

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N
OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-31.3.2018



ORAVA

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2		
TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI	3		
TOIMINTAYMPÄRISTÖ	4		
Asuntomarkkinoiden kysyntä	4		
Asuntomarkkinoiden tarjonta	4		
Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat	4		
Vuokraustoiminta	5		
Hankinnat	5		
Huoneistomyynti	6		
Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	6		
KONSERNIN TULOS	7		
RAHOITUS	8		
ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	9		
ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI	11		
Henkilöstö	11		
Hallitus ja tilintarkastajat	12		
Hallituksen valtuutukset	12		
Johto	12		
Sääntely	12		
Lähiajan riskit ja epävarmuudet	12		
OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.–31.3.2018	13		
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	14		
OSINKO	15		
TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	15		
		Konsernin laaja tuloslaskelma	16
		Konsernitase	17
		Konsernin rahavirtalaskelma	18
		Laskelma oman pääoman muutoksista	19
		Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	20
		LIITETIEDOT	21
		1. KONSOLIDOINTI	21
		1.1 Konsernin perustiedot	21
		1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	22
		1.3 Laatomisperiaatteet	22
		1.4 Yhdistelyperiaatteet	23
		1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	23
		2 SEGMENTIT JA TUOTOT	24
		2.1 Liikevaihto	24
		2.2 Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista	25
		3. LIIKETOIMINNAN KULUT	27
		Tuloverot	29
		4 SIOJITUSKIINTEISTÖT	30
		5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT	41
		5.1 Rahoitustuotot ja -kulut	41
		5.2 Rahoitusvarat	41
		5.3 Rahoitusvelat	42
		Pitkääikaisten velat	42
		Lyhytaikaiset korolliset velat	43
		Muut lyhytaikaiset velat	44
		5.4 Vastuusitoumukset	44
		5.5 Rahoitusriskien hallinta	44
		Rahoitusriskien hallinta	44
		Korkoriski	44
		Maksuvalmiusriski	45
		Luottoriski	45
		Pääoman hallinta	45
		5.6 Oma pääoma	46
		Osakekohtainen tulos	46
		Osingonjakovelvoite	47
		6. LISÄINFORMAATIO	48
		6.1 Lähipiiri	48
		6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinat	48
		6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet	49
		KONSERNIN TUNNUSLUVUT	51
		KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)	52
		TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	53
		TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	54
		TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)	55



1.1.–31.3.2018

- Liikevaihto 3,3 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -1,8 miljoonaa euroa (-978 tuhatta euroa)*
- Tulos/osake -0,18 euroa (-0,10 euroa)
- Laaja voitto -1,8 miljoonaa euroa (-918 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,8 % (93,8 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,8 % (3,6 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -2,0 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)
- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
- EPRA tulos 257 tuhatta euroa (-47 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,03 euroa (0,00 euroa)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 31.3.2018 oli 9,55 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 196,4 miljoonaa euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston ensimmäinen vuosineljännes toi operatiivisen tuloksen piristyksen ja toiminnan tunnuslukujen parannuksen. EPRA tulos oli 257 tuhatta euroa kun se vuotta aiemmin oli -47 tuhatta euroa. Taloudellinen käyttöaste nousi 94,8 prosenttiin ja bruttovuokratuotto kohosi 7,1 prosenttiin.

Katsauskaudella onnistuttiin pienentämään niin rahoituksen kuin toiminnan kuluja. Kulujen pienentyminen on seurausta tehdyistä toiminnan tehostamistoimenpiteistä.

Koko tulosta leimasi edelleen heikko asuntosalikon arvonkehitys; arvot laskivat 0,86% edellisestä vuosineljänneksestä. Voimakkainta negatiivinen arvonmuutos oli Helsingin seudun ulkopuolissa suurissa kaupungeissa. Myös Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat laskivat edellisestä vuosineljänneksestä koko maassa.

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017, jolloin se oli 1,1 miljoonaa euroa.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan asettuvan tänä vuonna välille +2,3 – +3,1 % ja pysyvän ensi vuonna +1,9 – +2,6 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,7 – +2,4 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +1,4 – +2,2 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 3–4 vuoden ajan.

Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 16 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

Odotamme asuntomarkkinoiden hidasta vahvistumista.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat tammi-maaliskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,2 miljardilla eurolla eli 1,2 % enemmän kuin vastaavana

ajanakohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 96,2 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,1 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski tammikuun 101 päivästä huhtikuussa 74 päivään, kun se vuosi sitten huhtikuussa oli 66 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkanut vähittäistä pirstymistään ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin helmikuussa Tilastokeskuksen mukaan 2 809 kerrostaloasunnolle, joka oli 38 % enemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti vuoden 2018 alusta tammi-helmikuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 4 738 asunnolle eli 41 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan nousi +34 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksi 3

kuukauden muutos helmikuussa oli -7 % ja muutos vuodentakaiseen +16 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton toukokuun suhdanetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä +2, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +3 ja vuotta aiemmin +23. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +15, edellisellä neljänneksellä +5 ja vuotta aiemmin +34. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan pysyi viime vuoden neljännen neljänneksen tasolla -37:ssä; vuosi sitten saldoluku oli -18.

Asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvu on jatkunut likimain entisellään ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä vapaaehtoisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,3 %. Asuntojen hintojen muutokseksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksi perusteella muodostui 0,0 %

vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,4 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin -0,7 %:n hintojen muutosta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; ensimmäisen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta Tilastokeskuksen päivitettyillä painoilla ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 12,7. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 44 vuoden keskiarvo Suomessa on 14,4.

Vuokraustoiminta

Ensimmäisen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 94,8 prosenttia, joka oli edellistä vuosineljänneestä (94,7 prosenttia) korkeampi. Ensimmäisen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 71 prosenttia.

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 610 kappaletta (31.3.2017: 1 672 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 409 kappaletta (31.3.2017: 1 449) ja myytävänä 92 huoneistoa (31.3.2017: 101). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 99 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi koko katsauskaudella yhteensä 127 kappaletta (1.1.–31.3.2017: 139).

Hankinnat

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä ei tehty uusien huoneistojen hankintoja kuten ei myöskään vuotta aiemmin.

	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Bruttovuokratuotto, %	7,1 %	6,9 %
Nettovuokratuotto, %	3,8 %	3,6 %
Taloudellinen käyttöaste, %	94,8 %	93,8 %
Toiminnallinen käyttöaste, %	94,6 %	94,7 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,8 %	3,0 %

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	31.3.2018	31.12.2017
Uudemmat kohteet (1990–)	70 %	70 %
Vanhemmat kohteet (–1989)	30 %	30 %
Helsingin seutu	39 %	39 %
Suuret kaupungit	30 %	30 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	31 %

Huoneistomyynti

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä huoneistomyynti laimeni vuoden 2017 viimeiseen vuosineljännekseen verrattuna. Yhtiö myi ensimmäisellä vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 15 kappaletta (1.1.–31.3.2017: 24 huoneistoa) kolmestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,4 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: 3,4 miljoonaa euroa) ja myynnin välityspalkkiot 37 tuhatta euroa.

Sijoituskiinteistöt 31.3.2018

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 196,4 miljoonaa euroa (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli

31.3.2018 yhteensä 1 610 huoneistoa (31.12.2017: 1 626), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 104 tuhatta m² (31.12.2017: 105 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 128 eri asunto-osakeyhtiössä, joista yhdessätoista yhtiön omistusosuus oli 100 prosenttia. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Rahaston omistamien huoneistojen arvot arvioidaan käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistetaan vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos sitä vaatii tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksessä.



KONSERNIN TULOS

Konsernin liikevaihto ensimmäisellä vuosineljänneksellä oli yhteensä 3,3 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: 3,3 miljoonaa euroa). Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat yhteensä -2,0 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: -0,9 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut ensimmäisellä vuosineljänneksellä yhteensä olivat 2,3 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: 2,5 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,6 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: 1,7 miljoonaa euroa).

Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei kirjattu.

Kulujen pienentyminen on seurausta tehdyistä toiminnan tehostamistoimenpiteistä.

Ensimmäisen vuosineljänneksen liikevoitto oli -1,1 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: -78 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut ensimmäisellä vuosineljänneksellä olivat -0,7 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: -0,9 miljoonaa euroa) ja verot 12 tuhatta euroa (1.1.–31.3.2017: 38 tuhatta euroa).

Ensimmäisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui -1,8 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: -978 tuhatta euroa). Laajan tuloksen erät olivat 0 tuhatta euroa (1.1.–31.3.2017: 60 tuhatta euroa) ja laaja voitto -1,8 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: -918 tuhatta euroa).

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.–31.3.2018 välisenä aikana yhteensä 0,7 miljoonaa euroa (1.1.–31.3.2017: 0,9 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asuntoosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.3.2018 yhteensä 106,7 miljoonaa euroa (31.12.2017: 107,9 miljoonaa euroa). Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 792 tuhatta euroa (31.12.2017: 803 tuhatta euroa). Katsauskauden aikana yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 285 tuhatta euroa (1.1.–31.3.2017: 191 tuhatta euroa).

Yhtiön tavoitteena on noin 50 prosentin luototusaste, ja katsauskaudella se oli 53,3 %. Katsauskaudella uusia lainoja ei ole nostettu.





ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön oma pääoma 31.3.2018 oli 91,6 miljoonaa (31.12.2017: 93,3 miljoonaa). Tarkempia tietoja omasta pääomasta on esitetty taulukko-osassa kohdassa 5.6.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OREIT. Koko katsauskaudella osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 67 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli 31.3.2018 noin 4900 osakkeenomistajaa. Osakkeiden kokonaismäärästä 2,3 prosenttia oli hallintarekisteröity. Jokainen osake edustaa yhtä ääntä.

Osakkeenomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.3.2018

	Osakkeita	Osuus kaikista osakkeista
Yksityiset yritykset	3 568 540	37,2 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	659 865	6,9 %
Julkisyhteisöt	110 236	1,1 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	185 414	1,9 %
Kotitaloudet	4 846 390	50,5 %
Ulkomaat	11 955	0,1 %
Hallintarekisteröidyt	216 510	2,3 %
Orava Asuntorahasto Oyj	0	0,0 %
Yhteensä	9 598 910	100,0 %

Omistajaluettelo 31.3.2018, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Investors House Oyj*	2 414 582	25,2
Ollikainen Pekka	285 021	3,0
OP-Henkivakuutus Oy	230 400	2,4
Osuusasunnot Oy	166 200	1,7
Orava Rahastot Oyj	154 991	1,6
ESR Danske Invest Suomen parhaat	128 081	1,3
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Zeroman Oy	87 000	0,9
Ström Leif	67 588	0,7
Jajopa Oy	65 520	0,7
Yhteensä	3 699 383	38,5

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen määräysvalta yhteisö

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.3.2018

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistuksia	%
1 – 100	41 495	0,4 %	978	19,8 %
101 – 1 000	946 395	9,9 %	2 699	54,8 %
1 001 – 10 000	2 745 247	28,6 %	1 144	23,2 %
10 001 – 100 000	2 386 498	24,9 %	101	2,0 %
100 001 –	3 479 275	36,2 %	7	0,1 %
Yhteensä	9 598 910	100,0 %	4 898	100,0 %





ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI

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

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

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista

varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1–31.3.2018 aikana olivat 305 tuhatta euroa (1.1–31.3.2017: 324 tuhatta euroa).

Vuoden 2018 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1–31.3.2017: 0 tuhatta euroa). Orava Asuntorahaston hallitus irtisanoi 18.12.2017 Orava Rahastot Oyj:n kanssa hallinnointipalveluista tehdyn sopimuksen. Sopimuksen ehtojen mukaan irtisanomisaika on 12 kuukautta irtisanomisilmoituksesta luettuna.

Newsec Asset Management Oy:lle, Colliers International Oy:lle ja Accountor Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnosta ja huoneistojen vuokraustoiminnasta yhteensä 136 tuhatta euroa (1.1–31.3.2017: 172 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Henkilöstö

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

Hallitus ja tilintarkastajat

Orava Asuntorahaston hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä neljä kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100.

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

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella ei ole yhtiökokouksen myöntämiä valtuutuksia.

Johto

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

Säätely

Ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen

myynteihin, korkotasoon ja korjausmenoihin. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen.

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyynnejä tavoittelemassaan määrässä.

Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa. Mikäli kiinteistöjen arvostuksessa siirryttäisiin ulkopuoliseen arviointimenetelmään, voisi olla mahdollista, että yhtiö kirjaisi kertaluonteisen voiton tai tappion vuonna 2018.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA tulos). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentekokyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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



OLEELLISET TAPAHTUMAT

1.1.–31.3.2018

Orava Asuntorahasto Oyj tiedotti 18.1.2018, että yhtiön hallitus tulee täsmentämään yhtiön strategiaa ja osana sitä arvioidaan yhtiön tulosta, kuluja ja rahoitusrakennetta. Strategian täsmennystä valmistellaan yhdessä rahastonhoitajan Orava Rahastot Oyj kanssa. Hallitus arvioi, että strategian täsmennys valmistuu yhtiökokoukseen 2018 mennessä.

Yhtiö tiedotti 27.2.2018, että yhtiön hallitus on osana strategia- ja rakennetarkastelua päätynt arvioon, että nykyinen listattu reit-rahasto ei ole optimaalinen rakenne yhtiön tulevan kehityksen kannalta. Reit-rahastona yhtiön liiketoimintamalli on menettänyt kilpailukykyisyyttään merkittävästi. Sen muuttaminen on haasteellista ilman rakenteellista muutosta. Tästä osaltaan kertoo vuosina 2016–2017 heikentynyt ja negatiiviseksi käänntynyt tuloskehitys samoin kuin osakekurssin kehitys. Löytääkseen vaihtoehtoja nykyiselle rakenteelle ja liiketoimintamallille hallitus on tunnistanut ja arvioinut useampia rakenne- ja liiketoimintamalleja. Niitä on arvioitu suhteessa siihen kuinka tulevina vuosina voitaisiin

parantaa yhtiön toimintaedellytyksiä, tuloskehitystä ja näiden kautta osakkeen arvonkehitystä. Arviointinsa perusteella hallitus on päättänyt käynnistää selvityksen ja valmistelun Orava Asuntorahasto Oyj:n mahdollisesta muuttamisesta kiinteistösijoitusyhtiöksi, jonka osake noteerattaisiin pörssin päälistalla. Tavoitteenaan osakkeenomistajien etu hallitus käynnistää samalla asiaa koskevat neuvottelut pörssin, finanssivalvonnan ja rahoittajien kanssa. Selvityksen ja valmistelun tulosten perusteella hallitus ratkaisee tekeekö se esityksen muutoksesta osakkeenomistajille, jotka päättäisivät asiasta mahdollisessa ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Yhtiö tiedotti 20.3.2018, että yhtiön hallitus on selvittänyt yhtiön rakenne- ja strategiavaihtoehtoja. Hallitus katsoo sekä rakenteen että strategian muutoksen olevan tarpeellinen yhtiön liiketoiminnan ja omistaja-arvon kehittämisen kannalta. Hallitus on osana valmistelua keskustellut keskeisten sidosryhmien kanssa. Rakennemuutoksesta päättää erikseen koolle kutsuttava ylimääräinen yhtiökokous. Orava Asuntorahasto pyrkii ensisijaisesti keskittymään kannattavuuden parantamiseen. Tätä varten asunto-

portfoliosta voidaan myydä aikaisempaa enemmän asuntoja sekä lyhentää korkeakorkoisia lainoja. Kannattavuutta parannetaan myös hallintoa tehostamalla. Oravan lähiajan tavoite on kannattavuuden parantaminen, mutta pitemmällä aikavälillä on tarkoitus kasvattaa liiketoimintaa kannattavasti. Orava voi toteuttaa kiinteistö- ja yritysjärjestelyjä mikäli ne tukevat kannattavuus- ja kasvutavoitteita. Orava Asuntorahasto on tarkoitus muuttaa sijoitusyhtiöksi, joka voi nykyistä vapaammin sijoittaa myös muihin kiinteistökohteisiin kuin asuntoihin. Orava Asuntorahasto voisi jatkossa toimia myös hankekehittäjänä ja rakennuttajana. Orava Asuntorahastolle avoin viestintä on strateginen painopistealue. Orava Asuntorahasto haluaa mahdollisimman avoimesti kertoa toiminnastaan ja sijoituksistaan. Hallitus arvioi, että muutos- ja kehitystoimet toteutetaan 2018–2019 aikana.

Orava Asuntorahasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Yhtiökokous päätti, että osinko ei jaeta vuonna 2018.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouk-



sessä keskuudestaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.4.–14.05.2018 0,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Yhtiö tiedotti 16.5.2018, että yhtiö on valmistelut osana tehostamisohjelmaa yhtiön rakenteen yksinkertaistamista. Rakenteen yksinkertaistaminen toteutettaisiin siten, että muutettaisiin yhtiö rahastomuotoisesta listatusta yhtiöstä listatuksi kiinteistö-sijoitusyhtiöksi. Uusi rakenne olisi vastaava kuin muilla päällistän kiinteistö-sijoitusyhtiöillä. Hallituksen näkemyksen mukaan yksinkertaistaminen toisi kustannussäästöjä, selkeyttäisi yhtiöön kohdentuvaa sääntelyä sekä mahdollistaisi yhtiön toimintojen organisoinnin nykyistä tehokkaammalla tavalla. Rakenteen yksinkertaistamista varten yhtiö on pyytänyt Finanssivalvonnan päätöstä siitä päättyisikö vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain soveltaminen siihen yhtiön suunnittelemissa toimenpiteiden jälkeen. Keskeiset suunniteltavat toimet ovat



- yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että toiminnimestä ja toimialamäärityksestä poistettaisiin viittaus rahastomuotoon
- kiinteistörahaston nykyisten sääntöjen kumoaminen
- uuden strategian vahvistaminen hallituksen toimesta siten, että yhtiön toimintaa kehitettäisiin pelkästä sijoitustoiminnasta teollisen toiminnan suuntaan ml. asuntojen vuokraustoiminta ja hankekehitys.

Finanssivalvonnan 9.5.2018 antaman päätöksen mukaan yhtiön suunnitteleminen toimien jälkeen sitä ei enää pidettäisi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastona. Finanssivalvonnan päätös on julkinen. Yhtiö pitää päätöstä merkittävänä, koska se mahdollistaa yhtiön rakenteen yksinkertaistamisen ja toimintojen tehostamisen.

Päätöksentekomielessä asiasta päättää ylimääräinen yhtiökokous hallituksen esityksestä. Finanssivalvonnan päätöksen jälkeen hallitus jatkaa asian

valmistelua tarkoituksenaan kaikkien osakkaiden etua edistävä muutos nykyistä tehokkaamman rakenteen luomiseksi. Hallitus asiaa valmisteltuaan kutsuu koolle ylimääräisen yhtiökokouksen.

OSINKO

Vuosi 2018

Yhtiökokous 20.3.2018 päätti, että vuonna 2018 ei jaeta osinkoa.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017.

Yhtiö pitää mahdollisena, että yhtiö voi siirtyä kiinteistökannan arvostuksessa ulkopuolisen arvioijan mukaisten arvojen käyttämiseen vuonna 2018 hallinnointiyhtiön menetelmän sijaan. Tämä mahdollinen muutos voi aiheuttaa kertaluonteisen tulosvaikutuksen vuonna 2018.

Yhtiön hallitus selvittää yhtiön strategian ja rakenteen kehittämisen vaihtoehtoja. Näillä voi olla vaikutusta yhtiön keskipitkän aikavälin näkymiin.

Helsingissä 16.5.2018

Orava Asuntorahasto Oyj

Hallitus



Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 EUR	Liitetieto	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	2.1	3 294	3 297
Hoitokulut	3	-1 608	-1 727
Nettotuotot		1 686	1 570
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2.2	-1 999	-893
Vuokraustoiminnan kulut	3	-86	-107
Hallinnon kulut	3	-645	-646
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-10	-4
Liikevoitto		-1 053	-78
Rahoitustuotot		3	2
Rahoituskulut		-691	-864
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	5.1	-688	-862
Voitto ennen veroja		-1 741	-940
Välittömät verot	3	-12	-38
Kauden voitto/tappio		-1 754	-978
Kauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-1 754	-978
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.6	-0,18	-0,10
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset		0	60
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-1 754	-918
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-1 754	-918
Määräysvallattomille omistajille		0	0



Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	31.3.2018	31.12.2017
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	185 344	187 969
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	11 052	11 648
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	196 396	199 617
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5.2	1 622	1 269
Rahavarat	5.2	2 248	2 677
VARAT YHTEENSÄ		200 266	203 563
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	5.6	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		23 309	23 309
Kertyneet voittovarot		-2 030	641
Tilikauden voitto		-1 754	-2 761
Oma pääoma yhteensä		91 656	93 320
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	5.3	100 303	101 123
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	792	804
Pitkäaikaiset velat yhteensä		101 096	101 927
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	5.3	2 039	2 134
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	1 123	1 509
Lyhytaikaiset velat yhteensä		3 163	3 643
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		4 350	4 672
Velat yhteensä		108 610	110 243
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		200 266	203 563



Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017	1.1.–31.12.2017
	1 000 €		
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	3 286	3 313	13 146
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 350	-2 433	-9 362
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	936	880	3 784
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-651	-688	-2 993
Maksetut verot	0	0	-106
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	285	191	685
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-57	-1 374	-2 687
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	798	1 799	5 147
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	741	425	2 459
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen takaisinmaksut	-1 455	-624	-3 229
Maksetut osingot	0	-751	-1 379
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-1 455	-1 375	-4 608
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-429	-759	-1 463
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	2 677	4 141	4 141
Rahavarat katsauskauden lopussa	2 248	3 382	2 677



Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000€	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2015	72 131	13 008	-3	9 209	94 346	94 346
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.3.2016		2 750			2 750	2 750
Osingonjako Q1 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q2 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q3 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q4 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-368			-368	-368
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.9.2016		2 189			2 189	2 189
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.12.2016		2 500			2 500	2 500
Suunnattu anti 18.7.2016		1 170			1 170	1 170
Varausten purku				-117	-117	-117
Kauden voitto				1 527	1 527	1 527
Laajan tuloksen erät			-57		-57	-57
Oma pääoma 31.12.2016	72 131	23 309	-60	1 626	97 007	97 007

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.

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



Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

1 000€	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2016	72 131	23 309	-60	1 626	97 007	97 007
Osingonjako Q1 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q2 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q3 2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-2 761	-2 761	-2 761
Varausten muutos				-121	-121	-121
Laajan tuloksen erät			60		60	60
Oma pääoma 31.12.2017	72 131	23 309	0	-2 120	93 320	93 320
Kauden voitto				-1 754	-1 754	-1 754
Varausten purku				90	90	90
Oma pääoma 31.3.2018	72 131	23 309	0	-3 784	91 656	91 656



1. KONSOLIDOINTI

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

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

1.1 Konsernin perustiedot

Orava Asuntorahasto Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Fabianinkatu 14 B, 00100 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi

kiinteistörahastoksi, jonka ajantasaiset säännöt ovat osavuositarkastuksen liitteenä.

Orava Asuntorahasto on kiinteistörahastolain ja lain vaihtoehtorahaston hoitajista (162/2014) määritelmän mukaisesti vaihtoehtorahasto, jolla täytyy olla vaihtoehtorahaston hoitaja. Orava Asuntorahaston toimiluvallisena vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Orava Rahastot Oyj (Rahaston hoitaja).

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

osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle on myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus on alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 16.5.2018 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 alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- Yhtiöön sovelletaan kiinteistörahastolakia

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

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

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

- niiltä osin kuin vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutushinnat)
- luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta
- mikäli yksittäisen osakkaan osuus osakepääomasta on tai ylittää 10 %

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

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

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

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

1.3 Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.3.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin

osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia marraskuulta 2016.

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

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

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

merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olellisimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yritysjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi. Yhtiön johto käyttää harkintaa jokaisen hankinnan yhteydessä sen suhteen täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiö on esittänyt vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on Rahaston hoitajan kehittämällä arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Tarkempi kuvaus mallista on kohdassa 6. Kuvaus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisestä.

Konsernin osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

1.4 Yhdistelyperiaatteet

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

sella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5–10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttimyyneillä. Huoneistojen myynnit ensimmäisellä vuosineljänneksellä olivat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2018 olivat 11,1 miljoonaa euroa (31.12.2017: 12,1 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 segmenttien osalta on Rahaston hoitajan hallitus. Segmentti-informaatio perustuu kuukausiraportteihin, joita hallitus käyttää resurssien jakamiseen ja tuloksellisuuden arviointiin.

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

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

2.1 Liikevaihto

Orava Asuntorahaston liikevaihtoon sisältyy tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan

tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa. Aikaisemmin liikevaihtoon on sisällynyt myös voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Nyt voitot esitetään omana rivinään. Muutos laskentaperiaatteisiin tehtiin vuoden 2017 tilinpäätökseen. Muutoksella ei ole vaikutusta Yhtiön liikevoittoon eikä kauden tulokseen.

Liikevaihto	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	3 183	3 186
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	111	111
Yhteensä	3 294	3 297



2.2 Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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 ja aktivoidut korjaukset.

Katsauskauden aikana 1.1.–31.3.2018 myytiin yhteensä 15 huoneistoa (2017: 24 kpl).

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

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

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

Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-88	-130
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-37	-108
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-1 874	-655
Yhteensä	-1 999	-893



Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	31.3.2018	31.3.2017
Helsingin seutu	39	38
Suuret kaupungit	30	31
Keskisuuret kaupungit	31	31
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	31.3.2018	31.3.2017
1989 valmistuneet ja vanhemmat	30	30
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	70	70
Yhteensä	100	100

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

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

Vuokra- ja muut saamiset	31.3.2018	31.12.2017
Maksetut ennakot	841	736
Vuokra- ja myyntisaamiset	285	268
Yhteensä	1 126	1 004

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2018 olivat yhteensä 285 tuhatta euroa (31.12.2017: 268 tuhatta euroa).



3. LIIKETOIMINNAN KULUT

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

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

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

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 100 %. Hallituksella oli 4 kokousta (1.1.–31.3.2017: 3 kokousta) tilikauden aikana. Orava Asuntorahasto on ulkoisesti hallinnoitu. Sillä ei ole henkilöstöä.

Kulujen erittely lajeittain	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Kiinteistöjen hoitokulut	-1 608	-1 727
Vuokraustoiminnan kulut	-86	-107
Hallituksen palkkiot	-24	-30
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-305	-324
Hallinnon muut kulut	-316	-292
Muut liiketoiminnan kulut	-10	-4
Yhteensä	-2 349	-2 484

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-1 497	-1 616
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	3,0 %	3,1 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	197 992	208 964

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Petri Roininen	-7	0
Tapani Rautiainen	-5	-4
Taina Ahvenjärvi	-5	0
Petri Kovalainen	-5	0
Eljas Repo	-5	0
Patrik Hertsberg	0	-5
Mikko Larvala	0	-4
Petra Thorén	0	-1
Jouni Torasvirta	0	-8
Veli Matti Salmenkylä	0	-5
Timo Valjakka	0	-5
Yhteensä	-24	-30



Tilintarkastajan palkkiot	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Tilintarkastus, emoyhtiö	-23	-64
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-1	0
Yhteensä	-24	-64

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

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Luottotappiot	-10	-4
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	0	0
Yhteensä	-10	-4

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

Kuluihin liittyvät ostovelat	31.3.2018	31.12.2017
Ostovelat	258	102

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

Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona yhtiö maksaa Vaihtoehtorahaston hoitajalle 20 prosenttia yhtiön vuotuisesta 7 prosenttia 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. Hallinnointiyhtiölle maksettaville palkkioille ei ole määritelty enimmäismäärää. Yhtiö ei maksanut vuonna 2017 tulossidonnaisista hallinnointipalkkiota.

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



Tuloverot

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

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

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

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Konsernin verot katsauskaudelta	-12	-38

4 SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt -ryhmään on koottu erityisesti sijoituskiinteistöihin ja niiden arvostamiseen liittyvät liitetiedot. Sijoituskiinteistöjä ovat kiinteistöt, jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. Tarkempi kuvaus sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisestä on esitetty Orava Asuntorahaston vuoden 2017 konsernitilinpäätöksessä.

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

Veronhuojennuslain mukaan yhtiön taseen mukaisista varoista verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia on muodostuttava pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Näitä varoja Orava Asunto-

rahasto pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia.

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

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

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

Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneis-

tojen 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.

Ulkopuolinen asiantuntija auditoi vuosittain Orava Asuntorahaston käyttämän käyvän arvon arviointiprosessin ja määrittämismenetelmän. Auditoinnin lisäksi ulkopuolinen arvioitsija on antanut arvolaskelman kaikkien Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvosta.

Jones Lang LaSalle Finland on auditoinut hallintoyhtiön käyttämän mallin vuodenvaihteessa 2017/2018 (AIFMR 68 artikla 3 kohta). Jones Lang LaSalle Finland on asettanut kansainvälisten alan asiantuntijoiden määritelmien mukaiset tarkkuusvaatimukset mallille. Vaatimukset arvioitsijan arvion suhteen ovat seuraavat:

- absoluuttisen ennustevirheen keskiarvo pienempi kuin 13 %
- vähintään 50 prosentissa salkun kohteista poikkeama arvioitsijan arviosta tulee olla 10 % tai vähemmän



- vähintään 80 prosentissa salkun kohteista poikkeama arvioitsijan arviosta tulee olla 20 % tai vähemmän
- poikkeama voi olla joko positiivinen tai negatiivinen

Kaikki auditoijien tekemät laskelmat mallin tarkkuudesta vuodesta 2013 eteenpäin osoittavat mallin täyttävän sille asetetut tarkkuusvaatimukset. Arvostus ei pyri arvioimaan huoneistojen tulevaa myyntihintaa vaan arviointihetken käyvän arvon. Huoneistojen myyntihintojen ja käypien arvojen erotukset (luovutusvoitto tai -tappio) vaikuttavat tuleviin arvostuksiin.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo	31.3.2018	31.12.2017
Hankintameno 1.1.	199 617	210 901
Lisäykset	19	800
Vähennykset	-1 426	-8 945
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-1 814	-3 139
Käypä arvo	196 396	199 617

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.–31.3.2018 yhteensä 15 kappaletta.

Koko vuosineljänneksen 1.1.–31.3.2018 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,8 % (1.1.–31.3.2017: -0,2 %) eli -1579 tuhatta euroa (1.1.–31.3.2017: -0,5 miljoonaa euroa)

Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketilaja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	Kilonportti 5	7 %	2014	2	144
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	Revontulentie 1	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	Niittytaival 9	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	Tegelhagen 2	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähystäjä	Helsingin seutu	Espoo	Ulappakatu 1	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhintie 5	Helsingin seutu	Espoo	Sininärhintie 5	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	Apteekkarinkatu 5	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 C	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	Koirasaarentie 1	58 %	2000	14	829
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	Agronominkatu 18	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 B	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	Taidemaalarinkatu 3	4 %	2016	2	166
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 10	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryjy	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 8	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	Tienhaarankatu 7a	34 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	Huvilakatu 7	13 %	2013	6	517
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	Piennartie 16	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	Vakka 5	82 %	2013	14	1 116
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	Laaksotie 10	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	Venevalkamantie 3	7 %	2012	2	122
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	Nissilänpiha 9-11	85 %	1974	24	2 109
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	Palosenkatu 7	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Kummikallio	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Rajakalliontie 3	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Vernerinkuja 6	6 %	2014	1	86
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Ervastintie 1	31 %	2013	13	993



Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Puurata 15-17	38 %	1974-75	18	1 153
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Pikkutikankuja 4	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindhearth, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	Kirkkoniityntie 28	56 %	1982	12	984
As Oy Sipoon rannan Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	Sipoonranta 10	6 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	Paijalannummentie 16	31 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	Kaakkoisväylä 4	67 %	1979	36	2 615
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	Kolmikallionkuja 3	3 %	2016	1	77
As Oy Vantaan Maaunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	Maaunintie 14	97 %	1975	72	4 931
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	Ratakuja 4	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	Ratatie 16	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	Horsmakuja 6	10 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	Rasinrinne 13	46 %	1975	20	1 012
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	Kylmäojantie 15	55 %	1992	5	282
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Seppäläntie 4A	20 %	2014	6	286
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Hoitajantie 4	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Seppäläntie 4C	11 %	2014	2	138
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Äijälänrannantie 34	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Vapaudenkatu 35a	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Schaumanin puistotie 22	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Valssikuja 6	60 %	1995	14	1 164
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	Suuret kaupungit	Kaarina	Hoviherrankatu 3	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret kaupungit	Lahti	Aleksanterinkatu 11	21 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret kaupungit	Lahti	Pihtikatu 5	72 %	1975	30	1 831
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret kaupungit	Lahti	Pollarikatu 5	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret kaupungit	Lahti	Pollarikatu 7	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret kaupungit	Lahti	Huvikatu 8	9 %	2013	2	160
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret kaupungit	Lahti	Poikkikatu 4	50 %	1971	20	1 114



Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Lahden Pormestari	Suuret kaupungit	Lahti	Rullakatu 4	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret kaupungit	Lahti	Vuoksenkatu 4	44 %	1970	10	428
As Oy Malskin Kruunu	Suuret kaupungit	Lahti	Päjängteenkatu 7	5 %	2015	2	170
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret kaupungit	Lempäälä	Kotipellonkatu 5	42 %	2014	14	842
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret kaupungit	Naantali	Luostarinkatu 20	23 %	2015	10	594
As Oy Alppilan Iiris	Suuret kaupungit	Oulu	Betonimiehenkatu 9	12 %	2014	5	338
As Oy Merijalinväylä	Suuret kaupungit	Oulu	Koskitie 14	5 %	2012	2	138
As Oy Oulun Eveliina	Suuret kaupungit	Oulu	Pesätie 22	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmetsä	Suuret kaupungit	Oulu	Jatulikivenkatu 1	8 %	2013	2	160
As Oy Oulun Resiina	Suuret kaupungit	Oulu	Rautatiekatu 33	11 %	2015	5	368
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret kaupungit	Oulu	Seilitie 1	41 %	2009	8	453
As Oy Oulun Viskaali	Suuret kaupungit	Oulu	Rautatiekatu 31	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret kaupungit	Oulu	Pappilantie 5	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Kertunpuisto	Suuret kaupungit	Raisio	Murroskuja 4	19 %	2014	3	245
As Oy Raision Lumme	Suuret kaupungit	Raisio	Särkilahdenkatu 2	21 %	2015	7	422
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret kaupungit	Raisio	Kunnaankatu 7	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret kaupungit	Raisio	Soliniuksenkuja 24	37 %	2014	10	672
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret kaupungit	Tampere	Lentovarikonkatu 8 ja 14	2 %	2013	1	83
As Oy Tampereen Professori	Suuret kaupungit	Tampere	Tutkijankatu 2	8 %	2013	2	171
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret kaupungit	Tampere	Auttilankatu 2	19 %	2014	6	301
As Oy Tampereen Solaris	Suuret kaupungit	Tampere	Tieteenkatu 6	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret kaupungit	Tampere	Pirttisuonkuja 2	13 %	2014	5	404
As Oy Turun Androksenranta	Suuret kaupungit	Turku	Unioninkatu 20	16 %	2014	5	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret kaupungit	Turku	Koulukatu 2	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret kaupungit	Turku	Michailowinkatu 4	10 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret kaupungit	Turku	Michailowinkatu 2 A	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret kaupungit	Turku	Eerik Pommerilaisen Ranta 16	16 %	2015	5	300



Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	Rautatienkatu 9	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Kaivokatu 8	10 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Lavatie 6	92 %	1999	15	994
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Keskuskatu 30	84 %	1977	16	978
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Virtakatu 5	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Keinukatu 10	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Aulangontie 39	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Tervapadankatu 1	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Merikotkantie 9-17	21 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Ouluntie 53	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 7	98 %	1974	35	2 107
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 1	89 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Kirkkokatu 2	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Vuorenrinne 19	95 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Mällinmutka 2	99 %	1958 ja 74	53	2 840
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	Kalevankatu 29	2 %	2015	1	40
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	Järvihelmenkatu 9	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Lähdehaankuja 2	72 %	1976	38	2 181
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Metsätähtikuja 8	43 %	2012	8	787
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	Mannerheimintie 38	34 %	2013	9	604
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	Sahurintie 1	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	Teljänkuja 2	30 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	Presidentinpuistokatu 1	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	Katkojantie 1-3	85 %	1974 ja 76	45	2 454
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketilaja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1993	32	2 055
Koy Liikepuisto (sis. liiketilaja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1960	10	607
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Laamanninkatu 1	9 %	2013	2	181



Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Haratie 1	9 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Peltokuja 2	12 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Huhtimonkatu 1	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Maakuntakatu 2	4 %	2014	1	86
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Kansankatu 13	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 16-18	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 29	91 %	1989	50	2 864
As Oy Rovaniemen Suvihenä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Heinämiehentie 10	6 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Uittomiehentie 6-10	20 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	Ristinkedonkatu 33	80 %	1975	58	3 635
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Heikinpohjantie 38b	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Olavinkatu 61	25 %	2015	8	459
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Välimäentie 5-7	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 7	37 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 13	84 %	1975	42	2 449
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 B	12 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Asemankatu 9	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 A	9 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Ahlströminkatu 12	95 %	1954	31	2 029
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Kosulankatu 6	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Parsiuskatu 6-8	80 %	1973	29	1 591





Toimitiloja sijoituskiinteistöissä on 25 kappaletta yhteispinta-alaltaan n. 3720 neliometriä.

	Kotipaikka	Toimitiloja	Neliöt
As Oy Vantaan Maauunintie 14	Vantaa	1	292
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Jyväskylä	5	1232
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1	284
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketilaja)	Porvoo	7	495
Koy Liikepuisto (sis. liiketilaja)	Porvoo	4	318
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	2	335
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	5	763



Sijoituskiinteistöt 31.3.2018						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m2	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	143	9 664	16 883	8,6 %	1 747
Kirkkonummi	4	104	6 970	13 560	6,9 %	1 946
Helsinki	6	29	2 190	10 683	5,4 %	4 879
Kerava	2	43	4 180	10 334	5,3 %	2 472
Järvenpää	3	21	1 728	6 538	3,3 %	3 784
Muut	16	77	6 261	19 489	9,9 %	3 113
Helsingin seutu	39	417	30 992	77 487	39,5 %	2 500
Lahti	9	119	7 163	16 645	8,5 %	2 324
Raisio	4	71	4 145	7 271	3,7 %	1 754
Turku	5	20	1 340	6 883	3,5 %	5 139
Tampere	5	25	1 839	6 850	3,5 %	3 726
Oulu	8	30	2 088	6 462	3,3 %	3 096
Suuret keskustaajamat, muut	10	93	7 038	14 308	7,3 %	2 033
Suuret kaupungit	41	358	23 611	58 418	29,7 %	2 474
Hämeenlinna	3	64	3 160	7 985	4,1 %	2 527
Kotka	5	188	10 485	7 324	3,7 %	698
Rovaniemi	6	84	4 957	6 424	3,3 %	1 296
Porvoo	3	44	2 843	6 100	3,1 %	2 145
Savonlinna	3	68	3 702	5 140	2,6 %	1 388
Muut	28	387	23 903	27 519	14,0 %	1 151
Keskisuuret kaupungit	48	835	49 049	60 492	30,8 %	1 233
Yhteensä	128	1 610	103 652	196 396	100,0 %	1 895

Myynnissä oli 31.3.2018 43 kohteesta 92 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 093 m2 ja käypä arvo 11 052 tuhatta euroa.



Sijoituskiinteistöt 31.12.2017						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m2	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	144	9 739	16 855	8,4 %	1 731
Kirkkonummi	4	104	6 970	13 723	6,9 %	1 969
Helsinki	6	29	2 190	10 677	5,3 %	4 877
Kerava	2	43	4 180	10 544	5,3 %	2 523
Järvenpää	3	21	1 728	6 583	3,3 %	3 810
Muut	16	77	6 261	19 869	10,0 %	3 173
Helsingin seutu	39	418	31 067	78 252	39,2 %	2 519
Lahti	9	119	7 163	16 670	8,4 %	2 327
Raisio	4	72	4 210	7 374	3,7 %	1 752
Oulu	8	32	2 256	7 255	3,6 %	3 216
Turku	5	20	1 340	6 952	3,5 %	5 190
Tampere	5	25	1 839	6 818	3,4 %	3 708
Suuret keskustaajamat, muut	10	94	7 103	14 930	7,5 %	2 102
Suuret kaupungit	41	362	23 909	59 999	30,1 %	2 510
Hämeenlinna	3	64	3 160	8 469	4,2 %	2 681
Kotka	5	189	10 520	7 531	3,8 %	716
Rovaniemi	6	84	4 957	6 015	3,0 %	1 214
Porvoo	3	44	2 843	6 122	3,1 %	2 154
Savonlinna	3	68	3 702	4 928	2,5 %	1 331
Muut	28	397	24 482	28 301	14,2 %	1 156
Keskisuuret kaupungit	48	846	49 663	61 367	30,7 %	1 236
Yhteensä (100%)	128	1 626	104 638	199 617	100,0 %	1 908

Myyntissä oli 31.12.2017 42 kohteesta 101 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 780 m² ja käypä arvo 11 648 tuhatta euroa.



Käyvän arvon hierarkia

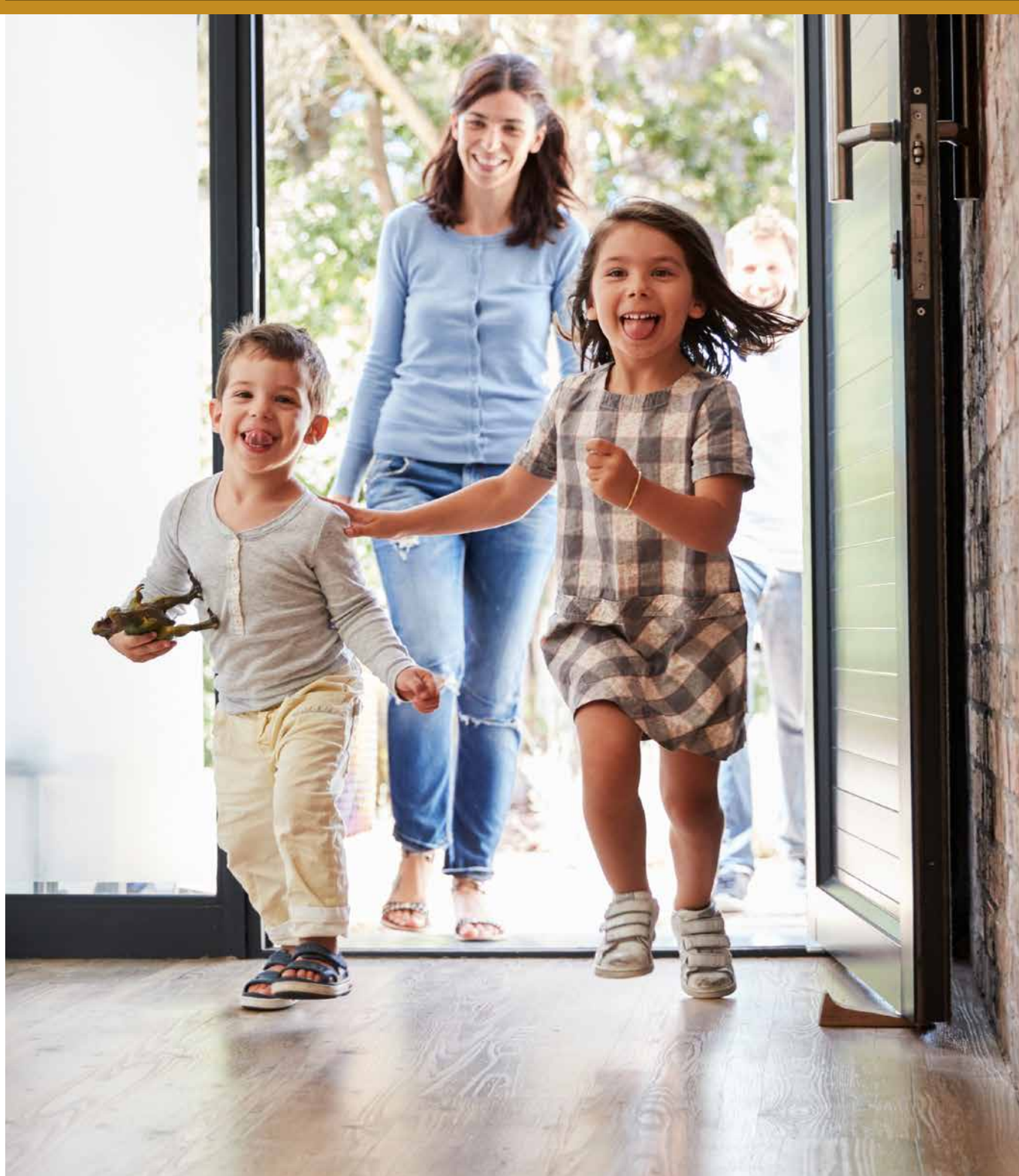
Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.3.2018	-	-	196 396
Sijoituskiinteistöt 31.12.2017	-	-	199 617





5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT

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

5.1 Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-638	-749
Muut rahoituskulut	-53	-115
Rahoituskulut yhteensä	-691	-864
Rahoitustuotot	3	2
Yhteensä	-688	-862

5.2 Rahoitusvarat

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

Rahavarat	31.3.2018	31.12.2017
Rahavarat tileillä	2 248	2 677
Yhteensä	2 248	2 677

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 285 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	31.3.2018	31.12.2017
Muut saamiset	20	20
Siirtosaamiset	476	245
Muut saamiset yhteensä	496	265

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



5.3 Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset velat

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

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

Pitkäaikaiset velat	31.3.2018	31.12.2017
Joukkovelkakirjalaina	19 748	19 668
Konsernin lainat rahalaitoksilta	84 905	86 127
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	792	804
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	105 445	106 599

Yhtiö laski liikkeelle 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 14.2015. Laina erääntyy 14.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015.

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

"Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen rakentamisesta ja valmistamisesta ja joiden valmiiksi saattaminen vaatii huomattavan pitkän ajan, lisätään kyseisen hankinnan hankintamenoon. Aktivointia jatketaan, kunnes omaisuususerät 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	31.3.2018	31.12.2017
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 039	2 134
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	2 039	2 134
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	4 350	4 672

Muut lyhytaikaiset velat

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

Muut lyhytaikaiset velat	31.3.2018	31.12.2017
Saadut ennakot	236	196
Muut velat	114	81
Siirtovelat	515	1 130
Korkosuojauksen käypä arvo	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	865	1 407

5.4 Vastuusitoumukset

	31.3.2018	31.12.2017
Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelka-kirjalaina	37 748	37 668
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	92 380	94 717

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

Maanvuokrasopimukset	31.3.2018	31.12.2017
Alle vuoden kuluessa	419	419
1 - 5 vuoden kuluessa	1 676	1 676
yli viiden vuoden kuluttua	27 402	27 821
Yhteensä	29 497	29 916

5.5 Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Oravan Asuntorahaston riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston Rahastonhoitajan hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2020 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen johdosta ei toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa.

Korkoriski

Orava Asuntorahasto on käyttänyt hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, joita on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 31.3.2018 oli kuitenkin 0 % (31.12.2017: 0 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan



68 908 tuhatta euroa olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuri markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 700 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikeisiin. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistamaan erään-

tyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 31.3.2018. Lainasopimusjärjestelyt erääntyvät joulukuussa 2019 ja keväällä 2021.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2018 olivat yhteensä 285 tuhatta (31.12.2017:268 tuhatta euroa).

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain

ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2018 oli 45,8 % (31.12.2017: 45,9 %).

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

	alle 1 vuosi	1–5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	37 748	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 039	13 381	53 524
Korolliset lainat, 1000 euroa 31.3.2018	2 039	51 129	53 524



5.6 Oma pääoma

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

Osakekohtainen tulos

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

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2018	31.12.2017
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
Osakepääoma kauden lopussa	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 309	13 008
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	0	10 301
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	23 309	23 309
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	95 440	95 440

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2018 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.



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 konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen valtuuttaessa hallituksen päättämään osingonjaosta, osingonjako merkitään konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään hallituksen kokouksessa.

	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
(a) Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	-1 754	-987
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 599	9 599
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,18	-0,10
(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu		
	-0,18	-0,10
Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 0 tuhatta kappaletta.		



6. LISÄINFORMAATIO

6.1 Lähipiiri

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

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1.–31.3.2018 olivat yhteensä 305 tuhatta euroa (1.1.–31.3.2017: 324 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1.–31.3.2018 yhteensä 0 tuhatta euroa (2017: 0 tuhatta euroa).

Investors House Oy kuuluu Orava Asuntorahasto Oyj:n lähipiiriin sen toteutettua syksyllä 2017 vaihtotarjouksen Orava Asuntorahaston osakkeista, Vaihtotarjouksessa Investors House sai 25,2 %:n osuuden Orava Asuntorahaston osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Orava Asuntorahasto on käyttänyt samoja laatimisperiaatteita kuin vuoden 2017 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista.

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

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

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 31.3.2018 ja joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuositarkastuksiin ja konsernitilinpäätökseen jatkossa, ovat:



IFRS 9 Rahoitusinstrumentit. IAS 39:n Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen mukaiset luokittelu- ja arvostusmallit korvataan IFRS 9:ssä yhdellä mallilla. Konsernin laatiman analyysin mukaan standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta rahoitusvarojen luokitteluun. IFRS 9:n astuu voimaan 1.1.2018, jolloin konserni ottaa sen myös käyttöön.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardilla ei ole vaikutusta yhtiön tuloutusperiaatteisiin, taloudelliseen asemaan eikä tulokseen. IFRS 15:sta tulee voimaan 1.1.2018

IFRS 16 Vuokrasopimukset -IFRS 16 julkaistiin tammikuussa 2016 ja sitä on sovellettava 1.1.2019 alkavalla tilikaudella. Sen seurauksena Orava Asuntorahaston omistamien asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimukset tullaan merkitsemään omistussuuden mukaisesti konsernitaseeseen velkana. Tilikauden lopussa Orava Asuntorahastolla oli ei-peruutettavissa olevia vuokravelvoitteita vuositasolla 419 tuhatta, liitetieto 5.4.

Huoneistomyynneistä ja asunto-osakeyhtiöiden tonttiosuuksien lunastuksesta johtuen Konsernin osuus tontinvuokrasopimuksista pienenee vuosittain.

Tämän hetkisen arvion mukaan standardin käyttöönoton yhteydessä kirjattavien käyttöoikeusomaisuuserien ja vuokrasopimusvelkojen määrä on noin 5 miljoonaa euroa.


Tässä vaiheessa konsernilla ei ole aikomusta ottaa standardia käyttöön ennakkoisesti. Siirtymiseen on tarkoitus soveltaa yksinkertaistettua menettelytapaa, eikä käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ole tarkoitus oikaista.

IAS34 – täsmennetään mitä tarkoittaa standardissa mainittu ”muualla osavuosikatsauksessa esitetty informaatio”.

6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

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





arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Orava Asuntorahaston asuntosalkun kuukausittainen käyvän arvon laskenta suoritetaan Rahaston hoitajan kehittämällä monimuuttujaregressioon perustuvalla vertailukauppamenetelmällä käyttäen Oikotie.fi –palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa on pienennetty ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puolivuositain sekä myymällä huoneistoja. Huoneistojen myynti saattaa tapahtua merkittäväällä erolla verrattuna arvostusmallilla laskettuun myyntistrategiasta johtuen. Malli ottaa toteutuneet poikkeamat huomioon seuraavassa laskennassa.

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

Pääsääntöisesti Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistettuja asunto-osakeyhtiöitä IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettuja asunto-osakeyhtiöitä yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.



KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Liikevaihto, 1 000 €	3 294	3 297
Liikevoitto, 1 000 €	-1 053	-78
Tilikauden tulos, 1 000 €	-1 754	-978
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-1 754	-918
Tulos / osake, €	-0,18	-0,10
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,03
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-7,6 %	-4,1 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-7,1 %	-4,3 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 598 910	9 598 910
Hinta / Tulos (P/E)		
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0%	2,7 %

	31.3.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, 1 000 €	200 266	203 563
Omavaraisuusaste, %	45,8 %	45,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	53,3 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	9,55	9,72
Nettovelkaantumisaste, %	114,0 %	112,8 %
Osakkeiden lukumäärä.	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	51 066	47 995

	1.1.–31.3.2018	1.1.–31.3.2017
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,8 %	93,8 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94,6 %	94,7 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,8 %	3,0 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,1 %	6,9 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,8 %	3,6 %

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

- Nettotuotto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut.
- Liikevoitto, joka on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Valtiovarainministeriön asetuksessa kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksesta (819/2007) säädetään kiinteistörahastoa koskevan tiedonantovelvollisuuden vähimmäisisällöstä. Yhtiö noudattaa myös soveltuvin osin The European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia marraskuulta 2016.

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



KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

Yhtiö noudattaa raportoinnissaan seuraavia EPRA BPR ydinsuosituksia

4.1 Sijoituskiinteistöjen arvostus IAS 40 mukainen

Liitetieto 4

4.2 Ulkopuolisen arvioitsijan käyttö

Liitetieto 4

4.3 Tiedot Sijoituskiinteistöistä

Liitetieto 4

4.4 Tiedot kehityskohteista

Liitetieto 4, Ei kehityskohteita

	1.1–31.3.2018	1.1–31.3.2017	Muutos
EPRA tulos, 1000 €			
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-1754	-918	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	1874	655	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	125	238	
+ Luovutusvoittoverot	12	38	
-/+ Muut oikaisut	0	-60	
EPRA tulos	257	-47	
EPRA osakekohtainen tulos, €	0,03	0,00	
EPRA vajaakäyttöaste	5,7 %	6,2 %	
EPRA vajaakäyttöaste on parantunut vuoden 2017 aikana. Vähentyneiden hankintojen johdosta tyhjiä huoneistoja on ollut aikaisempaa vähemmän.			
	31.3.2018	31.12.2017	
EPRA NAV, nettovarallisuus, 1000 €			
Oma pääoma IFRS taseesta	91 656	95 711	
Oikaisut	0	0	
Oikaistu Oma pääoma	91 656	95 711	
EPRA NAV, nettovarallisuus	91 656	95 711	-4 %
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	9,55	9,72	-4 %
EPRA alkutuotto, %			
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	187 972	194 878	
Vuosittaiset vuokrat	13 573	13 518	
Vuosittaiset hoitokulut	-5 290	-5 760	
Vuosittaiset nettovuokrat	8 283	7 825	
EPRA alkutuotto	4,4 %	4,0 %	10 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto	4,4 %	4,0 %	10 %



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

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

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

$$\text{Hinta / tulos (P/E)} = \frac{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}{\text{Tulos / osake}}$$

$$\text{Efektiivinen osinkotuotto, \%} = \frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$$

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

Nettotuotto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut.



TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

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

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



ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

oravaasuntorahasto.fi

