

ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ

—

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2015



ORAVA

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3	OSINKO	21	Pitkäaikaiset velat	46
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	5	Vuosi 2015	21	Lyhytaikaiset korolliset velat	47
Kansantalous	5	Vuosi 2016	21	Muut lyhytaikaiset velat	47
Asuntomarkkinoiden kysyntä	5	TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	22	5.4. Vastuusitoumukset	47
Asuntomarkkinoiden tarjonta	5	Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS	24	5.5. Rahoitusriskien hallinta	48
Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot	6	Konsernitase	25	Rahoitusriskien hallinta	48
VUOKRAUSTOIMINTA	6	Konsernin rahavirtalaskelma	26	Korkoriski	48
HANKINNAT	7	Laskelma oman pääoman muutoksista	27	Maksuvalmiusriski	49
HUONEISTOMYYNIT	7	Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	28	Luottoriski	49
SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.12.2015	8	TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	29	Pääoman hallinta	49
KONSERNIN TILIKAUDEN TULOS	8	1. Konsolidointi	29	5.6. Velkojen luokittelu	50
RAHOITUS	9	1.1. Konsernin perustiedot	29	Käyvän arvon hierarkia	50
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE		1.2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	30	5.7. Johdannaiset	50
JA OSAKKEENOMISTAJAT	10	1.3. Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet	30	Koronvaihtosopimukset	51
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	11	1.4. Yhdistelyperiaatteet	31	5.8. Oma pääoma	51
HENKILÖSTÖ	11	1.5. Myytävänä olevat omaisuuserät	31	Osakekohtainen tulos	51
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	12	2. Segmentit ja tuotot	31	Osingonjakovelvoite	51
HALLITUKSEN VALTUUTUKSET	12	3. Liiketoiminnan kulut	34	6. Lähipiiri	52
JOHTO	12	Tuloverot	36	KONSERNIN TUNNUSLUVUT	53
SÄÄNTELY	12	4. Sijoituskiinteistöt	37	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	55
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUDET	12	Käyvän arvon hierarkia	45	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	56
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.-31.12.2015	13	5. Pääomarakenne ja rahoituskulut	45	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	57
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	20	5.1. Rahoitustuotot ja -kulut	45		
		5.2. Rahoitusvarat	46		
		5.3. Rahoitusvelat	46		



TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston neljännen vuosineljänneksen ja koko vuoden 2015 tulos jäivät jonkin verran kymmenen prosentin oman pääoman tuottotavoitteen mukaisesta tavoitetuloksesta.

Asuntojen hintakehitys Suomessa neljännellä vuosineljänneksellä ja koko vuonna 2015 oli heikkoa. Asuntorahaston koko vuosineljänneksen omistamien huoneistojen arvonmuutos neljännellä vuosineljänneksellä jäi -0,9 prosenttiin, kun se ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli -0,7 prosenttia, toisella 0 prosenttia ja kolmannella vuosineljänneksellä -0,5 prosenttia. Markkinatilanne kuitenkin mahdollisti uusien asuntojen edullisen hankinnan ja hankintojen tukkualennukset kompensoivat vanhan salkun arvonlaskua. Neljännellä vuosineljänneksellä sovittiin 81 huoneiston hankinnasta yhteensä 16,4 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi syyskuun lopun 178,9 miljonnasta eurosta joulukuun lopun 195,9 miljoonaan

euroon, kun se joulukuun 2014 lopussa oli 130,6 miljoonaa euroa.

Vuokraustoiminnassa ei neljännellä vuosineljänneksellä tapahtunut olennaisia muutoksia edelliseen neljännekseen nähden. Koko vuoden 2015 bruttovuokratuotoksi muodostui 6,8 prosenttia, nettovuokratuotoksi 3,8 prosenttia ja taloudelliseksi käyttöasteeksi 90,4 prosenttia.

Huoneistomyyntien osalta tilanne hieman parani loppuvuotta kohti. Asuntoja myytiin neljännellä vuosineljänneksellä 1,4 miljoonalla eurolla ja vuoden 2015 asunto- ja tonttimyynnit päättyivät yhteensä 6,1 miljoonaan euroon. Euromääräiseltä asuntomyynniltään neljäs vuosineljännes oli asuntorahaston historian paras.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat neljännellä vuosineljänneksellä vuositasolle muunnettuna 3,0 prosenttia ja koko vuonna 2,9 prosenttia. Neljännen vuosineljänneksen ennakoitu nousu kolmanteen

nähdessä johtuu lähinnä kausivaihtelusta. Vuositasolla lievää suhdeluvun nousua selittää asuinkerrostalojen ylläpidon kustannusindeksin muutaman prosentin nousu samaan aikaan, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja päättyi vuodenvaihteessa yli 7 500:aan, kun se edellisen vuoden lopussa oli noin 5 500. Yhtiön osakkeen kaupankäynti Helsingin Pörssissä kasvoi niin ikään; keskimääräinen päivävaihto vuonna 2015 oli 270 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 254 tuhatta euroa).

Osinkoa osakkeenomistajille on maksettu yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisinä arkipäivinä yhteensä 1,20 euroa osakkeelta.

Yhtiö arvioi, että sillä on vuonna 2016 kohtalaisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.





1.10.-31.12.2015

- Liikevaihto 4,5 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2014: 2,8 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,3 miljoonaa euroa (1,7 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,16 euroa (0,35 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 89,7 % (88,4 %)
- Bruttovuokratuotto 7,0 % (6,6 %)
- Nettovuokratuotto 3,7 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 1,8 miljoonaa euroa (0,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

1.1.-31.12.2015

- Liikevaihto 17,5 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2014: 15,3 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 7,4 miljoonaa euroa (8,2 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,96 euroa (1,83 euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 90,4 % (89,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,7 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 7,4 miljoonaa euroa (8,8 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot vuonna 2015 yhteensä 1,20 euroa/osake (1,12 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.12.2015 oli 11,64 euroa, kun se vuoden 2015 alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 195,9 miljoonaan euroon (31.12.2014: 130,6 miljoonaa euroa). Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle vuonna 2016 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,27 euroa osakkeelle eli yhteensä 1,08 euroa osakkeelle.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Bruttokansantuotteen kasvun ennakoidaan Suomessa viime vuonna jääneen -0,1-+0,3 %:iin ja asettuvan tänä vuonna välille 0,6-1,1 %. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan päättyneen viime vuonna 0,5-1,1 %:iin ja sen ennustetaan vuonna 2016 pysyvän likimain samalla tasolla 0,2-1,0 %:ssa. Euroalueen markkinakorot ovat yhä jatkaneet laskuaan 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 asuntomarkkinoiden vahvistuvan vuoden 2016 kuluessa.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat loka-joulukuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,3 miljardilla eurolla eli 11 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 92,0 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,8 %.

Vanhon asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi hieman lokakuun 117 päivästä tammikuussa 122 päivään, kun se vuosi sitten tammikuussa oli 127 päivää.

Asuntojen kysynnässä näyttäisi tapahtuneen hienoista elpymistä loppuvuoden aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin marraskuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 462 asunnolle, joka oli 6 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-marraskuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 18 994 asunnolle

eli 11 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +8 %.

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

Elinkeinoelämän Keskusliiton helmikuun suhdanetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluku oli vuoden neljänneillä vuosineljänneksellä +2, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +17 ja vuotta aiemmin -12. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli -2, edellisellä neljänneksellä +21 ja vuotta aiemmin -10. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski vuoden kolmannen neljänneksen +20:stä +10:een; vuosi sitten saldoluku oli +30.

Asuntomarkkinoiden tarjonnassa on edelleen nähtävissä kohentumisen merkkejä.



Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,7 %. Asuntojen hintojen muutos neljännellä vuosineljänneksellä oli +0,2 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,2 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin 0,8 %:n hintojen nousua. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; neljännen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnoista ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 15,2. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 42 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,9.

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

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Bruttovuokratuotto, %	6,8	6,7
Nettovuokratuotto, %	3,8	4,0
Taloudellinen käyttöaste, %	90,4	89,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	90,4	88,7
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,3	2,1

VUOKRAUSTOIMINTA

Neljännen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 89,7 %. Käyttöasteen pieneen alentumiseen edelliseen vuosineljännekseen (90,6 %) verratuna vaikuttavat kolmannen vuosineljänneksen lopussa hankitut vuokraamattomat huoneistot. Neljännen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 92,2 %.

Tilikauden aikana pystyttiin taloudellista käyttöastetta hieman nostamaan. Taloudellinen käyttöaste vuoden 2015 lopussa oli 90,4 % kun se vuotta aiemmin oli 89,4 %.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 702 kappaletta (2014: 1 318 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1 323 kappaletta (2014: 1 017) ja myytävänä oli 124 huoneistoa (2014: 62). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia neljännellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 108 kappaletta (2014: 55) ja koko tilikaudella 443 (2014: 237).



HANKINNAT

Yhtiö hankki 30.12.2015 sitovilla sopimuksilla 81 huoneistoa. Skanska Talonrakennus Oy:ltä ja Sipoonranta Oy:ltä hankittiin yhteensä viidestä kohteesta 23 huoneistoa. YIT Rakennus Oy:ltä hankittiin yhdestätoista kohteesta yhteensä 30 huoneistoa. Hankitut huoneistot sijaitsevat yhteensä 16 kiinteistössä Espoossa, Hyvinkäällä, Kauniaisissa, Sipoossa, Tuusulassa, Vantaalla, Lahdessa, Oulussa, Haminassa, Heinolassa, Naantalissa, Paimiossa, Porvoossa, Riihimäellä (2) ja Savonlinnassa. Huoneistot olivat sopimushetkellä vuokraamattomia. Lisäksi hankittiin VVO:lta 26 huoneiston kohde Keravalta. Hankintojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 16,4 miljoonaa euroa.

HUONEISTOMYYNNIT

Huoneistomyynti vilkastui merkittävästi neljännellä vuosineljänneksellä verrattuna edeltäviin vuosineljänneksiin sekä vuoden 2014 viimeiseen vuosineljännekseen. Yhtiö myi neljännellä vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 18 kappaletta kolmesta toista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,4 miljoonaa euroa. Euromääräisesti mitattuna vuosineljännes on yhtiön historian paras. Myynnin välityspalkkiot olivat 63 tuhatta euroa.

Yhtiö myi tilikaudella asuinhuoneistoja yhteensä 43 kappaletta 21 eri asunto-osakeyhtiöstä. Tilikauden kokonaisynti 3,6 miljoonaa euroa ylittää viimevuoden myynnin (1.1.-31.12.2014: 2,9 miljoonaa

euroa). Huoneistomyynnin välityspalkkiot yhteensä olivat 151 tuhatta euroa.

Huoneistomyyntiä täydennettiin tilikauden aikana myymällä viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa (2), Kaarinassa ja Riihimäellä. Tonteilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt tekivät vuokrasopimukset uuden omistajan kanssa.

Sijoitussalkun myynnit yhteensä vuonna 2015 olivat 6,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2014: 5,7 miljoonaa euroa).

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiölaina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Huoneistoja (kappaletta)
Tammi-syyskuu	5 kohdetta ja huoneistoja 25 kohteesta	48,2	30,3	801	346
30.12.2015	Kohde Keravalta ja huoneistoja 16 kohteesta	16,4	9,8	-	81
YHTEENSÄ		64,6	40,1	801	427



Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	31.12.2015	31.12.2014
Uudemmat kohteet 1990 →	65 %	58 %
Vanhemmat kohteet ← 1989	35 %	42 %
Helsingin seutu	40 %	43 %
Suuret kaupungit	29 %	23 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	34 %

SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.12.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 195,9 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,6 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2015 yhteensä 1 702 huoneistoa (31.12.2014: 1 318), joiden yhteenlaskettu oleva pinta-ala oli noin 108 tuhatta m² (31.12.2014: 82 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 108 eri asunto-osakeyhtiössä, joista seitsemässätoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

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

kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2014 tilinpäätöksessä.

KONSERNIN TILIKAUDEN TULOS

Konsernin liikevaihto tilikaudella oli yhteensä 17,5 miljoonaa euroa (2014: 15,3 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 10,0 miljoonaa euroa (2014: 6,5 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 7,4 miljoonaa euroa (2014: 8,8 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorkaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 7,8 miljoonaa euroa (2014: 5,4 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 5,1 miljoonaa euroa (2014: 2,8 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,0 miljoonaa euroa (2014: 0,8 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 9,7 miljoonaa euroa (2014: 9,9 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,6 miljoonaa euroa (2014: -1,4 miljoonaa euroa) ja katsauskauden verot olivat 161 tuhatta euroa (2014: 94 tuhatta euroa).

Tilikauden voitoksi muodostui 6,9 miljoonaa euroa (2014: 8,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 490 tuhatta euroa (2014: -270 tuhatta



euroa) ja katsauskauden laaja voitto 74 miljoonaa euroa (2014: 8,2 miljoonaa euroa). Rahoituskuluja lisäsi 0,5 miljoonalla eurolla joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuun liittynyt korkosuojausposition sulkeminen 1.4.2015, joka vastaavasti näkyi samansuuruisena laajan tuloksen erien kasvuna.

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.12.2015 välisenä aikana yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (2014: 1,4 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Samassa yhteydessä emoyhtiö maksoi Danske Bankista otetut 16,9 miljoonan euron vaihtuvakorkoiset lainat pois ja teki Danske Bankin kanssa 15 miljoonan euron limiittisopimuksen.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.12.2015 yhteensä 95,8 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,5 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 660 tuhatta euroa (31.12.2014: 478 tuhatta euroa).



ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiö toteutti ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä 444 193 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi itselleen 9.2.2015 maksuttomassa osakeannissa 200 000 osaketta. Tämän lisäksi hankintaan liittyneessä suunnatussa annissa 31.3.2015 Osuusasunnot Oy merkitsi 244 193 osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä. Anneissa merkityistä osakkeista 328 461 osaketta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö toteutti toisella vuosineljänneksellä yhteensä 1 119 668 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi itselleen maksuttomissa osakeanneissa 4.6.2015 200 000 osaketta ja 17.6.2015 500 000 osaketta. Näiden lisäksi hankintaan liitty-

neissä suunnatuissa anneissa 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n merkitsemät 50 450 osaketta ja 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:n merkitsemät 369 218 osaketta kirjattiin kaupparekisteriin 3.7.2015 mennessä. Anneissa merkityistä osakkeista 419 383 osaketta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 69 717 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnukset OREIT ja OREITN0115). Yhtiö suuntasi 31.7.2015 Suomen Vuokrakodit Oy:lle 30.6.2015 tiedotettuun hankintaan liittyen 69 717 osaketta, joista 35 926 osaketta eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö toteutti neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 1 045 000 osakkeen suunnatun annin sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle (kaupankäyntitunnus OREIT). Osakeannissa merkittiin 150 000 antiosaketta kokeneiden sijoittajien toimesta ja 895 000 antiosaketta yhtiön

OMISTAJALUETTELO 31.12.2015, 10 SUURINTA

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House -konserni ***	488 421	5,4
Maakunnan Asunnot Oy *	433 664	4,8
Godoinvest Oy**	204 360	2,3
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,5
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,1
Vähävara Oy	92 000	1,0
Rannikko Reino	91 000	1,0
Osuusasunnot Oy	76 000	0,8
Orava Rahastot Oyj ****	45 639	0,5
Ström Leif	45 240	0,5
Yhteensä	1 711 529	19,0

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö

*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö

**** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvalta-yhteisö



toimesta. Osakkeista tehtiin listalleottoesite, joka julkistettiin 21.12.2015.

Joulukuun 30. päivänä maksetun osingon täsmäytyspäivän 18.12.2015 jälkeen yhtiön kaikki osakkeet yhdistettiin (ISIN-tunnus FI4000068614) ja kaikilla osakkeilla oli yhtäläiset osinko-oikeudet. Kaupankäynti Helsingin Pörssissä kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 päättyi 18.12.2014. Yhtiön osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä vuoden 2015 lopussa oli 9 006 619 osaketta.

Yhtiö on suunnannut ja suuntaa itselleen maksettomissa anneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlasktavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Yhtiö on tehnyt 1.1.-31.12.2015 välisenä aikana 41 vaihtovelkakirjalainasopimusta yhteensä 15,3 miljoonalla eurolla, joista 14,8 miljoonaa euroa oli vaihdettu yhtiön 1 340 673 osakkeeksi ja merkitty yhtiön omaan pääomaan. Näiden lisäksi yhtiön oma pääoma on tilikaudella kasvanut suunnattuissa anneissa 11,0 miljoonalla eurolla. Yhtiön oma pääoma on 94,3 miljoonaa (31.12.2014: 69,9 miljoonaa). Tilikauden lopussa yhtiön hallussa oli 898 311 itselleen suuntaamaa osaketta. Tarkempia

tietoja omasta pääomasta ja vaihtovelkakirjalainoista on esitetty taulukko-osassa.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset tilikaudella olivat OREIT ja OREITN0115. Tilikaudella osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 270 tuhatta euroa ja viiden viimeisen päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta 9,37 euroa.

Yhtiöllä oli yli 7 500 osakkeenomistajaa joulukuun lopussa.

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 kuuden 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 katsauskauden 1.1.-31.12.2015 aikana olivat 967 tuhatta euroa (2014: 614 tuhatta euroa).

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella ei tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ole kirjattu (2014: 1,6 miljoonaa euroa).

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 790 tuhatta euroa sisältäen arvonalisäveron.

HENKILÖSTÖ

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





HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta, Timo Valjakka, Mikko Larvala ja Patrik Hertsberg (19.3.2015 alkaen) sekä Peter Ahlström (19.3.2015 asti). Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä 26 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97 prosenttia.

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella on yhtiökokouksen 19.3.2015 myöntämä osakeantivaltuus 6 000 000 osaketta. Osakeantivaltuutta on 31.12.2015 jäljellä 3 503 426 osaketta.

JOHTO

Orava Asuntorahaston toimitusjohtana toimii Pekka Peiponen. Orava Asuntorahaston johto on osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoiminta-

organisaatiota. Hallinnointiyhtiö vastaa rahaston operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista.

SÄÄNTELY

Ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on luettavissa yhtiön kotisivuilta

www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät 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 vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.-31.12.2015

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 5.1.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 5 706 123 osaketta.

Orava Asuntorahasto Oyj jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47 800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Osakkeet ovat osa 5.1.2015 kaupparekisteriin rekisteröityä 500 000 osaketta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus on FI4000068614. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5 253 923 osaketta.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyi yhteensä 1 056 122 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 28.11.2014 tiedottamaan Osuusasunnot Oy:lle (235 922 osaketta) ja 31.12.2014 tiedottamaan

Royal House Oy:lle (368 000 osaketta) suuntaamiin anteihin sekä yhtiön itselleen (500 000 osaketta, joista 47 800 osaketta on listattu 20.1.2015) suuntaamaan ja 5.1.2015 tiedottamaan maksuttomaan antiin. Maksullisissa suunnatuissa anneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä. Osuusasunnot Oy:n merkintähinta oli 11,33 euroa osakkeelta ja Royal House Oy:n merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n Royal House Oy:lle 31.12.2014 kiinteistö Hankinnan yhteydessä suuntaamat 368 000 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa 9.2.2015 suuntaamat 200 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 12.2.2015. Itselleen suuntaamia uusia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistuspohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Antien jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta.

Helsingin Pörssi hyväksyi Orava Asuntorahaston yllämainittuja 568 000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 13.2.2015 alkaen. Royal House Oy:lle suunnattujen 368 000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614. Yhtiön itselleen suuntaamien 200 000 osakkeen kaupankäyntitunnus on OREITN0115 ja ISIN-tunnus on FI4000148036. Kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 olevat osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Näiden listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2015. Yhtiökokous päätti yhtiön toiminimen muuttamisesta muotoon Orava Asuntorahasto Oyj (aiemmin Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj). Tähän liittyvä yhtiöjärjestyksen 1 § muutos merkittiin kaupparekisteriin 31.3.2015.

Yhtiökokous päätti, että sijoitustoiminnan sääntöihin tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion maksamista koskeva täsmennys siten, että hallinnointipalkkion laskennassa käytetään osakkeen



pörssikurssia, jos se on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus. Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöjä (11 § kolmas kappale) täsmennettiin tulossidonnaisen hallintopalkkion määräytymisen osalta. Sääntöjen 11 § kolmannen kappaleen lauseeseen ”Listautumisen jälkeen osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia.” perään lisättiin lause ”, jos osakkeen pörssikurssi on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus.”

Yhtiökokous päätti osakeantivaltuutuksen myöntämisestä hallitukselle siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön uutta osaketta (joista enintään 1 500 000 osaketta tuottavat oikeuden osinkoon 1.4.2015 alkaen ja 4 500 000 osaketta eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2015 aikana).

Yhtiö hankki 31.3.2015 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 140 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 16,1 milj. euroa. Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtiin sitova sopimus 53 huoneiston kaupasta, jotka sijaitsevat yhteensä 9 kiinteistössä Tampereella (11 huoneistoa), Turussa (5), Oulussa (7), Vaasassa (5), Rovaniemellä (13), Kokkolassa (3) ja Savonlinnassa

(9). Lisäksi Osuusasunnot Oy:ltä ostettiin 36 huoneiston asuinkiinteistö Kaarinan Hoviherrankatu 3:sta ja 51 huoneiston asuinkiinteistö Raision Kunnaankatu 7:stä. Kauppa rahoitettiin osin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi 244 193 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 128 461 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Orava Asuntorahasto laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Yhtiö tiedotti 26.03.2015 päätöksestään laskea liikkeeseen 20 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun pääjärjestäjänä toimi Danske Bank Oyj ja järjestelyn oikeudellisena neuvonantajana toimi Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy.



Orava Asuntorahasto Oyj:n Osuusasunnot Oy:lle 31.3.2015 hankinnan yhteydessä suuntaamat 244 193 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 17.4.2015. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 754 238 osaketta. Osuusasunnot Oy:lle suunnatuista osakkeista 115 732 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 128 461 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 244 193 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 21.4.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 754 238 osaketta.

Maaliskuussa 2015 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sovittu 53 asuinhuoneiston kauppa saatettiin loppuun 28.4.2015.

Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistu-

vat vuoden 2016 loppuun mennessä. Yhtiö rahoittaa rakennushankkeen Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnatuilla osakeanneilla sekä perustetulle yhtiölle hankituilla yhtiölainoilla. Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suunnattujen osakeantien yhteisarvo rakennusaikana on noin 1,8 miljoonaa euroa. Sopimuksen tekohetkellä Rakennusliike Leimarakentajat Oy merkitsi yhteensä 50 450 osaketta 0,6 miljoonalla eurolla. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ OMX Helsingin pörssi-kaupankäynnissä. Loppuosa suunnatuista osakkeista merkitään kohteen valmistuttua.

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen 4.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 200 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 9.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 954 238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 150 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitun-

nus OREIT) ja 50 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeuttavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiö jätti Helsingin Pörssille edellä mainittuja 200 000 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 10.6.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 954 238 osaketta.

Orava Asuntorahasto Oyj:n itselleen 17.6.2015 maksuttomassa annissa suuntaamat 500 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 23.6.2015. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 454 238 osaketta. Yhtiölle itselleen suunnatuista osakkeista 350 000 osakkeen ISIN-tunnus on FI400068614 (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 150 000 osakkeen ISIN-tunnus on





FI4000148036 (kaupankäyntitunnus OREITN0115). Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus on OREITN0115, eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin, mutta oikeutavat osinkoihin vuonna 2016 ja siitä eteenpäin.

Yhtiön toukokuussa 2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:lle suuntaamat 50 450 osaketta sekä 1.3.2015 - 31.5.2015 solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten perusteella yhtiön luovuttamat 377 502 osaketta merkittiin 23.6.2015 yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus on 4,3 miljoonaa euroa, minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkittiin 0,8 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma oli 67 057 020,00 euroa.

Yhtiö hankki 29.6.2015 tehdyllä kaupalla 46 huoneistoa Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4:stä 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppa rahoitettiin Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Maakunnan Asunnot Oy merkitsi 369 218 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 192 889 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on kauppaa edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö hankki 30.6.2015 sitovalla sopimuksella yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kauppaa rahoitetaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 138 163 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 71 684 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on merkintää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Finanssivalvonta hyväksyi 30.6.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy yhteensä 937 664 osakkeen listalleottoon. Osakkeet liittyvät yhtiön aiemmin 29.6.2015 tiedottamaan Maakunnan Asunnot Oy:lle (369 218 osaketta), 30.6.2015 tiedottamaan Suomen Vuokrakodit Oy:lle (68 446 osaketta) suunnattuihin anteihin sekä 23.6.2015 tiedottamaan yhtiölle itselleen suunnattuun maksuttomaan antiin (500 000 osaketta). Maakunnan Asunnot Oy:lle ja Suomen Vuokrakodit Oy:lle suunnatuissa anneissa uusien osakkeiden merkintähinta oli 29.6.2015 edeltävien viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi



Helsingin Pörssissä. Osakkeiden merkintähinnat olivat 11,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREIT) ja 10,65 euroa osakkeelta (kaupankäyntitunnus OREITN0115).

Yhtiö jätti 1.7.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Maakunnan Asunnot Oy:lle 29.6.2015 suunnatussa annissa merkittyjen osakkeiden ja 23.6.2015 tiedotettujen yhtiölle itselleen suunnattujen osakkeiden eli yhteensä 869 218 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 6.7.2015. Osakkeista 526 329 haettiin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja 342 889 kaupankäyntitunnuksella OREITN0115 (ISIN-tunnus FI4000148036).

Finanssivalvonta hyväksyi 2.7.2015 yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitteessä on ilmoitettu, että 937 664 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalle arviolta 3.7.2015. Suomen Vuokrakodit Oy:n merkitsemät 68 446 osaketta haetaan kaupankäynnin kohteeksi myöhemmin.

Yhtiön 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:lle suuntaamat 369 128 osaketta merkittiin kauppa-

rekisteriin 3.7.2015. Osakepääoman korotus on 3,7 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 823 456 osaketta ja yhtiön osakepääoma on 70 749 200,00 euroa.

Orava Asuntorahasto suuntasi uuden osakeannin Suomen Vuokrakodit Oy:lle 31.7.2015. Suomen Vuokrakodit Oy on sitoutunut merkitsemään 69 717 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta, joista 35 926 osakkeella ei ole oikeutta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Osakkeiden merkintähinta on 31.7.2015 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssi-kaupankäynnissä. Suunnattu anti liittyy 30.6.2015 tiedotettuun sitovaan sopimukseen, jolla Orava Asuntorahasto hankki yhteensä 44 huoneistoa Asunto Oy Lahden Jukolan Aaposta ja Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomaksesta 7,1 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiön tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy on nimittänyt KHT Tuomas Honkamäen yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi 11.8.2015 alkaen.

Finanssivalvonta hyväksyi 24.8.2015 yhtiön listalleottoesitteen täydentämisen. Listalleottoesitettä

täydennettiin Suomen Vuokrakodit Oy:n kanssa tehdyn transaktion muuttuneilla tiedoilla ja listalleottoesitteeseen sisällytettiin viittaamalla yhtiön osavuositarkastus 1.1.-30.6.2015.

Orava Asuntorahasto Oy:n Suomen Vuokrakodit Oy:lle 29.6.2015 ja 31.7.2015 suuntaamissa anneissa merkityt 138 163 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 24.8.2015. Annin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 961 619 osaketta. Yhtiö jätti Helsingin Pörssille yllämainittuja 138 163 osaketta koskevan listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 26.8.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 7 961 619 osaketta.

Orava Asuntorahasto hankki 30.9.2015 tehdyllä sitovalla kauppasopimuksella 42 huoneistoa YIT Rakennus Oy:ltä 10,3 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Hyvinkäällä, Turussa, Raisiossa, Oulussa, Kuopiossa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Huoneistot olivat vuokraamattomia.

Orava Asuntorahaston omistamat asunto-osakeyhtiöt ovat 30.9.2015 tehdyillä ehdollisilla sopimuksilla myyneet viisi tonttia yhteensä 2,6 miljoonan



euron kauppahinnalla. Tontit sijaitsevat Keravalla, Lahdessa, Kaarinassa ja Riihimäellä. Kauppojen toteuttaminen edellyttää panttausjärjestelyjen loppuunsaattamista.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 18.11.2015 sopimuksen oman pääoman hankkimisesta Carnegie Investment Bank AB:n ("Carnegie") kanssa. Sopimuksen perusteella yhtiö pyrkii laskemaan liikkeeseen enintään 4 miljoonaa osaketta, joka vastaa korkeintaan 50 prosentin lisäystä Orava Asuntorahaston nykyiseen osakemäärään. Orava Asuntorahaston yhtiökokous 19.3.2015 antoi hallitukselle valtuudet enintään 6 miljoonan osakkeen suunnattuihin anteihin. Osakeantivaltuutusta on jäljellä noin 4,5 miljoonaa osaketta. Sopimuksen perusteella Carnegie pyrkii parhaan kykynsä ja Orava Asuntorahaston ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä myymään yhtiön liikkeeseen laskemia osakkeita vallitsevaan markkinahintaan. Sopimuksen tarkoituksena on hankkia Orava Asuntorahastolle uutta omaa pääomaa yhtiön toiminnan laajentamiseksi strategisten kasvutavoitteiden mukaisesti sekä laajentaa omistajakuntaa ja lisätä kansainvälisten institutionaalisten sijoittajien tietoisuutta Orava Asuntorahastosta.

Orava Asuntorahaston omistamien asunto-osakeyhtiöiden 30.9.2015 sopimat tonttikaupat saatettiin loppuun marraskuussa panttausjärjestelyjen jälkeen.

Yhtiö julkisti 14.12.2015 aikomuksensa tarjota yhtiön osakkeita rajatulle joukolla institutionaalisia sijoittajia ja yhtiölle itselleen. Orava Asuntorahasto Oyj tarjoaisi enintään 4 000 000 yhtiön uutta osaketta merkittäväksi maksua vastaan Carnegie Investment Bank AB:n osoittamille, järjestettävään tarjousmenettelyyn osallistuville rajoitetulle määrälle institutionaalisia esitedirektiivin tarkoittamia kokeneita sijoittajia Euroopan Talousalueella ja mikäli antiosakkeet eivät tulisi kokonaisuudessaan merkityiksi instituutiosijoittajien toimesta, maksutta yhtiön itsensä merkittäväksi. Antiosakkeiden merkintähinta määräytyy lopullisesti Instituutiosijoittajien tarjousmenettelyssä antamien merkintätarjousten perusteella. Yhtiö ja Carnegie Investment Bank AB asettivat antiosakkeiden alustavaksi hintaväliksi 9,70–10,50 euroa antiosakkeelta. Tarjousmenettely alkoi 14.12.2015 klo 9:30 Suomen aikaa ja päättyi viimeistään 17.12.2015 kello 18:30 Suomen aikaa. Antiosakkeet eivät oikeuttaisi yhtiön vuoden 2015



aikana jakamaan osinkoon. Carnegie Investment Bank AB toimi osakeannin järjestäjänä. Yhtiön oikeudellisena neuvonantajana osakeannissa toimi Asianajotoimisto Bird & Bird Oy.

Yhtiö tiedotti 16.12.2015, että Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeelle (kaupankäyntitunnus OREIT, ISIN-tunnus FI4000068614) 30.12.2015 maksettava osinko on 0,30 euroa. Osingon irtoamispäivä oli 17.12.2015 ja täsmäytyspäivä oli 18.12.2015. Osingon kokonaismääräksi muodostui 2 149 664,10 euroa.

Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 osakeannista, jossa yhtiö tarjoaa enintään 500 000 Antiosaketta yhtiön 14.12.2015 ilmoittaman mukaisesti järjestettyyn tarjousmenettelyyn osallistuneille kokeneille sijoittajille ja enintään 1 000 000 antiosaketta yhtiölle itselleen siten, että yhtiö voi osakeannissa merkitä kuitenkin enintään 10 % osakeannin jälkeisestä yhtiön osakkeiden lukumäärästä yhdessä yhtiön jo omistamien yhtiön osakkeiden kanssa. Yhtiön hallitus hyväksyi osakeannin ehdot. Tarjousmenettelyn perusteella antiosakkeiden merkintähinta kokeneille sijoittajille asetettiin 9,70 euroon antiosakkeelta. Antiosakkeet, jotka yhtiö itse ehtojen mukaan merkitsee, ovat maksuttomia. Osakeannin enimmäismäärä on ennen palkkioita ja kuluja

4 850 000 euroa. Antiosakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Antiosakkeet eivät oikeuta yhtiön vuoden 2015 aikana jakamaan osinkoon. Osakeannin merkintäaika alkaa 18.12.2015 klo 8:00 Suomen aikaa ja päättyy klo 12:00 Suomen aikaa. Antiosakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 28.12.2015 yhdessä yhtiön muiden osakkeiden kanssa. Yhtiön hallitus päätti osakeannista yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 19.3.2015 sille antaman valtuutuksen perusteella. Carnegie Investment Bank AB toimi Osakeannin järjestäjänä. Yhtiön oikeudellisena neuvonantajana Osakeannissa toimi Asianajotoimisto Bird & Bird Oy.

Yhtiön hallitus päätti 18.12.2015 osakeannissa tehtyjen merkintöjen hyväksymisestä. Osakeannissa merkittiin 150 000 antiosaketta kokeneiden sijoittajien toimesta ja 895 000 antiosaketta yhtiön toimesta. Näin ollen yhtiö keräsi osakeannilla noin 1 455 000 euroa uutta omaa pääomaa ennen palkkioita ja kuluja. Antiosakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Antiosakkeet

eivät oikeuta yhtiön vuoden 2015 aikana jakamaan osinkoon.

Yhtiön osakkeiden OREIT (ISIN-tunnus FI4000068614) ja OREITN0115 (ISIN-tunnus FI4000148036) välillä olleen osinko-oikeuseron poistuttua 17.12.2015 yhtiön osakkeilla on samat ja yhtäläiset oikeudet mukaan luettuna vuonna 2016 ja siitä eteenpäin maksettavat osingot. Kaupankäyntitunnus OREITN0115 poistettiin pörssin päälistalta perjantaina 18.12.2015 kaupankäynnin päätyttyä, jolloin tapahtuu myös osakkeiden yhdistely OREIT-osakkeiden kanssa.

Finanssivalvonta hyväksyi Orava Asuntorahasto Oyj:n listalleottoesitteen 21.12.2015. Orava Asuntorahasto Oyj tiedotti 18.12.2015 suunnatusta osakeannista, jossa rajattu joukko kokeneita sijoittajia ja yhtiö merkitsivät yhteensä 1 045 000 Yhtiön uutta osaketta. Kokeneet sijoittajat merkitsivät antiosakkeita noin 1,5 miljoonalla eurolla. Yhtiön merkitsemät antiosakkeet olivat maksuttomia. Finanssivalvonta on hyväksynyt listalleottoesitteen Osakeannissa merkittyjen Antiosakkeiden hake- miseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin Pörssi). Antiosakkeiden tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön osakkeiden



lukumäärä kasvaa 1 045 000 osakkeella 7 961 619 osakkeesta 9 006 619 osakkeeseen.

Osakeannissa merkityt 1 045 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 23.12.2015. Osakeannin jälkeen yhtiön kaupparekisteriin merkittyjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9 006 619 osaketta. Yhtiö jätti Nasdaq Helsinki Oy:lle (Helsingin Pörssi) yllämainittuja 1 045 000 osaketta koskevan osakkeiden lisäerän listalleottohakemuksen ja uudet osakkeet olivat kaupankäynnin kohteena pörssilistalla 28.12.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 9 006 619 osaketta.

Orava Asuntorahasto hankki 30.12.2015 tehdyillä sitovilla kauppasopimuksilla 81 asuinhuoneistoa yhteensä 16,4 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Hankittujen huoneistojen arvosta 62 % on Helsingin seudulla, 22 % isoissa kaupungeissa ja 16 % keskisuurissa kaupungeissa. Huoneistoista rakennusliikkeiltä hankitut 53 huoneistoa olivat vuokraamattomia.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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
- huoneistomyynnit 5-10 % avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta.

Salkunhoidon alue- ja ikä jakaumatavoitteet 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 aitakorko nostettiin 6 prosentista 7 prosenttiin. Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle vastaavan muutoksen vahvistamista yhtiön kiinteistösisjoitustoiminnan sääntöihin.



Tilikaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	FI4000068614
31.3.2015 • I osinko	0,30 €
30.6.2015 • II osinko	0,30 €
30.9.2015 • III osinko	0,30 €
30.12.2015 • IV osinko	0,30 €
Yhteensä	1,20 €

OSINKO

Vuosi 2015

Yhtiökokous 19.3.2015 päätti, että vuoden 2014 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2015 vuosineljänneksittäin 0,30 euroa eli yhteensä vuonna 2015 enintään 1,20 euroa osakkeelta. Osingon maksu on vuosineljänneksen viimeisenä arkipäivänä.

Vuosi 2016

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2015 tuloksesta jaetaan osinkoa yhteensä 1,08 euroa osakkeelta ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määristä.





TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi, että vuonna 2016 sillä on kohtalaisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoitteensa.

Sijoitussalkun nykyisten asuntojen arvonmuutoksen odotetaan kääntyvän hieman positiiviseksi kuluvana vuonna. Brutto- ja nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän likimain viime vuoden tasolla. Kohteiden hankintojen euromääräisen tulosvaikutuksen ei odoteta merkittävästi poikkeavan vuoden 2015 suuruusluokasta. Myöskään hoito- ja korjauskustannusten suhteessa sijoitusomaisuuden arvoon ei arvioida tapahtuvan olennaista muutosta edellisvuoteen nähden.

Helsingissä 18.2.2016

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus

LISÄTIETOJA:

Toimitusjohtaja **Pekka Peiponen**, puh. 010 420 3104

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

LIITTEET:

Selostus- ja taulukko-osa



SELOSTUS- JA TAULUKKO-OSA



Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	Q4 2015	Q4 2014	2015	2014
	1 000 EUR				
Liikevaihto					
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	2	2 748	2 003	10 087	6 532
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2	1 764	807	7 431	8 794
Liikevaihto yhteensä		4 512	2 811	17 519	15 327
Hoitokulut	3	-1 517	-1 070	-5 075	-2 831
Vuokraustoiminnan kulut	3	-251	-109	-507	-350
Hallinnon kulut	3	-592	-437	-2 179	-1 379
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-24	765	-25	-862
Kulut yhteensä		-2 384	-851	-7 786	-5 422
Liikevoitto		2 128	1 960	9 732	9 905
Rahoituskulut (netto)	5.1	-676	-200	-2 640	-1 361
Voitto ennen veroja		1 452	1 761	7 092	8 545
Välittömät verot	3	-139	-66	-161	-94
Katsauskauden voitto/tappio		1 313	1 695	6 931	8 451
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		1 313	1 695	1 695	8 451
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, euroa	5.8	0,16	0,35	0,96	1,83
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	-3	11	490	-270
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		1 310	1 706	7 421	8 181
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		1 310	1 706	7 421	8 181
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0



Konsernitase

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
VARAT	1 000 EUR		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	195 851	130 668
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	2, 5.2	674	4 070
Rahavarat	5.2	2 790	1 990
		3 464	6 059
VARAT YHTEENSÄ		199,315	136,728
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	5.8	72 131	50 337
Osakeanti		0	7 526
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5.8	13 713	2 260
Suojausrahasto	5.7	-3	-493
Kertyneet voittovarot		1 574	1 780
Tilikauden voitto		6 931	8 451
Oma pääoma yhteensä		94 346	69 860
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5.3	91 763	58 059
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	660	478
Pitkäaikaiset velat yhteensä		92 423	58 538
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5.3	4 002	1 931
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	8 541	5 906
Johdannaiset	5.7	3	493
Lyhytaikaiset velat yhteensä		12 546	8 330
VELAT YHTEENSÄ		104 969	66 868
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		199 315	136 728



Konsernin rahavirtalaskelma

Tasekirjassa esitettävät liitetiedot muodostavat kiinteän osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirrat	1 000 €	
Myynnistä saadut maksut	9 801	7 657
Maksut liiketoiminnan kuluista	-7 987	-4 406
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 814	3 251
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-4 165	-1 990
Maksetut verot	-47	-72
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-2 399	1 189
Investointien rahavirrat		
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-6 225	-13 126
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-6 562	-3 833
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-481	-2 670
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-510	-490
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	4 708	4 381
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-9 070	-15 738
Rahoituksen rahavirrat		
Maksullinen oman pääoman lisäys	2 472	2 750
Lainojen nostot ja lisäykset	23 451	6 518
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	15 000	4 816
Lainojen takaisinmaksut	-20 954	-2 079
Maksetut osingot	-7 701	-4 600
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	12 268	7 405
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	800	-7 143
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	1 990	9 134
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 790	1 990



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
Oma pääoma 31.12.2013	43 144	0	-224	6 859	49 780	49 780
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
Oma pääoma 31.12.2014	57 863	2 260	-493	10 230	69 860	69 860

- 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

Vuoden 2015 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin yhteensä 41 sopimusta yhteismäärältään 15,3 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		4 206			4 206	4 206
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-705	-705	-705
Osingonjako 31.3.2015				-1 795	-1 795	-1 795
Osingonjako 30.6.2015				-1 927	-1 927	-1 927
Osingonjako 30.9.2015				-2 080	-2 080	-2 080
Osingonjako 30.12.2015				-2 150	-2 150	-2 150
Kauden voitto				6 931	6 931	6 931
Laajan tuloksen erät			-3		-3	-3
Suojausinstrumentin erääntyminen			493		493	493
Oma pääoma 31.12.2015	72 131	13 713	-3	8 504	94 346	94 346

- 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.

Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

1.1. Konsernin perustiedot

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asuntorahasto", y-tunnus 2382127-4, osoite Fabianinkatu 14 B, 00100 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitettuna kiinteistörahastoksi, jonka kiinteistösijoitustoiminnan säännöt finanssivalvonta on vahvistanut. Ajantasaiset säännöt ovat tilinpäätöksen liitteenä.

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

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 17.2.2016 hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi.



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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

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

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

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

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

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

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

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

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

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

1.3. Tilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2015 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset. Lisäksi

Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään tuhansina euroina. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Konsernitilinpäätös 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 olettamuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja olettamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai olettamuksia korjataan.

1.4. Yhdistelyperiaatteet

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistettut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettut asunto-osakeyhtiöt 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 määräysvallattomien osuutta.

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. Vuonna 2015 sijoituskiinteistöjen myynnit vastasivat 4,7 % avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta. Huoneistojen myynnit olivat yhteensä 3,6 miljoonaa euroa, tonttimyynnit 2,6 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2015 olivat 13,2 miljoonaa euroa (31.12.2014: 4,1 miljoonaa euroa).

2. Segmentit ja tuotot

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

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

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

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa tai kiinteistöissä ja vuok-



ratulojen 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 varsinaisesta toiminnasta ja voittoihin luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Varsinaisiksi 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, aktivoitujen korjaukset ja huoneiston korjauskulut, joita ei ole ehditty aktivoida. Katsauskauden aikana 1.1.-31.12.2015 myytiin yhteensä 43 huoneistoa.



Liikevaihto	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Tuotot varsinaisesta toiminnasta		
Bruttovuokratuotto	9 749	6 302
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	337	230
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta ja tonttien myyntivoitot	-201	466
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-151	-115
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	7 784	8 443
Yhteensä	17 519	15 327

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.12.2015	31.12.2014
Helsingin seutu	40	43
Isot kaupungit	29	23
Keskisuuret kaupungit	31	34
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.12.2015	31.12.2014
1989 valmistuneet ja vanhemmat	35	43
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	65	57
Yhteensä	100	100

Myyntisaamiset	31.12.2015	31.12.2014
Vuokra- ja myyntisaamiset	187	138
Yhteensä	187	138

Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen maantieteellisesti sekä niiden ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa sekä kehyskunnat, isoja kaupunkeja ovat Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä ja Lahti. Keskisuuret kaupungit ovat noin 20 000 asukkaan kaupunkeja, joiden väestön kasvu on Suomen keskimääräistä väestönkasvua suurempaa.

Katsauskaudella on kirjattu 25 tuhatta euroa luottotappioita vuokrasaamisista.

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

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

Konsemin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsemin ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset olivat yhteensä 187 tuhatta euroa (31.12.2014: 138 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. Muita hallinnon kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio ja luottotappiot.

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

Kulujen erittely lajeittain	2015	2014
Kiinteistöjen hoitokulut	-5 075	-2 831
Vuokraustoiminnan kulut	-507	-350
Hallituksen palkkiot	-143	-107
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-967	-614
Hallinnon muut kulut	-1 069	-658
Muut liiketoiminnan kulut	-25	-862
Yhteensä	-7 786	-5 422

Kiinteistöjen hoitokulut	2015	2014
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-4 739	-2 601
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	2,9 %	2,5 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	164 753	104 873

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	2015	2014
Jouni Torasvirta	-37	-29
Peter Ahlström 19.3.2015 asti	-4	-16
Patrik Hertsberg 19.3.2015 alkaen	-17	
Mikko Larvala	-21	-16
Tapani Rautiainen	-21	-15
Veli Matti Salmenkylä	-21	-16
Timo Valjakka	-20	-16
Yhteensä	-143	-107

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 97,4 %. Hallituksella oli 26 kokousta (2014:18 kokousta) tilikauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.



Tilintarkastajan palkkiot	2015	2014
Tilintarkastus, emoyhtiö	-78	-46
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-35	-21
Yhteensä	-113	-67

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon kuluja. Tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan.

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta ja hallinnointiyhtiön tulossidonnaisen palkkion.

Muut liiketoiminnan kulut	2015	2014
Luottotappiot	-25	-15
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	-847
Yhteensä	-25	-862

Luottotappioita on kirjattu tilikaudella 25 tuhannella eurolla (2014: 15 tuhannella eurolla). Tulossidonnaista palkkiota ei makseta vuodelta 2015. Vuoden 2014 tulossidonnaisesta palkkiosta on puolet maksettu osakkeina vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona yhtiö maksaa hallinnointiyhtiölle 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta 6 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 tulos-



sidonnaisen hallinnointipalkkion laskemiseen on käytetty osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan Yhtiön osakkeen pörssikurssia. Yhtiökokous vahvisti 19.3.2015 kiinteistösijoitustoiminnan sääntöihin hallinnointisopimuksen muutoksen, jonka mukaan tulospalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alempi; muutoin laskennassa käytetään osakekohtaista nettovarallisuutta.

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

Kuluihin liittyvät ostovelat	2015	2014
Ostovelat	185	284

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

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1.- 31.12.2015	1.1.- 31.12.2014
Konsernin verot tilikaudelta	-161	-94





4. Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt –ryhmään on koottu erityisesti sijoituskiinteistöihin ja niiden arvostamiseen liittyvät liitetiedot.

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.

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

Käyvän arvon muutos kirjataan liikevaihtoon. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuun. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvi-



Sijoituskiinteistöt	31.12.2015	31.12.2014
	Käypä arvo	
Hankintameno 1.1.	130 668	79 190
Lisäykset	64 453	45 099
Rahavarojen siirto pois sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta	-913	0
Vähennykset	-6 140	-2 783
Käyvän arvon muutos tilikaudella varainsiirtoviron vaikutus huomioiden	7 784	9 162
Käypä arvo 31.12.	195 851	130 668

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella yhteensä 43 kappaletta.

Koko neljännen vuosineljänneksen salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,9 %. Vastaava arvonmuutos ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli -0,7 %, toisella vuosineljänneksellä 0,0 % ja kolmannella vuosineljänneksellä -0,5 %.

oinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Käypä arvo on määritetty IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaan 1.1.2013 lähtien.

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.

Koska Orava Asuntorahaston strategian mukaisesti asuinhuoneistot myydään yksittäin markkinoille, 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. Kuvaus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisestä on esitetty tarkemmin kohdassa vuoden 2014 vuosikertomuksessa.



Sijoituskiinteistöt 31.12.2015

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	13,0	2014	4	275
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	4,5	2015	2	115
As Oy Espoon Tähestäjä	Helsingin seutu	Espoo	2,5	2013	1	81
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	6,9	2014	3	225,5
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	97,1	2000	23	1391
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	13,8	2015	5	427
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	20,5	2014	4	343,5
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	9,6	2014	2	202
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	13,5	2014	6	606
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	5,1	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	81,8	2013	14	1116
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	17,2	2013	8	687,5
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Helsingin seutu	Kauniainen	22,7	2012	6	373
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	3,8	2014	2	142
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	100,0	2011	19	2071
As Oy Keravan Nissilänpiha 911	Helsingin seutu	Kerava	100,0	1974	28	2493
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	32,5	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	31,0	2013	4	321
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	100,0	1973	84	5241
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	49,8	1974-75	27	3042
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	58,9	2013	15	1326
As Oy Lindheerst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	64,9	1982	14	1139,5
Sipoonranta Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	6,5	2011	3	252,5
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	27,1	2014	6	630



Sijoituskiinteistöt 31.12.2015

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	66,4	1975	26	1357,5
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	75,6	1992	7	384
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	100,0	1975	75	5065
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	85,8	1979	46	3341
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	8,0	2015	4	321
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	95,8	1999	16	1039,5
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	13,2	2014	2	83
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	92,0	1977	18	1070,5
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	11,9	2015	5	223,5
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	51,0	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	100,0	2016	52	2556,5
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	22,5	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	26,1	2012	3	260,5
As Oy Kotkan Vuorenrinne	Keskisuuret kaupungit	Kotka	95,0	1973-75	70	3824
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	93,3	1973	27	1482,5
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	12,9	2013	4	265
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100,0	1974	36	2140,5
As Oy As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	100,0	1958 ja 74	54	2874,5
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	2,8	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	94,3	1976	50	2801,5
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	57,2	2012	11	1056
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	43,5	2013	12	804
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	6,3	2013	2	72
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	94,7	1973	50	2691,5



Sijoituskiinteistöt 31.12.2015

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	8,7	2013	4	371,5
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	33,1	2014	10	735,5
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100,0	1960	10	607
As Oy Kaivopolku (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	100,0	1993	32	2055
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	9,3	2013	2	181
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	100,0	1956	16	773
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	12,1	2013	1	78,5
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	19,9	2013	1	88,5
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	100,0	1991	24	1456
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	98,8	1989	55	3093
As Oy Rovaniemen Suviheinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	6,5	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	20,5	2015	9	576
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	2,5	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	7,4	2014	2	172
As Oy Salon Ristinkedonkatu	Keskisuuret kaupungit	Salo	94,4	1975	69	4266,5
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	100,0	1977	51	2722,5
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	48,8	2014	9	520,5
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	6,1	2015	3	111
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	86,1	1975	44	2511
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	39,0	1974	19	1138
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	20,6	2014	5	362,5
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	2,4	2015	1	38,5
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	11,0	2015	3	130,5
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	100,0	1920	9	864



Sijoituskiinteistöt 31.12.2015

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	97,1	1973	35	1928,5
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	95,2	1954	30	1979
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret kaupungit	Jyväskylä	36,0	2010	5	1232
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret kaupungit	Jyväskylä	12,3	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret kaupungit	Jyväskylä	27,9	2014	8	393,5
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret kaupungit	Jyväskylä	16,0	2014	4	276,5
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret kaupungit	Kaarina	100,0	1974	36	2254
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret kaupungit	Lahti	77,2	1975	33	2553
As Oy Lahden Poikkikatu	Suuret kaupungit	Lahti	60,1	1971	24	2220
As Oy Lahden Vuoksenkatu	Suuret kaupungit	Lahti	44,3	1970	10	483
As Oy Lahden Leinikki	Suuret kaupungit	Lahti	8,9	2013	2	160
As Oy Lahden Pormestari	Suuret kaupungit	Lahti	8,0	2012	2	120,5
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret kaupungit	Lahti	100,0	2010	22	1306
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret kaupungit	Lahti	100,0	2010	22	1306
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret kaupungit	Lahti	22,7	2014	4	308,5
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret kaupungit	Lempäälä	52,6	2014	17	1044
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret kaupungit	Naantali	23,7	2015	11	654,5
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret kaupungit	Oulu	79,3	2009	16	876
As Oy Oulun Eveliina	Suuret kaupungit	Oulu	14,1	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmäki	Suuret kaupungit	Oulu	7,7	2013	2	159,5
As Oy Merijalinväylä	Suuret kaupungit	Oulu	4,6	2012	2	138
As Oy Alppilan Iiris	Suuret kaupungit	Oulu	17,1	2014	7	489,5
As Oy Oulun Resiina	Suuret kaupungit	Oulu	7,8	2015	6	446
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret kaupungit	Oulunsalo	4,1	2010	1	93



Sijoituskiinteistöt 31.12.2015

Yhtiö	Alue	Kaupunki	Omistus %	Rak. Vuosi	Osake-tiloja	Neliöt
As Oy Raision Valonsäde	Suuret kaupungit	Raisio	47,6	2014	13	870
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret kaupungit	Raisio	100,0	1978	51	2806,5
As Oy Raision Lumme	Suuret kaupungit	Raisio	26,6	2015	9	541
As Oy Tampereen Professori	Suuret kaupungit	Tampere	11,6	2013	3	256,5
As Oy Tampereen Vuorenpaikko	Suuret kaupungit	Tampere	2,9	2013	1	68
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret kaupungit	Tampere	59,6	2014	20	945
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret kaupungit	Tampere	29,5	2014	10	917
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret kaupungit	Tampere	7,2	2013	3	249
As Oy Tampereen Solaris	Suuret kaupungit	Tampere	21,8	2014	11	880,5
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret kaupungit	Turku	22,2	2013	5	417
As Oy Turun Androksenranta	Suuret kaupungit	Turku	15,7	2014	5	390
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret kaupungit	Turku	8,9	2015	5	285



Sijoituskiinteistöt 31.12.2015						
Alue	Kohteita (kpl)	Asunnot & toimitilat (kpl)	Pinta-ala (m2)	Arvostus	% salkusta	€/m2
Vantaa	5	158	10 469	17 294 130	8,8 %	1 652
Kirkkonummi	3	104	6 973	14 394 484	7,3 %	2 064
Kerava	2	47	4 564	10 192 724	5,2 %	2 233
Helsinki	4	34	2 364	9 647 587	4,9 %	4 081
Järvenpää	3	23	1 899	6 647 190	3,4 %	3 500
Helsingin seutu, muut	12	86	6 680	19 677 474	10,0 %	2 946
Helsingin seutu, yht.	29	452	32 949	77 853 589	39,8 %	2 363
Lahti	8	118	6 857	14 788 592	7,6 %	2 157
Tampere	6	48	3 316	10 897 289	5,6 %	3 286
Raisio	3	73	4 218	7 269 777	3,7 %	1 724
Oulu	7	36	2 363	6 956 614	3,6 %	2 944
Turku	3	15	1 092	4 255 606	2,2 %	3 897
Suuret kaupungit, muut	7	84	6 083	13 175 353	6,7 %	2 166
Suuret kaupungit, yht.	34	374	23 929	57 343 231	29,3 %	2 396
Kotka	5	191	10 587	7 800 373	4,0 %	737
Rovaniemi	6	94	5 520	7 144 477	3,6 %	1 294
Porvoo	3	44	2 843	6 605 892	3,4 %	2 324
Pori	3	64	3 799	5 356 974	2,7 %	1 410
Lohja	2	61	3 858	5 289 817	2,7 %	1 371
Keskisuuret kaupungit, muut	26	422	24 570	28 456 296	14,5 %	1 158
Keskisuuret kaupungit, yht	45	876	51 177	60 653 829	31,0 %	1 185
YHTEENSÄ (100%)	108	1 702	108 055	195 850 649		1 813

Myyntisalkussa 31.12.2015 oli 42 kohteesta 124 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 8 079,5 m2 ja käypä arvo 13 241 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 tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

Varat	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Sijoituskiinteistöt 31.12.2015		-	195 851
Sijoituskiinteistöt 31.12.2014	-	-	130 668

Tilikauden 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.

5.1. Rahoitustuotot ja -kulut

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. Samassa yhteydessä 1.4.2015 emoyhtiö maksoi pois rahalaitoslainansa määrältään noin 17 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja –kulut	2015	2014
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1 879	-1 046
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-624	-291
Muut rahoituskulut	-145	-32
Rahoituskulut yhteensä	-2 648	-1 369
Rahoitustuotot	8	8
Yhteensä	-2 640	-1 361



5.2. Rahoitusvarat

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

Rahavarat	31.12.2015	31.12.2014
Rahavarat tileillä	2 790	1 990
Yhteensä	2 790	1 990

Yhtiöllä on lisäksi käyttämätön pankkitilin limiitti 200 tuhatta.

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

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	31.12.2015	31.12.2014
Muut saamiset	209	3 897
Siirtosaamiset	313	35
Muut saamiset yhteensä	489	3 932

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. Laina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä. 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

Pitkäaikaiset velat	31.12.2015	31.12.2014
Joukkovelkakirjalaina	19 382	0
Konsernin lainat rahalaitoksilta	72 381	58 060
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	660	478
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	92 423	58 538

prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina 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, omavaraisuusasteeseen 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 hankinta-



menoon. 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	31.12.2015	31.12.2014
Konsernin lainat rahalaitoksilta	602	1 086
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	0	295
Lyhytaikaiset lainat muilta	3 400	550
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	4 002	1 931

Muut lyhytaikaiset velat

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

Saadut ennakot	164	128
Muut velat	639	305
Siirtovelat	7 546	5 189
Korkosuojauksen käypä arvo	3	493
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8 353	6 115

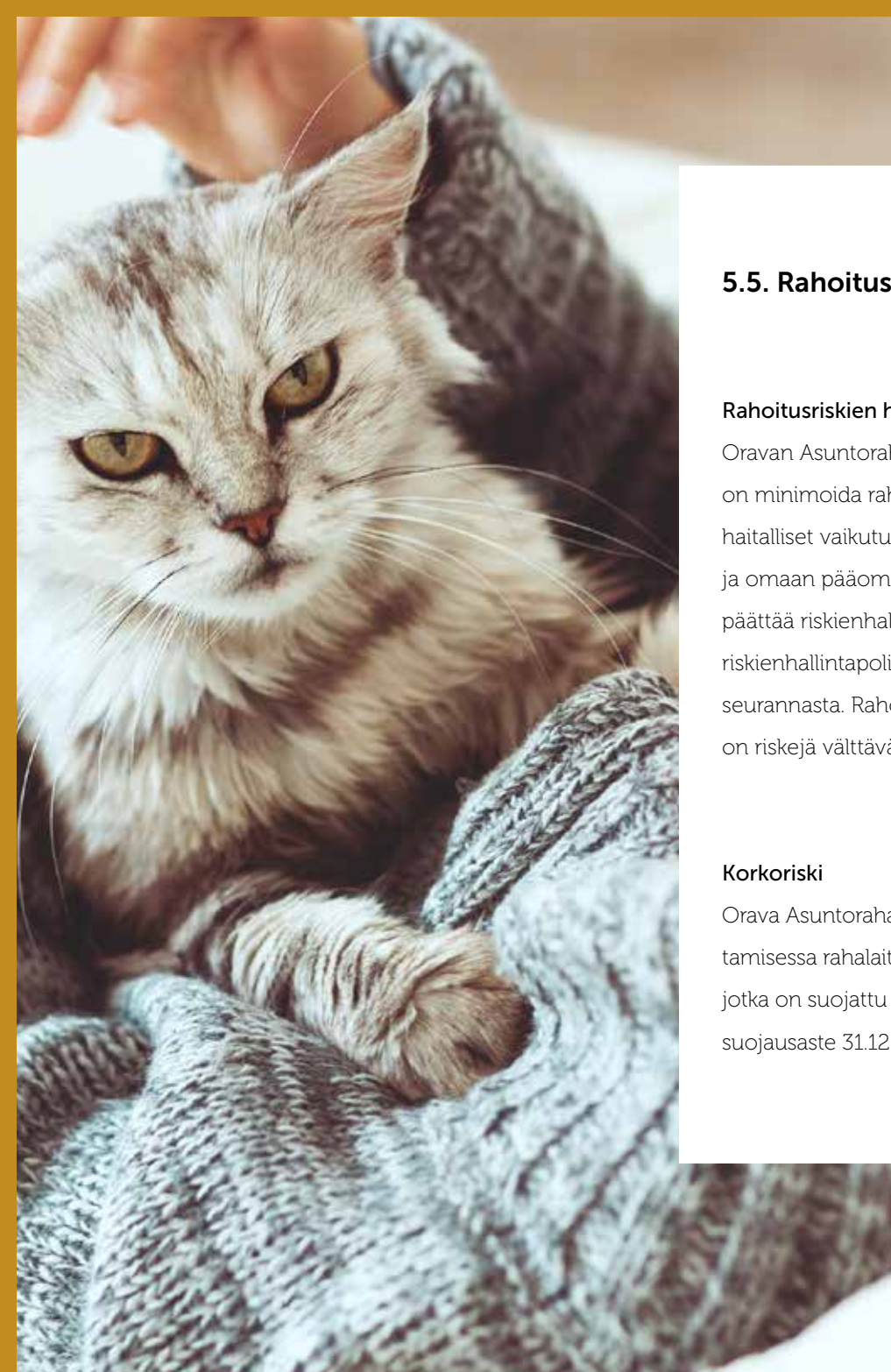
Muut velat koostuvat pääasiassa ennakonpidätysvelasta (478 tuhatta euroa) ja verovelasta (182 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat kauppahinta- (5 835 tuhatta euroa), varainsiirtovero- (475 tuhatta euroa) ja korkojaksotuksista (638 tuhatta euroa) sekä muista siirtoveloista. Ostovelat on esitetty kohdassa 3 Liiketoiminnan kulut.

5.4. Vastuusitoumukset

Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä	31.12.2015	31.12.2014
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	25 782	32 645
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	92 678	63 620

As Oy Vantaan Maaunintie 14 ja Porvoossa Kiint Oy Liikepuisto ja As Oy Kaivopolku myivät omistamansa tontit lokakuussa 2014. Samassa yhteydessä ne tekivät 60 vuoden mittaiset maanvuokrasopimukset. As Oy Lahden Jukolan Aapo, As Oy Lahden Jukolan Tuomas, As Oy Kaarinan Lampaankäpä, As Oy Keravan Ritariperho ja As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I myivät omistamansa tontit marraskuussa 2015. Samassa yhteydessä ne tekivät 100 vuoden mittaiset maanvuokrasopimukset.





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 on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.12.2015 oli 100 % (31.12.2014: 100 %).

Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaisopimukset 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 uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiöllä oli nostettuna yksi 3,5 miljoonan euron pankkilaina 31.12.2015. Lainasopimuksen puitteissa lainaa on nostettavissa yhteensä 15 miljoonaa euroa. Lainasopimusjärjestely erääntyy 31.3.2020.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2015 olivat yhteensä 185 tuhatta (31.12.2014: 138 tuhatta euroa).

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Korolliset lainat, 1000 euroa 31.12.2015	4 002	35 406	56 557

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 47,4 % (31.12.2014: 51,1 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimukseen perustuvien juoksuaikojen mukaan sekä muut korolliset lainat katsauskauden

lopussa olivat seuraavat. Esitettävät luvut ovat lainasopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.



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 varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

Velat	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Korkosuojaussopimukset 31.12.2015		-3	
Korkosuojaussopimukset 31.12.2014	-	-493	-

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, joten suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ominaisuuksiltaan yhtenevät (summa, maturiteetti).

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

Korkosuojauksen käypä arvo	31.12.2015	31.12.2014
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-3	-493
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	490	-270

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

5.8. Oma pääoma

Osakepääomaan on kirjattu 30.6.2015 asti suunnatuista aneista ja 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	31.12.2015	31.12.2014
Osakepääoma 1.1.	50 337	43 144
Osakepääoman korotus, maksettu	21 794	7 193
Osakepääoma 31.12.	72 131	50 337
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13 713	9 786
Osakepääoma ja sijoitettu vapaa oma pääoma yhteensä	85 844	60 123

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 4 314 394.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 5 206 123.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2015 oli 9 006 619,
 joista yhtiön omassa hallussa oli 898 311 osaketta.

Yhtiön oma pääoma on kasvanut merkittävästi solmittujen vaihtovelkakirjalainasopimusten myötä. Vuoden 2015 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin yhteensä 41 sopimusta yhteismäärältään 15,3 miljoonaa euroa. Lainanantajat olivat UB Securities Oy:n yhtiölle esittelemiä kotimaisia sijoitusyhtiöitä.

Osakekohtainen tulos

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

(a) Laimentamaton	1.1. -31.12.2015	1.1. -31.12.2014
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	6 931	8 451
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	7 212	4 622
(a) Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,96	1,83
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu		
Yhtiöllä ei ollut ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita		



Osingonjakovelvoite

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

6. Lähipiiri

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

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat esitetään liitetiedoissa samoin kuin lähipiirille maksetut palkkiot.

Yhtiöllä ei ollut lähipiiritapahtumia 1.10.-31.12.2015.



KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, 1 000 €	17 519	15 327	9 682
Liikevoitto, 1 000 €	9 732	9 905	7 439
Tilikauden tulos, 1 000 €	6 931	8 451	6 753
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	7 421	8 181	6 936
Tulos / osake, €	0,96	1,83	3,19
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	1,08	1,20	1,12
Osinko katsauskauden laajasta voitosta, %	129,8 %	87,8 %	69,6 %
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	8,4 %	14,7 %	33,4 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	6,8 %	13,9 %	14,9 %
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	7 212 172	4 622 183	2 117 600



	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Taseen loppusumma, 1 000 €	199 315	136 728	88 526
Omavaraisuusaste, %	47,4 %	51,1 %	56,3 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	48,0 %	43,9 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,64	13,52	11,54
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,64	12,02	
Nettovelkaantumisaste, %	98,5 %	83,0 %	56,6 %
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	9 006 619	5 206 123	4 314 394
Oikaistu osakkeiden lukumäärä 31.12.	8 108 308	5 810 611	-
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.12., 1 000 €	85 563	53 362	44 345

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,4 %	89,4 %	93,8 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m ²)	90,4 %	88,7 %	92,5 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,3 %	2,1 %	2,3 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,8 %	6,7 %	8,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,8 %	4,0 %	4,5 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	2 301	1 972	908
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,26	0,43	0,43
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	94 346	70 353	50 004
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	11,64	12,11	11,59
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	3,8 %	4,0 %	3,9 %
EPRA Vacancy Rate	9,6 %	10,6 %	6,2 %



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

(€)

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

(m²)

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

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

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)

$$\begin{array}{l} \text{EPRA Earnings} \\ \text{(Operatiivinen tulos)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Nettovuokratuotot} \\ - \text{markkinoinnin ja hallinnon kulut} \\ +/- \text{operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan} \\ \text{muut tuotot ja kulut} \end{array}$$

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

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

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

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

$$\text{EPRA Vacancy Rate} = \frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$$





ORAVA

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi

