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan. Laki vaihtoehtorahaston hoitajista edellyttää vaihtoehtorahastolta, kuten Orava Asuntorahasto, säilytysyh-

teisöä. Svenska Handelsbanken AB (julk.), Suomen sivukonttoritoiminta toimii Orava Asuntorahasto Oyj:n säilytysyhteisönä. Säilytysyhteisösopimus allekirjoitettiin 20.5.2016.

Orava Asuntorahasto hankki 30.6.2016 tehdyillä sitovilla kauppasopimuksilla rakennusliikkeiltä 23 asuinhuoneistoa yhteensä 6,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 36 % sijaitsee Helsingin seudulla, 55 % suurissa kaupungeissa, ja loput 9 % keskisuurissa kaupungeissa. Hankitut huoneistot olivat uusia ja vuokraamattomia.

Orava Asuntorahasto Oyj:n maksuttomassa suunnatussa osakeannissa yhtiölle itselleen 5.7.2016 yhtiö merkitsi yhteensä 930 000 yhtiön uutta osaketta (ISIN-koodi FI4000197942, kaupankäyntitunnus OREITN0116). Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet yhtiön voitonjakoon yhtiön muiden osakkeiden kanssa kuitenkin siten, että osakkeilla ei ole oikeutta vuoden 2016 aikana jaettavaan osinkoon. Finanssivalvonta hyväksyi 6.7.2016 listalleottoesitteen osakeannissa merkittyjen osakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Yhtiön hallitus päätti 5.7.2016 myös mitätöidä 679 052 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta,





jotka oikeuttavat osinkoon vuonna 2016 (ISIN-koodi FI4000068614, kaupankäyntitunnus OREIT). Osakeannissa merkittyjen osakkeiden ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden mitätöinnin tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden lukumäärä kasvoi 250 948 osakkeella 9 406 619 osakkeesta 9 657 567 osakkeeseen.

Osakeannissa merkityt sekä mitätöidyt osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin sekä kirjattiin Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 8.7.2016. Annissa merkityt osakkeet listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle ja ne olivat kaupankäynnin kohteena 11.7.2016 alkaen.

Orava Asuntorahasto Oyj sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 huoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Huoneistot valmistuivat heinäkuun 2016 alussa ja hankinnan loppuerän 1,17 miljoonaa euroa maksu toteutettiin suunnatulla osakeannilla 19.7.2016. Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 157 681 yhtiön uutta osaketta (OREITN0116). Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.



Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus vahvisti 21.12.2016 yhtiön päivitetyn strategian. Strategiset taloudelliset tavoitteet pysyivät muuttumattomina: osakkeen pitkän aikavälin oman pääoman tuottotavoite on 10 prosenttia vuodessa ja pitkän aikavälin osinkotuottotavoite 7–10 prosenttia vuodessa osakkeen nettovarallisuudelle laskettuna. Luototusaste pidetään vuonna 2017 noin 50 prosentissa.

Taloudellisten tavoitteiden ohessa strategisiksi päätavoitteiksi vahvistettiin:

- oman pääoman kasvattaminen 110–120 miljoonaan euroon vuonna 2017 ja keskipitkällä aikavälillä ylläpitää vähintään noin 20 prosentin vuotuista kasvua
- taloudellisen käyttöasteen nostaminen vuonna 2017 vähintään 95 prosenttiin
- kiinteistöjen hoito- ja korjauskulujen, vuokraustoiminnan kulujen ja hallinnon kulujen alentaminen suhteessa salkun arvoon vuonna 2017
- huoneistomyyntien kasvattaminen vuonna 2017 ja pitäminen keskipitkällä aikavälillä 5–10 prosentissa avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta
- sijoittajille suunnattavan informaation määrän ja laadun kehittäminen.

Salkunhoidon ikä- ja aluejakaumatavoitteet päivitettiin. Päivitetyn ikäjakaumatavoitteen mukaan 1990-luvulla ja sen jälkeen valmistuneiden kohteiden paino on 53 prosenttia ja ennen vuotta 1990 valmistuneiden kohteiden paino 47 prosenttia plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä sijoitussalkun markkina-arvosta laskettuna. Kohteiden aluejakaumatavoite säilyi ennallaan eli huoneistojen markkina-arvosta 53 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla, 22 prosenttia suurissa kaupungeissa ja 25 prosenttia keskisuurissa kaupungeissa plus miinus noin 10 prosenttiyksikköä.

Yhtiön osakkeiden OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja OREITN0116 (ISIN-tunnus FI4000197942) välillä olleen osinko-oikeuseron poistuttua 21.12.2016 yhtiön osakkeilla on samat ja yhtäläiset oikeudet mukaan luettuna vuonna 2017 ja siitä eteenpäin maksettavat osingot. Kaupankäyntitunnus OREITN0116 poistettiin pörssin päälistalta perjantaina 23.12.2016 kaupankäynnin päättyttyä, jolloin tapahtui myös osakkeiden yhdistely OREIT-osakkeiden kanssa.

Orava Asuntorahasto hankki 30.12.2016 sitovalla kauppasopimuksella 13 asuinhuoneistoa yhteensä 3,8 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 36 % sijaitsee

Helsingin seudulla, 44 % suurissa kaupungeissa, ja loput 20 % keskisuurissa kaupungeissa. Hankitut huoneistot olivat uusia ja vuokraamattomia.

## **KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

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

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

Orava Asuntorahaston on myynyt omistamiaan huoneistoja katsauskauden jälkeen 1.1.–20.02.2017 2,4 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.



## OSINKO

### Vuosi 2016

Yhtiökokous 22.3.2016 päätti, että vuoden 2015 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2016 vuosineljänneksittäin enintään 0,27 euroa osakkeelta eli yhteensä vuonna 2016 enintään 1,08 euroa osakkeelta.

Tilikaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	F14000068614
4.4.2016 I osinko	0,27 €
30.6.2016 II osinko	0,27 €
30.9.2016 III osinko	0,27 €
30.12.2016 IV osinko	0,27 €
<b>Yhteensä</b>	<b>1,08 €</b>

### Vuosi 2017

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2016 olivat 1 281 802,44 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2016 tuloksesta jaetaan osinkoa yhteensä 0,12 euroa osakkeelta yhteensä 1 151 869,20 euroa ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määrästä.





## **TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2017 tuloksensa asettuvan välille +2–+5 miljoonaa euroa.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kuluvana vuonna muodostuvan hieman positiiviseksi. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan säilyvän likimain nykytasollaan ja kohteiden hankintojen määrän odotetaan pysyvän viimevuotisella tasollaan tai olevan hieman tätä korkeampi. Hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon odotetaan hieman laskevan viime vuodesta.

Helsingissä 28.2.2017

Orava Asuntorahasto Oyj  
Hallitus

### **Lisätietoja:**

Toimitusjohtaja Pekka Peiponen, puh. 010 420 3104

Talous- ja hallintojohtaja Veli Matti Salmenkylä, puh. 010 420 3102

### **Liitteet:**

Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt



# SELOSTUS- JA TAULUKKO-OSA



## Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Tasekirjassa esitettävät  
liitetiedot muodostavat kiinteän  
osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	Q4 2016	Q4 2015	2016	2015
	1 000 EUR				
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2	3 304	2 748	12 539	10 087
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	-658	1 764	1 363	7 431
<b>Liikevaihto yhteensä</b>		<b>2 646</b>	<b>4 512</b>	<b>13 903</b>	<b>17 519</b>
Hoitokulut	3	-1 628	-1 517	-6 067	-5 075
Vuokraustoiminnan kulut	3	-207	-251	-715	-507
Hallinnon kulut	3	-599	-592	-2 510	-2 179
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-14	-24	-11	-25
<b>Kulut yhteensä</b>		<b>-2 448</b>	<b>-2 384</b>	<b>-9 303</b>	<b>-7 787</b>
<b>Liikevoitto</b>		198	2 128	4 599	9 732
Rahoituskulut (netto)	5,1	-659	-676	-2 955	-2 640
<b>Voitto ennen veroja</b>		-461	1 452	1 644	7 092
Välittömät verot	3	-30	-139	-117	-161
<b>Kauden voitto/tappio</b>		<b>-491</b>	<b>1 313</b>	<b>1 527</b>	<b>6 931</b>
<b>Kauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		-491	1 313	1 527	6 931
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5,8	-0,06	0,16	0,17	0,96
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5,7	21	-3	-57	490
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-470</b>	<b>1 310</b>	<b>1 470</b>	<b>7 421</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		-470	1 310	1 470	7 421
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0



## Konsernitase

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARAT</b>	1 000 EUR		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuorakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	197 768	182 610
<b>Myytävänä olevat varat</b>			
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	13 133	13 241
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä</i>	4	<i>210 901</i>	<i>195 851</i>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5.2	1 059	676
Rahavarat	5.2	4 141	2 790
<i>Lyhytaikaiset varat yhteensä</i>		<i>5 200</i>	<i>3 464</i>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>216 101</b>	<b>199 315</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	5.8	72 131	72 131
Osakeanti		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5.8	24 382	13 713
Suojausrahasto	5.7	-60	-3
Kertyneet voittovarot		-974	1 574
Tilikauden voitto		1 527	6 931
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>97 007</b>	<b>94 346</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Korolliset velat	5.3	106 407	87 092
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	794	660
<i>Pitkäaikaiset velat yhteensä</i>		<i>107 201</i>	<i>87 752</i>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Korolliset velat, lainat	5.3	2 936	4 002
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	3 772	8 541
Johdannaiset	5.7	60	3
<i>Lyhytaikaiset velat yhteensä</i>		<i>6 768</i>	<i>12 546</i>
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>		5 123	4 671
<b>Velat yhteensä</b>		<b>119 093</b>	<b>104 969</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>216 101</b>	<b>199 315</b>





## Konsernin rahavirtalaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma	1.10.– 31.12.2016	1.10.– 31.12.2015	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>	1 000 €			
Vuokrauksesta saadut maksut	3 241	2 298	12 646	9 801
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 993	-1 711	-9 043	-7 987
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>	<b>1 248</b>	<b>587</b>	<b>3 603</b>	<b>1 814</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-840	-334	-3 453	-2 458
Maksetut verot	-192	9	-195	-47
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>216</b>	<b>262</b>	<b>-45</b>	<b>-692</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-767	-4 000	-14 512	-13 778
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	2 089	3 292	6 613	4 708
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>1 322</b>	<b>-708</b>	<b>-7 899</b>	<b>-9 070</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Maksullinen oman pääoman lisäys	0	1 280	0	2 472
Lainojen nostot ja lisäykset	8 012	3 318	32 507	26 931
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	2 133	2 000	9 133	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-8 144	-4 316	-23 405	-26 141
Maksetut osingot	-2 261	-2 133	-8 939	-7 701
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-260</b>	<b>150</b>	<b>9 296</b>	<b>10 561</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>	<b>1 278</b>	<b>-296</b>	<b>1 351</b>	<b>800</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	2 863	3 085	2 790	1 990
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>4 141</b>	<b>2 790</b>	<b>4 141</b>	<b>2 790</b>

## Laskelma oman pääoman muutoksista

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista.

Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta. Yhtiö voi jakaa omia varojaan vain osinkona. Omien osakkeiden hankinta on veronhuojennuslain mukaan kielletty.

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA	1 000 EUR					
	1	2	3	4	5	6
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	<b>43 144</b>	<b>0</b>	<b>-224</b>	<b>6 859</b>	<b>49 780</b>	<b>49 780</b>
Suunnattu osakeanti 25.6.2014	3 189	899			4 088	4 088
Suunnattu osakeanti 30.9.2014	1 148	302			1 450	1 450
Suunnattu osakeanti 30.12.2014	6 039	535			6 574	6 574
Vaihtovelkakirjan konvertointi 8.10.2014	1 576	424			2 000	2 000
Vaihtovelkakirjan konvertointi 23.12.2014	1 280	220			1 500	1 500
Vaihtovelkakirjan konvertointi 31.12.2014	1 486				1 486	1 486
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-120		-258	-378	-378
Osingonjako 28.3.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.6.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.9.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Osingonjako 30.12.2014				-1 206	-1 206	-1 206
Kauden voitto				8 451	8 451	8 451
Laajan tuloksen erät			-270		-270	-270
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>57 863</b>	<b>2 260</b>	<b>-493</b>	<b>10 230</b>	<b>69 860</b>	<b>69 860</b>

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

Kolmannella vuosineljänneksellä vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin 13.7., 9.8., 22.8. ja 5.9. yhteensä 8 sopimusta määrältään 2,0 miljoonaa euroa. Lainantajat olivat UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä.



## Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA	1 000 EUR					
	1	2	3	4	5	6
Suunnattu osakeanti 11.2.2015	396	24			420	420
Suunnattu osakeanti 26.2.2015	50	8			58	58
Suunnattu osakeanti 31.3.2015	2 442	361			2 803	2 803
Vaihtovelkakirjan konvertointi 19.3.2015	2 024	490			2 514	2 514
Suunnattu osakeanti 29.5.2015	505	80			585	585
Vaihtovelkakirjan konvertointi 17.6.2015	3 776	725			4 501	4 501
Suunnatut osakeannit 29.6.2015	4 377	493			4 870	4 870
Vaihtovelkakirjan konvertointi 29.6.2015		500			500	500
Suunnattu osakeanti 31.7.2015	697	65			762	762
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 29.9.2015		4 500			4 500	4 500
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.12.2015		2 750			2 750	2 750
Suunnattu osakeanti 18.12.2015		1 455			1 455	1 455
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-705	-705	-705
Osingonjako 31.3.2015				-1 795	-1 795	-1 795
Osingonjako 30.6.2015				-1 927	-1 927	-1 927
Osingonjako 30.9.2015				-2 080	-2 080	-2 080
Osingonjako 30.12.2015				-2 150	-2 150	-2 150
Kauden voitto				6 931	6 931	6 931
Laajan tuloksen erät			-3		-3	-3
Suojausinstrumentin erääntyminen			493		493	493
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>72 131</b>	<b>13 713</b>	<b>-3</b>	<b>8 504</b>	<b>94 346</b>	<b>94 346</b>

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



## Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA	1 000 EUR					
	1	2	3	4	5	6
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.3.2016		2 750			2 750	2 750
Osingonjako Q1 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q2 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q3 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q4 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-368	-368	-368
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.9.2016		2 189			2 189	2 189
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.12.2016		2 500			2 500	2 500
Suunnattu anti 18.7.2016		1 170			1 170	1 170
Varausten purku				-117	-117	-117
Kauden voitto				1 527	1 527	1 527
Laajan tuloksen erät			-57		-57	-57
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>72 131</b>	<b>24 382</b>	<b>-60</b>	<b>553</b>	<b>97 007</b>	<b>97 007</b>

1 Osakepääoma ja osakeanti

2 Sijoitetun oman vapaan pääoman rahasto

3 Suojausrahasto

4 Voitto

5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä

6 Oma pääoma yhteensä



## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 1. Konsolidointi

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

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

#### 1.1. Konsernin perustiedot

Orava Asuntorahasto Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Fabianinkatu 14 B, 00100 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitettu kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat tilinpäätöstiedotteen liitteenä.

Yhtiön toimialana on kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraus-

toimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiön toiminta pyrkii hyödyntämään Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle on myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus on alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 28.2.2017 hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi.



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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

- Yhtiö ei harjoita muuta kuin asuntojen 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 alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- Yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

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

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

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

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

Luovutusvoittoverotuksessa luovutusvoittoja ja – tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyn

huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäisen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

## 1.3. Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätöstiedote on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2016 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa 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

yhteisöainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia joulukuulta 2014.

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

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

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

kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olellisimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yrittäjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi.

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

Konsernitilinpäätöstiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

## 1.4. Yhdistelyperiaatteet

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

## 1.5. Myytävänä olevat omaisuuserät

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5–10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokrakäytöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyynneillä. Huoneistojen myynnit neljännellä vuosineljänneksellä olivat yhteensä 3,9 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvotetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2016 olivat 13,1 miljoonaa euroa (31.12.2015: 13,2 miljoonaa euroa).

## 2. Segmentit ja tuotot

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

Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä on hallitus. Segmentti-informaatio perustuu kuukausi-



raportteihin, joita hallitus käyttää resurssien jakamiseen ja tuloksellisuuden arviointiin.

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

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

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin vuokraustoiminnasta ja voittoihin luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Varsinaiset tuotot kirjataan

tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

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

Katsauskauden aikana 1.1–31.12.2016 myytiin yhteensä 92 huoneistoa (2015: 43 kpl).

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

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





Liikevaihto	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
<b>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</b>		
Bruttovuokratuotto	12 119	9 749
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	420	337
<b>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</b>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-303	-201
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-380	-151
Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2 046	7 784
<b>Yhteensä</b>	<b>13 902</b>	<b>17 519</b>

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.12.2016	31.12.2015
Helsingin seutu	39	40
Suuret kaupungit	30	29
Keskisuuret kaupungit	31	31
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.12.2016	31.12.2015
1989 valmistuneet ja vanhemmat	31	35
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	69	65
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Vuokra- ja muut saamiset	31.12.2016	31.12.2015
Maksetut ennakot	505	0
Vuokra- ja myyntisaamiset	223	187
<b>Yhteensä</b>	<b>728</b>	<b>187</b>

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

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

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkiriä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii eräänntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän jälkeen.

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

Konsemin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsemin ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2016 olivat yhteensä 223 tuhatta euroa (31.12.2015: 187 tuhatta euroa).



### 3. Liiketoiminnan kulut

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

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut sekä Asuntorahaston hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän palkkion sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagerien hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskusken ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio ja luototappiot. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

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

Kulujen erittely lajeittain	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
Kiinteistöjen hoitokulut	-6 067	-5 075
Vuokraustoiminnan kulut	-715	-507
Hallituksen palkkiot	-131	-143
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-1 265	-967
Hallinnon muut kulut	-1 114	-1 069
Muut liiketoiminnan kulut	-11	-25
<b>Yhteensä</b>	<b>-9 303</b>	<b>-7 786</b>

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-5 647	-4 739
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	2,7 %	2,9 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	207 412	164 753

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
Jouni Torasvirta	-35	-37
Peter Ahlström	0	-4
Patrik Hertsberg	-20	-17
Mikko Larvala	-19	-21
Tapani Rautiainen	-20	-21
Veli Matti Salmenkylä	-20	-21
Timo Valjakka	-19	-20
<b>Yhteensä</b>	<b>-131</b>	<b>-143</b>

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 95,4 %. Hallituksella oli 18 kokousta (2015: 26 kokousta) katsauskauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.



Tilintarkastajan palkkiot	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
Tilintarkastus, emoyhtiö	-131	-78
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-40	-35
<b>Yhteensä</b>	<b>-171</b>	<b>-113</b>

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

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraus-toiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
Luottotappiot	-11	-25
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-11</b>	<b>-25</b>

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona yhtiö maksaa Hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta 7 prosenttia ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää. Listautumisen jälkeen tulossidonnaisen hallinnointipalkkion



laskemiseen on käytetty osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan yhtiön osakkeen pörssikurssia.

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

Kuluihin liittyvät ostovelat	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Ostovelat	162	185

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

## 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 alkuperäisen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Konsernin verot tilikaudelta	-117	-161





#### 4. Sijoituskiinteistöt

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

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

Veronhuojennuslain mukaan yhtiön taseen mukaisista varoista verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia on muodostuttava pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa

yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Näitä varoja Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia.

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

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

Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä



Sijoituskiinteistöt	31.12.2016	31.12.2015
	Käypä arvo	
Käypä arvo 1.1.	195 851	130 668
Lisäykset	24 558	64 453
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	0	-913
Vähennykset	-11 554	-6 140
Käyvän arvon muutos tilikaudella varainsiirtoviron vaikutus huomioiden	2 046	7 784
<b>Käypä arvo 31.12.</b>	<b>210 901</b>	<b>195 851</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.–31.12.2016 yhteensä 92 kappaletta.

Koko vuosineljänneksen 1.10.–31.12.2016 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,2 % (1.10.–31.12.2015: -0,9 %) eli -0,426 miljoonaa euroa (1.10.–31.12.2015: -1,610 miljoonaa euroa)

arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää huoneistokohtaista arvoa, jolloin mahdollinen arvonmuutos kirjataan tuloslaskelmaan. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä Orava Asuntorahasto pitää hallussaan hankkiakseen jatkossa vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Tilinpäätöshetkellä pitkäaikaiset kehitys- ja rakennushankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai uusia huoneistoja, arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon käyttö edellyttää, että projektin valmistusaste on luotettavasti arvioitavissa.

Rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin sisällytetään myös osakehuoneistot, joista Orava Asuntorahasto on allekirjoittanut asuinhuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirjan.

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

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

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



**Sijoituskiinteistöt 31.12.2016**

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	7 %	2014	2	144
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähestäjä	Helsingin seutu	Espoo	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhentie 5	Helsingin seutu	Espoo	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	69 %	2000	17	996
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	4 %	2016	2	166
As Oy Helsingin Werner	Helsingin seutu	Helsinki	2 %	2016	1	75
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryijy	Helsingin seutu	Hyvinkää	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	34 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	82 %	2013	14	1 116
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	13 %	2013	6	517
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	17 %	2012	5	301
As Oy Keravan Nissilänpiha 9–11	Helsingin seutu	Kerava	89 %	1974	25	2 213
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	100 %	1973	84	5 241



**Sijoituskiinteistöt 31.12.2016**

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	6 %	2014	1	86
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	31 %	2013	13	993
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	40 %	1974-75	19	1 216
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	56 %	1982	12	984
Sipoonranta Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	7 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	31 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	75 %	1979	40	2 905
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	5 %	2016	2	119
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	10 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	52 %	1975	21	1 086
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	55 %	1992	5	282
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	100 %	1975	75	5 065
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	24 %	2014	7	340
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	16 %	2014	3	207
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssekuja 6	Suuret keskustaajamat	Jyväskylä	95 %	1995	23	1 833
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret keskustaajamat	Kaarina	100 %	1974	36	2 254





**Sijoituskiinteistöt 31.12.2016**

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajamat	Lahti	21 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret keskustaajamat	Lahti	74 %	1975	32	1 894
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajamat	Lahti	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajamat	Lahti	9 %	2013	2	160
As Oy Malskin Kruunu	Suuret keskustaajamat	Lahti	5 %	2015	2	170
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	55 %	1971	22	1 227
As Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajamat	Lahti	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajamat	Lahti	44 %	1970	10	428
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret keskustaajamat	Lempäälä	50 %	2014	16	993
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret keskustaajamat	Naantali	23 %	2015	10	594
As Oy Alppilan Iiris	Suuret keskustaajamat	Oulu	17 %	2014	7	490
As Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajamat	Oulu	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmetsä	Suuret keskustaajamat	Oulu	8 %	2013	2	160
As Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajamat	Oulu	5 %	2012	2	138
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajamat	Oulu	65 %	2009	13	719
As Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajamat	Oulu	10 %	2015	6	446
As Oy Oulun Viskaali	Suuret keskustaajamat	Oulu	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajamat	Oulu	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Kertunpuisto	Suuret keskustaajamat	Raisio	19 %	2014	3	245
As Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajamat	Raisio	25 %	2015	8	486
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajamat	Raisio	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajamat	Raisio	41 %	2014	11	758
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajamat	Tampere	7 %	2013	3	249



**Sijoituskiinteistöt 31.12.2016**

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajamat	Tampere	12 %	2013	3	257
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajamat	Tampere	35 %	2014	12	562
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajamat	Tampere	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajamat	Tampere	18 %	2014	7	573
As Oy Tampereen Vuorenpaikko	Suuret keskustaajamat	Tampere	3 %	2013	1	68
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajamat	Turku	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajamat	Turku	10 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajamat	Turku	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajamat	Turku	16 %	2015	5	300
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	10 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	96 %	1999	16	1 040
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	87 %	1977	17	1 011
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	21 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	98 %	1974	35	2 107
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	89 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	95 %	1973–75	70	3 824



**Sijoituskiinteistöt 31.12.2016**

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100 %	1958, 74	54	2 875
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	2 %	2015	1	40
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	87 %	1976	46	2 624
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	47 %	2012	9	868
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	41 %	2013	11	719
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	30 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	89 %	1974, 76	47	2 581
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1960	10	607
As Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100 %	1993	32	2 055
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	24 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	40 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	8 %	2014	2	172
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16–18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	93 %	1989	51	2 921

**Sijoituskiinteistöt 31.12.2016**

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Rovaniemen Suviheinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	6 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	20 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	90 %	1975	65	4 054
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	25 %	2015	8	459
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	39 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	86 %	1975	44	2 511
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	12 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	9 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	95 %	1954	31	1 979
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	86 %	1973	31	1 706



**Sijoituskiinteistöt  
31.12.2016**

Alue	Kohteita (kpl)	Asunnot & toimitilat (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Käypä arvo, 1000 euroa	% sijoitus- salkun käyvästä arvosta	€/m <sup>2</sup>
Vantaa	8	152	10 206	17 958	8,5 %	1 760
Kirkkonummi	4	104	6 970	14 792	7,0 %	2 122
Helsinki	7	33	2 431	11 038	5,2 %	4 542
Kerava	2	44	4 284	10 522	5,0 %	2 456
Järvenpää	3	21	1 728	6 137	2,9 %	3 552
Muut	16	81	6 503	20 762	9,8 %	3 193
<b>Helsingin seutu</b>	<b>40</b>	<b>435</b>	<b>32 120</b>	<b>81 209</b>	<b>38,5 %</b>	<b>2 528</b>
Lahti	9	123	7 339	17 331	8,2 %	2 362
Tampere	6	37	2 589	8 441	4,0 %	3 261
Oulu	8	38	2 584	8 059	3,8 %	3 119
Jyväskylä	7	44	4 141	8 002	3,8 %	1 932
Raisio	4	73	4 295	7 344	3,5 %	1 710
Suuret keskustaajamat, muut	8	82	5 180	14 936	7,1 %	2 883
<b>Suuret kaupungit</b>	<b>42</b>	<b>397</b>	<b>26 127</b>	<b>64 113</b>	<b>30,4 %</b>	<b>2 454</b>
Hämeenlinna	3	64	3 160	9 168	4,3 %	2 902
Kotka	5	189	10 520	7 241	3,4 %	688
Rovaniemi	6	86	5 100	6 888	3,3 %	1 350
Porvoo	3	44	2 843	6 682	3,2 %	2 350
Savonlinna	3	68	3 702	5 148	2,4 %	1 391
Muut	28	413	25 295	30 452	14,4 %	1 204
<b>Keskisuuret kaupungit</b>	<b>48</b>	<b>864</b>	<b>50 619</b>	<b>65 578</b>	<b>31,1 %</b>	<b>1 296</b>
<b>YHTEENSÄ (100%)</b>	<b>130</b>	<b>1 696</b>	<b>108 866</b>	<b>210 901</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 937</b>

Myyntissä oli 31.12.2016 44 kohteesta 106 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 7 192 m<sup>2</sup> ja käypä arvo 13 133 tuhatta euroa.



## Käyvän arvon hierarkia

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

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

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

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

Varat	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Sijoituskiinteistöt 31.12.2016	-	-	210 901
Sijoituskiinteistöt 31.12.2015	-	-	195 851

Vuoden 2015 aikana yhtiö on arvioinut uudelleen sijoituskiinteistöjensä jaottelun tason 2 ja tason 3 välillä. Sijoituskiinteistöt on kaikilta osin siirretty tasolle 3.

## 5. Pääomarakenne ja rahoituskulut

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

### 5.1. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-2 772	-2 503
Muut rahoituskulut	-196	-145
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-2 968</b>	<b>-2 648</b>
Rahoitustuotot	13	8
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 955</b>	<b>-2 640</b>



## 5.2. Rahoitusvarat

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

Rahavarat	31.12.2016	31.12.2015
Rahavarat tileillä	4 141	2 790
<b>Yhteensä</b>	<b>4 141</b>	<b>2 790</b>

Yhtiöllä on lisäksi käyttämätön pankkitilin limiitti 200 tuhatta.

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupankäyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Vuokra-saamiset 223 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitus-varat	31.12.2016	31.12.2015
Muut saamiset	6	209
Siirtosaamiset	325	280
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>331</b>	<b>489</b>

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

## 5.3. Rahoitusvelat

### Pitkäaikaiset velat

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

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

Yhtiö laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 1.4.2020 ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina

Pitkäaikaiset velat	31.12.2016	31.12.2015
Joukkovelkakirjalaina	19 382	19 382
Konsernin lainat rahalaitoksilta	92 148	72 381
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	794	660
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>112 324</b>	<b>92 423</b>

listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Samassa yhteydessä 1.4.2015 emoyhtiö maksoi pois rahalaitoslainansa määrältään noin 17 miljoonaa euroa.

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

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

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



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

### Lyhytaikaiset korolliset velat

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

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

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2016	31.12.2015
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 936	602
Lyhytaikaiset lainat muilta	0	3 400
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>2 936</b>	<b>4 002</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 123	4 671

### Vaihtovelkakirjalainasopimukset

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

Yhtiö on tehnyt 1.1.–31.12.2016 vaihtovelkakirjalainasopimuksia yhteensä 9 miljoonalla eurolla ja 9,5 miljoonaa euroa on vaihdettu yhtiön 1 332 921 osakkeeksi sekä merkitty yhtiön omaan pääomaan. Yhtiön oma pääoma 31.12.2016 oli 97,007 miljoonaa (31.12.2015: 94,346 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 58 657 itselleen suuntaamaa osaketta.

Kauden 1.1.–31.12.2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksilla vaihdettiin 1 332 921 osaketta, mikä vastaa noin 14,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä kauden alussa ja noin 13,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä kauden lopussa.

Vuoden 2016 alussa osakkeita omistaneiden osakkeenomistajien omistus laimeni vuonna 2016 vaihtovelkakirjasopimuksilla vaihdettujen osakkeiden seurauksena noin 14,8 prosenttia.

Kaudella 1.1.–31.12.2016 tehtyjen vaihtovelkakirjalainasopimusten päivämäärät, niillä konvertoidut osakkeet ja niiden omaan pääomaan merkintäpäivämäärät.

Päivämäärä	Osakkeita	Merkitty omaan pääomaan
29.12.2015	26 565	31.3.2016
29.12.2015	26 766	31.3.2016
13.1.2016	26 738	31.3.2016
13.1.2016	27 212	31.3.2016
18.1.2016	28 400	31.3.2016
18.1.2016	27 957	31.3.2016
2.2.2016	27 676	31.3.2016
2.2.2016	27 945	31.3.2016
22.2.2016	30 469	31.3.2016
22.2.2016	30 080	31.3.2016
21.3.2016	31 430	31.3.2016
21.3.2016	32 439	30.6.2016
29.3.2016	32 387	30.6.2016
29.3.2016	32 933	30.6.2016
30.3.2016	272 440	30.12.2016
1.4.2016	181 626	30.12.2016
22.4.2016	32 462	30.6.2016
22.4.2016	32 184	30.6.2016
9.5.2016	32 779	30.6.2016





Päivämäärä	Osakkeita	Merkitty omaan pääomaan
9.5.2016	33 264	30.6.2016
7.6.2016	33 672	30.6.2016
7.6.2016	7 584	30.6.2016
	26 695	30.9.2016
13.7.2016	33 497	30.9.2016
13.7.2016	33 303	30.9.2016
9.8.2016	33 124	30.9.2016
9.8.2016	33 227	30.9.2016
22.8.2016	34 369	30.9.2016
22.8.2016	34 118	30.9.2016
5.9.2016	35 354	30.9.2016
5.9.2016	34 226	30.9.2016

#### Muut lyhytaikaiset velat

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

Muut lyhytaikaiset velat	31.12.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	168	164
Muut velat	621	639
Siirtovelat	2 821	7 546
Korkosuojauksen käypä arvo	60	3
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>3 670</b>	<b>8 353</b>

Muut velat koostuvat pääasiassa ennakonpidätysvelasta (543 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat kauppahintajaksotuksesta (1 139 tuhatta euroa), verojaksotuksesta (314 tuhatta euroa) ja korkojaksotuksista (654 tuhatta euroa).

#### 5.4. Vastuusitoumukset

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä	31.12.2016	31.12.2015
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
<b>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 382	25 782
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (ulkop. arvioitsija)	109 230	92 768



## 5.5. Rahoitusriskien hallinta

### Rahoitusriskien hallinta

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

### Korkoriski

Orava Asuntorahasto käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka suojataan koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 31.12.2016 oli 33,3 % (31.12.2015: 100 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan 77 164 tuhatta euroa olivat suojaamattomia.

Johdannaissovimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaissovimukset 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 merkittävää 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 uudistamaan erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 31.12.2016. Lainasopimusjärjestelyt erääntyvät keväällä 2020 ja 2021.

### Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2016 olivat yhteensä 223 tuhatta (31.12.2015: 187 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 huoneis-

toja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 44,9 % (31.12.2015: 47,4 %).

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

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	37 382	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 936	13 347	60 801
Vaihtovelkakirjalainasopimukset	0	0	0
<b>Korolliset lainat, 1000 euroa 31.12.2016</b>	<b>2 936</b>	<b>50 729</b>	<b>60 801</b>



## 5.6. Velkojen luokittelu

### Käyvän arvon hierarkia

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

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

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

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

Velat	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Korkosuojaussopimukset 31.12.2016	-	-60	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2015	-	-3	-

## 5.7. Johdannaiset

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

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



## Koronvaihtosopimukset

Instrumentti	1 000 euroa	Kiint. korko	Erääntymisen
OTC-koronvaihtosopimus	3 500	0,22	21.2.2020
OTC-koronvaihtosopimus	1 500	0,17	31.3.2020
OTC-koronvaihtosopimus	1 000	0,053	31.3.2020

Korkosuojauksen käypä arvo	31.12.2016	31.12.2015
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-60	-3
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-57	490

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

## 5.8. Oma pääoma

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

Osakepääoma ja sijoitetun oman pääoman rahasto	31.12.2016	31.12.2015
Osakepääoma 1.1.	72 131	72 131
<b>Osakepääoma 31.xx.</b>	<b>72 131</b>	<b>72 131</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	13 713	2 260
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	10 669	11 453
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.xx.</b>	<b>24 382</b>	<b>13 713</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>96 513</b>	<b>85 844</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 9 006 619.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 9657 567, joista yhtiön omassa hallussa oli 58 657 osaketta.

Yhtiön oma pääoma on kasvanut solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten myötä.

Vuoden 2016 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin yhteensä 28 sopimusta yhteismäärältään 9 miljoonaa euroa. Lainanantajat olivat UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä sekä Royal House Oy.



## Osakekohtainen tulos

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

	1.1.– 31.12.2016	1.1.– 31.12.2015
<b>(a) Laimentamaton</b>		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	1 527	6 931
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 792	7 212
<b>(a) Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,17</b>	<b>0,96</b>
<b>(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu</b>	<b>0,17</b>	<b>0,96</b>
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 58,657 tuhatta kappaletta.		

## Osingonjakovelvoite

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





## 6. Lisäinformaatio

### 6.1 Lähipiiri

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

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

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1.-31.12.2016 olivat yhteensä 1 265 tuhatta euroa (1.1.-31.12.2015: 967 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1.-31.12.2016 yhteensä 0 tuhatta euroa (2015: 0 tuhatta euroa). Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n perimät oman pääoman hankintakustannukset olivat 1.1.-31.12.2016 yhteensä 475 tuhatta euroa. Yhtiön velat hallinnointiyhtiölle 31.12.2016 olivat 133,6 tuhatta euroa.

Yhtiö otti tammikuussa 2016 Royal House Oy:ltä 600 000 euron lyhytaikaisen luoton huoneistojen hankinnan rahoitusta varten. Velasta maksettiin 2,7 %:n vuotuista korkoa. 31.3.2016 velkaa oli jäljellä 200 000 euroa. Velka maksettiin pois huhtikuussa 2016.

Yhtiö hankki Royal House Oy:ltä 30.3.2016 tehdyllä kaupalla 23 huoneistoa Asunto Oy Jyväskylän Valssikuja 6:sta 2,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Royal House Oy:n kanssa tehdyllä 1,5 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainalla ja Danske Bankista nostetulla 1,0 miljoonan euron lainalla.

Yhtiö teki Royal House Oy:n kanssa 1.4.2016 1,0 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimuksen. Royal House Oy:n kanssa tehdyt vaihtovelkakirjasopimukset vastaavat keskeisiltä ehoiltaan yhtiön muiden sijoittajien kanssa tekemiä vaihtovelkakirjalainasopimuksia.

Yhtiön Royal House Oy:n kanssa 30.3.2016 ja 1.4.2016 tekemät yhteensä 2,5 miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimukset konvertoitiin 7.12.2016 yhtiön 454 066 osakkeeksi ja merkittiin yhtiön omaan pääomaan 30.12.2016.



## 6.2. Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Orava Asuntorahasto on käyttänyt samoja laatimisperiaatteita kuin vuoden 2015 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista.

IAS 1 standardin muutos vaikutti muiden laajan tuloksen erien esittämiseen siten, että erät luokiteltiin niihin, jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi ja niihin, joita ei siirretä.

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

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 31.12.2015 ja joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuositarkastuksiin ja konsernitilinpäätökseen jatkossa, ovat:

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit. IAS 39:n Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen

mukaiset luokittelu- ja arvostusmallit korvataan IFRS 9:ssä yhdellä mallilla. Konsernin laatiman analyysin mukaan standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta rahoitusvarojen luokitteluun. IFRS 9:n astuu voimaan 1.1.2018, jolloin konserni ottaa sen myös käyttöön.

- IFRS 16 Vuokrasopimukset - vaikuttaa lähinnä vuokralleottajien kirjanpitoon. Konsernin kirjanpitoon sillä on vaikutusta tytäryhtiöiden pitkien maanvuokrasopimusten kautta. Konserni tulee myöhemmin arvioimaan standardin käyttöönoton vaikutuksia sen tilinpäätöksiin. IFRS 16 astuu voimaan 1.1.2019.
- IAS 34 – täsmennetään mitä tarkoittaa standardissa mainittu ”muualla osavuositarkastuksessa esitetty informaatio”.

## 6.3. Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Orava Asuntorahaston johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämis- tapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan

kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista.

Orava Asuntorahaston asuntosalikon kuukausittaisessa käyvän arvon määrittämisessä käytetään monimuuttujaregressioon perustuvaa vertailukaupparien menetelmää käyttäen Oikotie.fi -palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa pienennetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositarkastuksissa sekä myymällä huoneistoja.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistöjen hankinta tulee käsitellä ja arvioida erikseen, täyttyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistöinä.

Pääsääntöisesti Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella mene-



telmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat muutetaan koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on ollut Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauskosen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopitiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot on arvioitu yhtiön johdon toimesta 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.



## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 – 31.12.2016	1.1 – 31.12.2015
Liikevaihto, 1 000 €	13 903	17 519
Liikevoitto, 1 000 €	4 599	9 732
Tilikauden tulos, 1 000 €	1 527	6 931
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	1 470	7 421
Tulos / osake, €	0,17	0,96
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,12	1,08
Emoyhtiön jakama osinko konsernin katsauskauden laajasta voitosta, %	75 %	129,8 %
Maksettu osinko, €	1,08	1,20
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,6 %	8,4 %
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-3,8 %	6,8 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 792 172	7 212 172



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

Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on:

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

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

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

	31.12.2016	31.12.2015
Taseen loppusumma, 1 000 €	216 101	199 315
Omavaraisuusaste, %	44,9 %	47,4 %
Luototusaste, %, Loan to Value	53,0 %	48,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	10,11	11,64
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €	10,11	11,63
Nettovelkaantumisaste, %	113,7 %	98,5 %
Osakkeiden lukumäärä 31.xx.	9 657 567	9 006 619
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä 31.xx	9 598 910	8 108 308
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.xx., 1 000 €	48 867	85 563

	1.1–31.12.2016	1.1–31.12.2015
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	91,3 %	90,4 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,8 %	90,7 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,8 %	2,3 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,8 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,8 %	3,8 %
EPRA Earnings, 1000 € (EPRA tulos)	281	-840
EPRA Earnings per share, € (EPRA osakekohtainen tulos)	0,03	-0,12
EPRA NAV, 1000 € (EPRA nettovarallisuus)	97 067	94 349
EPRA NAV per share, € (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	10,11	11,64
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	4,0 %	3,9 %
EPRA Vacancy Rate (EPRA vajaakäyttöaste)	8,7 %	9,6 %



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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

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



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

(€)

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

(m<sup>2</sup>)

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

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

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

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





ORAVA

**Orava Asuntorahasto Oyj**

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

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

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

