ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS

1.1.–30.6.2015

ORAVA

SISÄLLYSLUETTELO

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI 3

TOIMINTAYMPÄRISTÖ 5

Kansantalous 5

Asuntomarkkinoiden kysyntä 5

Asuntomarkkinoiden tarjonta 5

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot 5

VUOKRAUSTOIMINTA 6

HANKINNAT 7

HUONEISTOMYYNNIT 8

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.6.2015 8

KONSERNIN TOISEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS 9

RAHOITUS 9

ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT 10

ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI 10

HENKILÖSTÖ 11

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT 11

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET 11

JOHTO 11

SÄÄNTELY 12

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET 12

OLEELLISET TAPAHTUMAT 1.1.–30.6.2015 13

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT 16

OSINKO 17

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 18

Konsernin laaja tuloslaskelma 19

Konsernitase 20

Konsernin rahavirtalaskelma 21

Laskelma oman pääoman muutoksista 22

Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu) 23

LIITETIEDOT 24

1. Konsernin perustiedot 24

2. Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) 24

3. Laatimisperiaatteet 25

4. Rahoitusriskien hallinta 25

5. Konserniyhdistelyt 25

6. Segmentti-informaatio 26

7. Kulujen erittely lajeittain 27

8. Rahoitustuotot ja -kulut 27

9. Tuloverot 28

10. Osakekohtainen tulos 28

12. Myynti- ja muut saamiset 32

13. Rahavarat 32

14. Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 32

15. Pitkäaikainen vieras pääoma 32

16. Lyhytaikainen vieras pääoma 33

17. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset 34

18. Lähipiiritapahtumat 1.1.2015–30.6.2015 34

19. Rahoitusinstrumentit 35

Rahoitusriskien hallinta 35

Korkoriski 35

Maksuvalmiusriski 35

Luottoriski 35

Pääoman hallinta 35

20. Käyvän arvon arvioiminen 36

21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat 36

Konsernin tunnusluvut 38

Tunnuslukujen laskentakaavat 39

Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu) 40

Tunnuslukujen laskentakaavat (jatkuu) 41

TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Orava Asuntorahaston toisen vuosineljänneksen tulos muodostui lähes tavoitteen mukaiseksi.

Suomen asuntomarkkinoiden tila ei ole juuri kohentunut ja asuntorahaston koko vuosineljänneksen omistamien huoneistojen käypä arvo pysyikin ennallaan. Asuntohankintojen tukkualennuksista syntyneet tuotot auttoivat jälleen tuloksen kerryttämisessä. Toisella vuosineljänneksellä sovittiin 142 huoneiston hankinnasta kolmesta eri kohteesta yhteensä 17,1 miljoonalla eurolla. Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi maaliskuun lopun 152,1 miljoonasta eurosta kesäkuun lopun 166,2 miljoonaan euroon.

Toisella vuosineljänneksellä aloitettiin asuntorahaston ensimmäisen kokonaisen uudiskohteen rakennustyöt. Hämeenlinnaan ensi vuonna valmistuvaan rivitalokohteeseen tulee 52 huoneistoa.

Salkun bruttovuokratuotto pysyi ennallaan. Taloudellista käyttöastetta saatiin ennakoidusti hieman nostettua takaisin yli 90 prosenttiin.

Huoneistomyyntien osalta tilanne ei ole helpottunut; vaikealla markkinalla huoneistoja myytiin suurinpiirtein ensimmäisen vuosineljänneksen tahtia.

Sijoituskiinteistöjen hoito- ja korjauskulut suhteessa salkun arvoon olivat vuositasolle muunnettuna 3,1 prosenttia eli 0,3 prosenttiyksikköä ensimmäistä vuosineljännestä korkeammat. Nousua selittävät satunnaiset erät, ensimmäistä vuosineljännestä suurempi korjausrakentaminen sekä lämmityskulujen jaksottuminen osin toisellle vuosineljännekselle.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä kasvoi huhtikuun lopun noin 6 500:sta elokuun alun yli 6 800:aan. Asuntorahastolla on omistajia yhteensä 22 eri maasta. Yhtiön osakkeen kaupankäynti

1.4.–30.6.2015

- Liikevaihto 4,7 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2014: 4,1 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (2,4 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,19 euroa (0,58 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 90,9 % (92,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,8 %)
- Nettovuokratuotto 3,7 % (4,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 2,2 miljoonaa euroa (2,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,30 euroa/osake (0,28 euroa/osake)

1.1.–30.6.2015

- Liikevaihto 9,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2014: 8,4 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 4,1 miljoonaa euroa (4,8 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,54 euroa (1,15 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste oli 90,4 % (87,4 %)
- Bruttovuokratuotto 6,8 % (6,6 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (4,2 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista 4,5 miljoonaa euroa (5,6 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot katsauskaudella yhteensä 0,60 euroa/osake (0,56 euroa/osake)

Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,98 euroa (oikaistu), kun se vuoden alussa oli 12,02 euroa (oikaistu). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päätyi katsauskauden lopussa 166,2 miljoonaan eurooon (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa).

Helsingin Pörssissä on jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto tammi-kesäkuussa on ollut 306 tuhatta euroa (vuotta aiemmin 289 tuhatta euroa).

Osinkoa osakkeenomistajille on maksettu yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti maaliskuun ja kesäkuun viimeisinä arkipäivinä yhteensä 0,60 euroa osakkeelta. Seuravat osingonmaksut tapahtuvat syys- ja joulukuun lopussa.

Yhtiö arvioi, että tänä vuonna sillä on kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kuluvan vuoden muutoksen arvioidaan jäävän 0,0–0,7 %:iin ja sen ennustetaan ensi vuonna asettuvan välille 1,0–1,6 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen muutokseksi tänä vuonna odotetaan 0,2–0,8 % ja vuoden 2016 kasvuksi ennustetaan 0,3–1,2 %. Euroalueen markkinakorot ovat hyvin alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen myös odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 4–5 vuoden ajan. Arvion perusteena edellä on käytetty 15 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korkoodotuksia.

Asuntomarkkinoiden arvioidaan alkavan hitaasti vahvistua yleisen talouskehityksen piristymisen seurauksena ensi talvesta alkaen.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat huhti-kesäkuussa 2015 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,5 miljardilla eurolla eli 9 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli kesäkuun lopussa 90,7 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 2,0 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan laski aavistuksen huhtikuun 110 päivästä heinäkuussa 109 päivään, kun se vuosi sitten heinäkuussa oli 104 päivää.

Asuntojen kysyntä on loppukeväällä jatkunut hieman viime talvea pirteämpänä lähinnä kausivaihtelun seurauksena.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 551 asunnolle, joka oli 17 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-toukokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 7 559 asunnolle eli 14 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli 0 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos toukokuussa oli -9 % ja muutos vuodentakaiseen -13 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton elokuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluku oli vuoden toisella neljänneksellä +32, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli -12 ja vuotta aiemmin +15. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli +27, edellisellä neljänneksellä +20 ja vuotta aiemmin +2. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna laski vuoden ensimmäisen neljänneksen +24:stä +9:ään; vuosi sitten saldoluku oli +29.

Asuntomarkkinoiden tarjonta on tuoreimpien tilastojen valossa jatkanut supistumistaan, jos kohta rakentajien odotukset ovat kääntyneet positiivisemmiksi.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2015 toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,8 %. Asuntojen hintojen muutos toisella vuosineljänneksellä oli -0,9 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; toisen vuosineljänneksen

neliöhinnoista ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,3. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

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

	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Bruttovuokratuotto,%	6,8	6,6
Nettovuokratuotto,%	3,9	4,2
Taloudellinen käyttöaste, %	90,4	87,4
Toiminnallinen käyttöaste, %	88,8	86,2
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,4	1,9

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokraustoiminnan käyttöasteet nousivat toisella vuosineljänneksellä sekä vuodenvaihteeseen että viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Käyttöastetta on pystytty suunnitellusti nostamaan vuoden 2014 ja alkuvuoden 2015 aikana hankittujen tyhjien huoneistojen osalta. Toisen vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 90,9 %. Jatkossa käyttöasteen nostoa hidastaa osaltaan vuokraamattomien huoneistojen hankinnat sekä edelleen paikoittain heikkona jatkunut vuokramarkkina.

Taloudellinen käyttöaste korjattuna siten, että viimeisten kuuden kuukauden hankinnat on eliminoitu, oli 94,1 prosenttia.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1594 kappaletta (2014: 1002 kappaletta). Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1320 kappaletta (2014: 979) ja myytävänä oli 108 huoneistoa (2014: 48). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia noin 98 prosenttia. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 108 kappaletta (2014: 56).

HANKINNAT

Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistuvat 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 pörssikaupankäynnissä. Loppuosa suunnatuista anneista merkitään kohteen valmistuttua.

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 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta NASDAQ Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Toisen vuosineljänneksen hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kaup-pahinta (milj. €)	Laina (milj. €)	Suunnatut annit (1000 osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
29.5.2015	Kohde Hämeenlinnasta (rakennuskohde)	5,9	4,0	50	52
29.6.2015	Huoneistoja 1 kohteesta (Vantaa)	4,2	-	369	46
30.6.2015	2 kohdetta (Lahti)	7,1	4,0	138	44
YHTEENSÄ		**17,1**	**8,0**	**547**	**142**

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.6.2015	30.6.2014
Uudemmat kohteet 1990 →	61 %	55 %
Vanhemmat kohteet ← 1989	39 %	45 %
Helsingin seutu	36,5 %	43 %
Suuret kaupungit	30,4 %	19 %
Muu Suomi	33,1 %	38 %

HUONEISTOMYYNNIT

Vaikeassa markkinatilanteessa huoneistomyynti jäi ensimmäisen vuosineljänneksen myynnin tasolle. Yhtiö myi toisella vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 7 kappaletta kuudesta eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 0,7 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 28 tuhatta euroa. Ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaismyynti 1,5 miljoonaa euroa ylittää viimevuoden ensimmäisen vuosipuoliskon myynnin (1.1.–30.6.2014: 1,2 miljoonaa euroa).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.6.2015

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 166,2 miljoonaa euroa (31.12.2014: 130,7 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.6.2015 yhteensä 1613 huoneistoa (31.12.2014: 1318), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli noin 99,0 tuhatta m² (31.12.2014: 82,2 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 80 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kahdeksassatoista 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 TOISEN VUOSINELJÄNNEKSEN TULOS

Konsernin liikevaihto toisella vuosineljänneksellä oli yhteensä 4,7 miljoonaa euroa (2014: 4,1 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 2,5 miljoonaa euroa (2014: 1,6 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 2,2 miljoonaa euroa (2014: 2,6 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuottot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 2,3 miljoonaa euroa (2014: 1,3 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,3 miljoonaa euroa (2014: 0,4 miljoonaa euroa).

Liikevoitto oli 2,4 miljoonaa euroa (2014: 2,9 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat –0,9 miljoonaa euroa (2014: -354 tuhatta euroa) ja katsauskauden verot olivat 20 tuhatta euroa (2014: 6 tuhatta euroa).

Toisen vuosineljänneksen voitoksi muodostui 1,4 miljoonaa euroa (2014: 2,5 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 503 tuhatta euroa (2014: -140 tuhatta euroa) ja katsauskauden laaja voitto 1,9 miljoonaa euroa (2014: 2,4 miljoonaa euroa).

RAHOITUS

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.–30.6.2015 välisenä aikana yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (2014: 726 tuhatta euroa) ja emoyhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 17,4 miljoonaa euroa (2014: 330 tuhatta euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat oli kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston korolliset lainat ja asuntoosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.6.2015 yhteensä 79,6 miljoonaa euroa (31.12.2014: 60,0 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 585 tuhatta euroa (31.12.2014: 478 tuhatta euroa).

ORAVA ASUNTORAHASTON OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

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 liittyneissä 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.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnukset ovat OREIT ja OREITN0115. Katsauskaudella osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli noin 306 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli yli 6800 osakkeenomistajaa elokuun alussa.

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.–30.6.2015 aikana olivat 439 tuhatta euroa (2014: 273 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

Omistajaluettelo 5.8.2015, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Royal House –konserni***	497 925	6,4
Maakunnan Asunnot Oy*	436 640	5,6
Godoinvest Oy**	229 360	2,9
Yli-Torkko Erkki	135 205	1,7
Osuusasunnot Oy	124 704	1,6
Rannikko Reino	90 000	1,2
Vähävara Oy	55 000	0,7
Orava Rahastot Oyj****	45 639	0,6
Signe och Ane Gyllenbergs Stiftelse	43 845	0,6
Talvio Pirkko	38 100	0,5
Yhteensä	**1 696 418**	**21,7**

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvaltayhteisöjä
** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvaltayhteisö
*** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö
**** Hallituksen jäsenen Jouni Torasvirran määräysvaltayhteisö

Vuoden 2015 aikana toteutuneen Yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella on tulossidonnaista hallinnointipalkkiota kirjattu 704 tuhatta euroa (2014: 934 tuhatta euroa). Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vuoden 2015 päättyttyä toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden tai korjatun pörssikurssin perusteella maaliskuussa 2016.

Newsec Asset Management Oy:lle ja Ovenia Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 383 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron.

HENKILÖSTÖ

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

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Orava Asuntorahaston hallituksessa on kuusi jäsentä: 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 kaksitoista 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 30.6.2015 jäljellä 4 190 191 osaketta.

JOHTO

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

SÄÄNTELY

Ajantasaiset kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on luettavissa Yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntora-hasto.fi ja ne on esitetty liitteenä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Orava Asuntorahasto arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen hankintoihin, asuntojen arvonmuutokseen 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.–30.6.2015

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 kiinteistöhankinnan 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 listausten 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 hallinointipalkkion 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 milj. euron suuruisen joukkovelkakirjalainan huhtikuun 1. päivänä. 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.

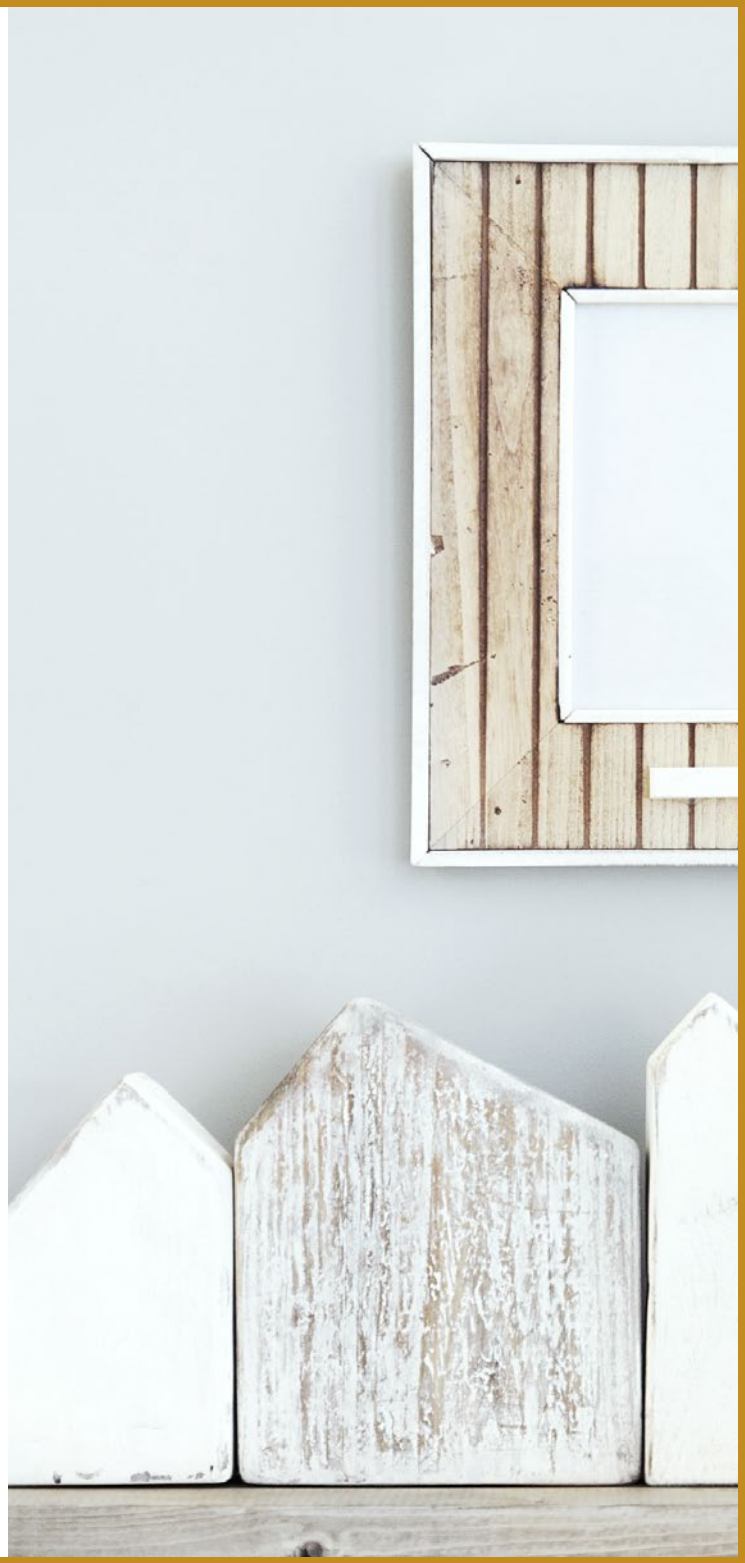
Yhtiö sopi 29.5.2015 Rakennusliike Leimarakentajat Oy:n kanssa 52 asuinhuoneiston rakentamisesta

Hämeenlinnaan. Rakennettavat huoneistot valmistuvat 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 pörssikaupankäynnissä. Loppuosa suunnatuista anneista 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 omistuspohjan 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 (kaupankäyntitunnus 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 omistuspohjan 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 oikeuttavat 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 edeltävän 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).

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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 kaupparekisteriin 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 pörssikaupankäynnissä. 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.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:	FI4000068614
	(100 %)
31.3.2015 I osinko	0,30 €
30.6.2015 II osinko	0,30 €
Yhteensä	**0,60 €**

OSINKO

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.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Orava Asuntorahasto arvioi, että vuonna 2015 sillä on kohtalaiset edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.

Sijoitussalkun asuntojen arvonmuutoksen odotetaan loppuvuonna jäävän lähelle nollaa. Vuokratuoton arvioidaan pysyvän ennallaan tai hieman nousevan, kun taloudellista käyttöastetta uskotaan pystyttävän vielä hieman nostamaan alkuvuoteen verrattuna. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan pysyvän suuruusluokaltaan alkuvuoden tasolla. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee niin ikään likimain alkuvuoden tasolla tai hieman sitä alempana.

Helsingissä 12.8.2015

Orava Asuntorahasto Oyj
Hallitus

LISÄTIETOJA:

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

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

LIITE: Selostus- ja taulukko-osa

Konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin laaja tuloslaskelma	Liitetieto	1.4.-30.6.2015	1.4.-30.6.2014	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014
	1 000 EUR				
Liikevaihto					
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	6	2 496	1 565	4 738	2 759
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	6	2 204	2 566	4 541	5 613
Liikevaihto yhteensä	**6**	**4 700**	**4 131**	**9 280**	**8 372**
Hoitokulut	7	-1 264	-412	-2 300	-1 017
Vuokraustoiminnan kulut	7	-87	-63	-236	-134
Hallinnon kulut	7	-568	-279	-1 028	-556
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-367	-513	-704	-945
Kulut yhteensä		**-2 286**	**-1 266**	**-4 268**	**-2 652**
Liikevoitto		2 414	2 865	5 012	5 720
Rahoituskulut (netto)	8	-990	-354	-1 312	-726
Voitto ennen veroja		1 424	2 512	3 700	4 994
Välittömät verot	9	-20	-6	-46	-22
Tilikauden voitto/tappio		**1 404**	**2 507**	**3 654**	**4 973**
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	1 404	2 507	3 654	4 973
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, euroa	10	0,19	0,58	0,54	1,15
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	17	503	-140	493	-204
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio		**1 907**	**2 367**	**4 147**	**4 769**
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	10	1 907	2 367	4 147	4 769
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0	0	0

Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	30.6.2015	31.12.2014
VARAT	1 000 EUR		
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	166 155	130 668
Lyhytaikaiset varat			
Myynti- ja muut saamiset	12	1 400	4 070
Rahavarat	13	2 410	1 990
		3 810	**6 059**
VARAT YHTEENSÄ		**169 965**	**136 728**
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	14	67 057	50 337
Osakeanti		4 877	7 526
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14	4 442	2 260
Suojausrahasto	14	0	-493
Kertyneet voittovarat		6 184	1 780
Tilikauden voitto		3 654	8 451
Oma pääoma yhteensä		**86 215**	**69 860**
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15	77 926	58 059
Muut pitkäaikaiset velat	15	585	478
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**78 511**	**58 538**
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat, lainat	17	1 701	1 931
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	17	3 537	5 906
Johdannaiset	17	0	493
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**5 238**	**8 330**
Velat yhteensä		**83 750**	**66 868**
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		**169 965**	**136 728**

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014	1.1.-31.12.2014
1 000 €			
Liiketoiminnan rahavirrat			
Myynnistä saadut maksut	4 691	2 966	7 657
Maksut liiketoiminnan kuluista	-4 209	-1 814	-4 406
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	484	1 152	3 251
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-2 728	-935	-1 990
Maksetut verot	-38	0	-72
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	946	1 055	4 381
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	**-1 336**	**1 273**	**5 570**
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-146	-14 299	-13 126
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-3 868	-193	-3 833
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-369	-288	-2 670
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-228	0	-490
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	**-4 611**	**-14 779**	**-20 119**
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeanneista saadut maksut	481	2 710	2 750
Lainojen nostot	20 000	6 130	6 518
Vaihtovelkakirjan liikkeeseenlaskusta saadut maksut	8 000	1 000	4 816
Lainojen takaisinmaksut	-18 583	-330	-2 079
Maksetut osingot	-3 532	-2 223	-4 600
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	**6 366**	**7 287**	**7 405**
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	419	-6 219	-7 144
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	1 990	9 134	9 134
Rahavarat katsauskauden lopussa	**2 409**	**2 914**	**1 990**

Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000 EUR	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 466	15 007	15 007
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

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
Oman pääoman hankinnan kustannukset				-323	-323	-323
Osingonjako 31.3.2015				-1 795	-1 795	-1 795
Osingonjako 30.6.2015				-1 927	-1 927	-1 927
Kauden voitto				3 654	3 654	3 654
Laajan tuloksen erät			493		493	493
Oma pääoma 30.6.2015	**71 934**	**4 442**	**0**	**9 839**	**36 215**	**86 215**

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

LIITETIEDOT

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 kiinteistösijoitustoiminnan säännöt finanssivalvonta on hyväksynyt 28.1.2011. Ajantasaiset säännöt ovat tilinpäätöksen liitteenä.

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

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 12.8.2015 hyväksynyt tämän osavuosikatsauksen julkistettavaksi.

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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

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

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton arvonmuutos)

- 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

3. Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuosikatsaus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 30.6.2015 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 sovelletavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia elokuulta 2011.

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

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

Tarkempaa tietoa laskenta- ja laatimisperiaatteista löytyy Orava Asuntorahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014.

Tilinpäätöstiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

4. Rahoitusriskien hallinta

Orava Asuntorahasto altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille. Yhtiön riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Orava Asuntorahaston hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Tarkempi kuvaus riskienhallinnasta on vuoden 2014 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä. Yhtiö on keskustellut Finanssivalvonnan kanssa myös IFRS 10:n Sijoitusyhtiöt –poikkeuksen soveltamisesta, mutta koska Suomessa kansallisella tasolla ei ole vielä yksimielisyyttä asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden käsittelyn soveltamiskäytännöstä, käytetään IFRS 11:tä. Valinnalla ei ole merkitystä Orava Asuntorahaston tulokseen.

6. Segmentti-informaatio

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

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

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

Orava Asuntorahaston liikevaihto on esitetty laatimisperiaatteiden mukaisesti jaettuna tuottoihin varsinaisesta toiminnasta ja voittoihin. Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Luovutuksiin liittyvät transaktiopalkkiot vähennetään liikevaihdosta. Katsauskauden aikana 1.1.–31.3.2015 myytiin yhteensä 9 huoneistoa (1.1.–31.3.2014: 7 kpl).

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

Liikevaihto	1.1.-30.6.2015	1.1.-30.6.2014
Tuotot varsinaisesta toiminnasta		
Bruttovuokratuotto	4 582	2 683
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	156	76
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-119	-69
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-59	-48
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	4 719	5 729
Yhteensä	**9 280**	**8 372**

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

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.6.2015	30.6.2014
Helsingin seutu	37	43
Isot kaupungit	30	19
Keskisuuret kaupungit	33	38
Yhteensä	100	100
Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	**30.6.2015**	**30.6.2014**
1989 valmistuneet ja vanhemmat	39	46
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	61	54
Yhteensä	100	100

7. Kulujen erittely lajeittain

	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Henkilöstökulut	-67	-52
Kiinteä hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-439	-273
Hallinnon muut kulut	-521	-231
Kiinteistöjen hoitokulut	-2 300	-1 017
Vuokraustoiminnan kulut	-236	-134
Muut liiketoiminnan kulut	-704	-945
Yhteensä	-4 268	-2 652

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Jouni Torasvirta	-18	-14
Peter Ahlström	-4	-8
Patrik Hertsberg	-6	0
Mikko Larvala	-10	-8
Tapani Rautiainen	-10	-8
Veli Matti Salmenkylä	-10	-8
Timo Valjakka	-9	-8
Yhteensä	-67	-51

Hallitus kokoontui seitsemän kertaa katsauskauden aikana, osallistumisprosentti oli 97.

Tilintarkastajan palkkiot	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Tilintarkastus, emoyhtiö	-58	-10
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-35	-9
Yhteensä	**-93**	**-19**

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Luottotappiot	0	-11
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-704	-934
Yhteensä	**-704**	**-945**

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-2 144	-941
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,7 %	-2,1 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	159 150	89 490

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1 888	-500
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	899	-8
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-295	-210
Muut rahoituskulut	-31	-11
Rahoituskulut yhteensä	-1 315	-729
Rahoitustuotot	3	3
Yhteensä	**-1 312**	**-726**

9. Tuloverot

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

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

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

	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Katsauskauden verot	-46	-22

10. Osakekohtainen tulos

(a) Laimentamaton	1.1.–30.6.2015	1.1.–30.6.2014
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	3654	4 973
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	6 746	4 325
(a) Laimentamaton osakekohtainen tulos	**0,54**	**1,15**

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu
Yhtiöllä ei ollut ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita

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

11. Pitkäaikaiset varat

	30.6.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	**Käypä arvo**	
Hankintameno 1.1.	130 668	79 190
Lisäykset varainsiirtoveroineen	33 089	45 099
Rahavarojen siirto pois sijoistuskiinteistöjen käyvästä arvosta	-913	0
Vähennykset	-1 377	-2 783
Käyvän arvon muutos tilikaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	4 688	9 162
Käypä arvo 31.xx.	**166 155**	**130 668**

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin vuosineljänneksellä 1.4. –30.6.2015 yhteensä 7 kappaletta. Koko vuosineljänneksen 2015 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli 0,0 %.

Sijoituskiinteistöt 30.6.2015	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistusosuus
HELSINGIN SEUTU			
Asunto Oy Espoon Albert	Espoo	2014	13,0 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsinki	2000	97,2 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	2012	21,6 %
Asunto Oy Järvenpään Saundi	Järvenpää	2013	17,6 %
Asunto Oy Järvenpään Terho	Järvenpää	2012	4,9 %
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	Järvenpää	2013	88,2 %
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	99,9 %
Asunto Oy Kirkkonummen Kummihovi	Kirkkonummi	1972-73	100,0 %
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	Kirkkonummi	2012	32,5 %
Asunto Oy Kirkkonummen Tammi	Kirkkonummi	2013	30,5 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	55,0 %
Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,9 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1982	64,9 %
Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Vantaa	1979	85,8 %
Asunto Oy Vantaan Maauunintie 14	Vantaa	1975	100,0 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	71,8 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	75,0 %
SUURET KAUPUNGIT			
Asunto Oy Härmälänrannan Nalle	Tampere	2012	7,0 %
Asunto Oy Jyväskylän Ahjotar	Jyväskylä	2014	30,9 %
Asunto Oy Jyväskylän Kruununtorni	Jyväskylä	2010	36,0 %
Asunto Oy Jyväskylän Kyläseppä	Jyväskylä	2014	21,0 %
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,3 %
Asunto Oy Kaarinan Lampaankääpä	Kaarina	1974	100,0 %
Asunto Oy Lahden Helkalanhovi	Lahti	1975	77,2 %
Asunto Oy Lahden Jukolan Aapo	Lahti	2010	100,0 %
Asunto Oy Lahden Jukolan Tuomas	Lahti	2010	100,0 %
Asunto Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	8,9 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	63,4 %
Asunto Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,0 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,3 %
Asunto Oy Lempäälän Tikanhovi	Lempäälä	2014	51,7 %
Asunto Oy Oulun Alppilan Iiris	Oulu	2014	18,3 %
Asunto Oy Oulun Eveliina	Oulu	2011	14,1 %
Asunto Oy Oulun Jatulinmetsä	Oulu	2013	7,7 %
Asunto Oy Oulun Merijalinväylä	Oulu	2012	4,6 %
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	Oulu	2010	4,1 %
Asunto Oy Oulun Seilitie 1	Oulu	2009	85,3 %
Asunto Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Raisio	1978	100,0 %
Asunto Oy Raision Valonsäde	Raisio	2014	48,9 %
Asunto Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,5 %
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Tampere	2014	59,5 %
Asunto Oy Tampereen Solaris	Tampere	2014	23,0 %
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Tampere	2014	30,5 %
Asunto Oy Tampereen Vuorenpeikko	Tampere	2013	3,1 %
Asunto Oy Turun Androksenportti	Turku	2014	15,7 %
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	21,8 %
KESKISUURET KAUPUNGIT			
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,8 %
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	94,9 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	48,5 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Hämeenlinna	2016	100,0 %
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	Kokkola	2012	21,9 %
Asunto Oy Kokkolan Omenapiha	Kokkola	2012	26,1 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1974	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	93,3 %
Asunto Oy Kotkan Matruusi	Kotka	2013	16,7 %
Asunto Oy Kotkan Mällinkatu 6	Kotka	1958 ja 1974	100,0 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	95,8 %
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	94,2 %

Asunto Oy Lohjan Pinus	Lohja	2012	57,2 %
Asunto Oy Mikkelin Neptun	Mikkeli	2013	45,0 %
Asunto Oy Porin Huvitus	Pori	2014	38,1 %
Asunto Oy Porin Kommodori	Pori	2013	8,7 %
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	98,3 %
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	1993	100,0 %
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	1960	100,0 %
Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Riihimäki	1956	100,0 %
Asunto Oy Rovaniemen Laura	Rovaniemi	2014	2,8 %
Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Rovaniemi	1991	100,0 %
Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Rovaniemi	1989	100,0 %
Asunto Oy Rovaniemen Suviheinä	Rovaniemi	2014	6,6 %
Asunto Oy Rovaniemen Uitto	Rovaniemi	2015	21,4 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975-76	99,3 %
Asunto Oy Savonlinnan Kotiranta	Savonlinna	2014	50,1 %
Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Savonlinna	1977	100,0 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,0 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	86,1 %
Asunto Oy Vaasan Asemakatu 9	Vaasa	2014	20,6 %
Asunto Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,0 %
Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	1954	100,0 %

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

As Oy Hämeenlinnan Aulangontie on peruskorjattu vuonna 2003, As Oy Tornion Kuparimarkka vuonna 2000, As Oy Tornion Aarnintie 7 vuonna 1990, As Oy Nurmijärven Puurata 15-17 vuonna 1999, As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I vuonna 2003 ja As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12 vuonna 2005 (putkistot).

Sijoituskiinteistöt 30.6.2015 Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen ***)	2	10	648	3 015
Helsinki	1	23	1 391	4 989
Järvenpää ***)	3	24	1 986	7 779
Kerava	1	19	2 071	6 347
Kirkkonummi ***)	3	104	6 973	14 348
Nurmijärvi	2	41	2 998	6 093
Sipoo	1	14	1 140	1 971
Vantaa *)	4	157	10 995	16 035
Helsingin seutu *) ***)	17	392	28 201	60 578
Jyväskylä **)	4	20	2 130	4 467
Lahti	7	116	6 700	14 465
Oulu	6	31	1 986	5 210
Tampere	7	68	4 489	14 497
Turku	5	110	6 738	11 886
Suuret kaupungit ***)	29	345	22 042	50 524
Hamina	1	16	1 040	1 225
Heinola	1	19	1 164	790
Hämeenlinna	2	63	3 084	1 355
Kokkola	2	7	582	1 713
Kotka *)	5	194	10 853	7 935
Lohja	2	62	3 892	5 843
Mikkeli	1	12	804	3 021
Pori	3	68	3 919	5 840
Porvoo ***)	2	42	2 663	6 178
Riihimäki	1	16	773	800
Rovaniemi	5	93	3 557	6 911
Salo ****)	1	73	4 482	2 767
Savonlinna	2	60	3 243	4 376
Tornio	2	72	3 709	4 000
Vaasa	1	5	363	1 094
Varkaus *****)	3	74	4 662	1 204
Keskisuuret kaupungit	34	876	48 785	55 053
Yhteensä *)**	**80**	**1 613**	**99 028**	**166 156**

*) As Oy Vantaan Maauunintie 14:ssä ja Kotkan Alahovintie 7:ssä on kummassakin 1 liiketila (päiväkoti)

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

***) Kiint Oy Liikepuistossa Porvoossa on 11 liiketilaa

****) As Oy Salon Ristinkedonkatu 33:ssa on 1 liiketila ja päiväkoti.

*****) As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12:ssa on 2 liiketilaa ja 2 liiketilaksikin sopivaa varastotilaa.

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

Ulkopuolinen arvioitsija antaa arvolaskelman puolivuosittain kunkin Orava Asuntorahaston omistaman sijoituskiinteistön arvosta. Ulkopuolisten arvioitsijoiden, Realia Management Oy:n ja Turun seudun OPKK:n, yhteenlaskettu sijoituskiinteistöjen arvo 30.6.2015 oli 1,3 % pienempi kuin taseen käypä arvo 30.6.2015.

12. Myynti- ja muut saamiset

	30.6.2015	31.12.2014
Vuokra- ja myyntisaamiset	263	138
Muut saamiset	1067	3897
Siirtosaamiset	70	35
Muut saamiset yhteensä	**1 400**	**4 070**

13. Rahavarat

	30.6.2015	31.12.2014
Rahavarat tileillä	2 410	1 990
Yhteensä	**2 410**	**1 990**

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

14. Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

	30.6.2015	31.12.2014
Osakepääoma 1.1.	50 337	43 144
Osakepääoman korotus, maksettu	16 720	7 193
Osakepääoma 31.xx.	**67 057**	**50 337**
Osakeanti	4 876	**7 526**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 442	2 260
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	**76 376**	**60 123**

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 30.6.2015 oli 7 454 238.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

	30.6.2015	31.12.2014
Joukkovelkakirjalaina	20 000	0
Konsernin lainat rahalaitoksilta	24 576	32 646
Luottolimiitti	0	0
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-606	-31
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	585	478
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	33 956	25 445
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**78 511**	**58 538**

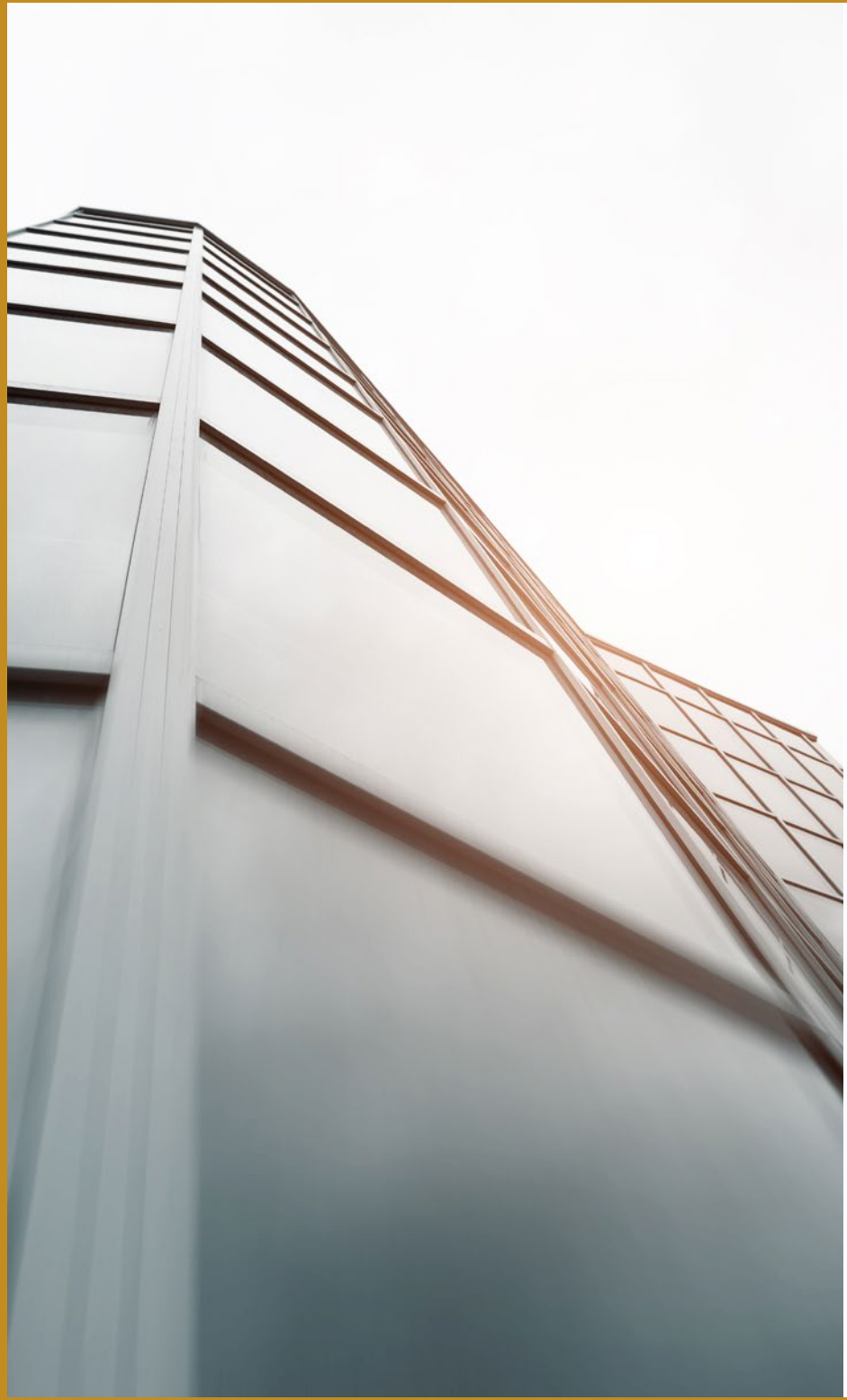
16. Lyhytaikainen vieras pääoma

	30.6.2015	31.12.2014
Konsernin lainat rahalaitoksilta	659	817
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	0	295
Lyhytaikaiset lainat muilta	0	550
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	1 042	269
Saadut ennakot	189	128
Ostovelat	237	284
Muut velat	425	305
Siirtovelat	2 590	5 145
Korkovelat	96	44
Korkosuojauksen käypä arvo	0	493
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**5 238**	**8 330**

Alla emoyhtiön rahalaitoslainat, jotka on siirretty lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. 31.12.2014 luvut ovat pitkäaikaisessa vieraassa pääomassa.

Emoyhtiön rahalaitoslainat	30.6.2015	31.12.2014
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	0	2 127
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	0	1 859
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	0	2 451
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	0	618
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	0	903
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	0	800
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-21
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013	0	2 496
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-62
Danske Bank Oyj, nosto 31.3.2014	0	2 280
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-57
Danske Bank Oyj, nosto 30.4.2014	0	2 350
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-58
Danske Bank Oyj, nosto 25.6.2014	0	1 500
31.12.2014 seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	0	-38
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	0
Lainat yhteensä	**0**	**16 896**

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 30.6.2015 lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.



17. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Käypä arvo	30.6.2015	31.12.2014
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	0	-493
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	493	-270

18. Lähipiiritapahtumat 1.1.2015–30.6.2015

Yhtiö hankki 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:ltä Asunto Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4 -nimisestä asunto-osakeyhtiöstä yhteensä 46 huoneistoa 4,15 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppahinnasta 4,0 miljoonaa euroa maksettiin yhtiön Maakunnan Asunnot Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

19. Rahoitusinstrumentit

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Korolliset lainat, 1000 euroa 30.6.2015	1 701	27 049	50 877

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 31.12.2014 oli 100 %. 30.6.2015 rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja ei ollut.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiö on 1.4.2015 maksanut pankkilainat pois liikkeeseen lasketusta joukkovelkakirjalainasta saamillaan rahoilla. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa.

Yhtiö on lisäksi tehnyt katsauskauden aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia, joilla on kerätty yhteensä 8,5 miljoonaa euroa 30.6.2015 mennessä. Toimenpiteet ovat oleellisesti pienentäneet maksuvalmiusriskiä.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.6.2015 olivat yhteensä 263 tuhatta euroa, joista perinnässä oli 132 tuhatta euroa (31.12.2014: 83 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 80 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 52 tuhatta euroa.

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneis-

toja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2015 oli 50,8 % (31.12.2014: 51,1 %).

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

20. Käyvän arvon arvioiminen

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla
Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa
Taso 3 omaisuuserää tai velkaa koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon

21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

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, arviolta 15.7.2015 ja viimeistään 31.7.2015.

Yhtiön 29.6.2015 Maakunnan Asunnot Oy:lle suuntaamat 369 128 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 3.7.2015. Osakepääoman korotus on 3,7

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.6.2015	-	161 767	4 388
Sijoituskiinteistöt 31.12.2014	-	126 986	3 682
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	76 594	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 30.6.2015	-	0	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2014	-	-493	-

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 pörssikaupankäynnissä. 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.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2015	1.1. - 30.6.2014
Liikevaihto, 1 000 €	9 280	8 372
Liikevoitto, 1 000 €	5 012	5 720
Tilikauden tulos, 1 000 €	3 654	4 973
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	4 147	4 769
Tulos / osake, €	0,54	1,15
Maksettava osinko tilikaudella enintään/ osake, €	1,20	1,12
Maksettu osinko, €	0,60	0,56
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	9,4 %	19,0 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	8,5 %	19,4 %
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	6 746 429	4 328 281

	30.6.2015	31.12.2014
Taseen loppusumma, 1 000 €	169 865	136 728
Omavaraisuusaste, %	50,8 %	51,1 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	46,8 %	43,9 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,56	13,52
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €, NAV	11,98	12,02
Nettovelkaantumisaste, %	89,5 %	83,0 %
Listattujen osakkeiden lukumäärä 31.xx.	7 454 238	5 206 123
Oikaistu osakkeiden lukumäärä 31.xx	7 210 315	5 810 611
Listattujen osakkeiden markkina-arvo 31.xx., 1 000 €	85 568	53 362

	1.1 .- 30.6.2015	1.1. - 30.6.2014
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,4 %	87,4 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	88,8 %	86,2 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,4 %	2,0 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,8 %	6,6 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	3,9 %	4,2 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	1 174	1 052
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,17	0,24
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	86 115	56 495
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	11,98	12,19
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	4,1 %	4,6 %
EPRA Vacancy Rate	10,2 %	6,3 %

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos / Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	Tilikauden voitto / tappio x 100 / Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)
Osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	=	{ Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa + maksettu osinko/osake / Nettovarallisuus/osake vuoden alussa -1 } x100
Omavaraisuusaste, %	=	Oma pääoma x 100 / Taseen loppusumma - saadut ennakot
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta / Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

Nettovelkaantumisaste, %	=	Korolliset velat - likvidit varat x 100 / Oma pääoma

Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä / Pot. bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä

Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 /kk:ien lkm / Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm

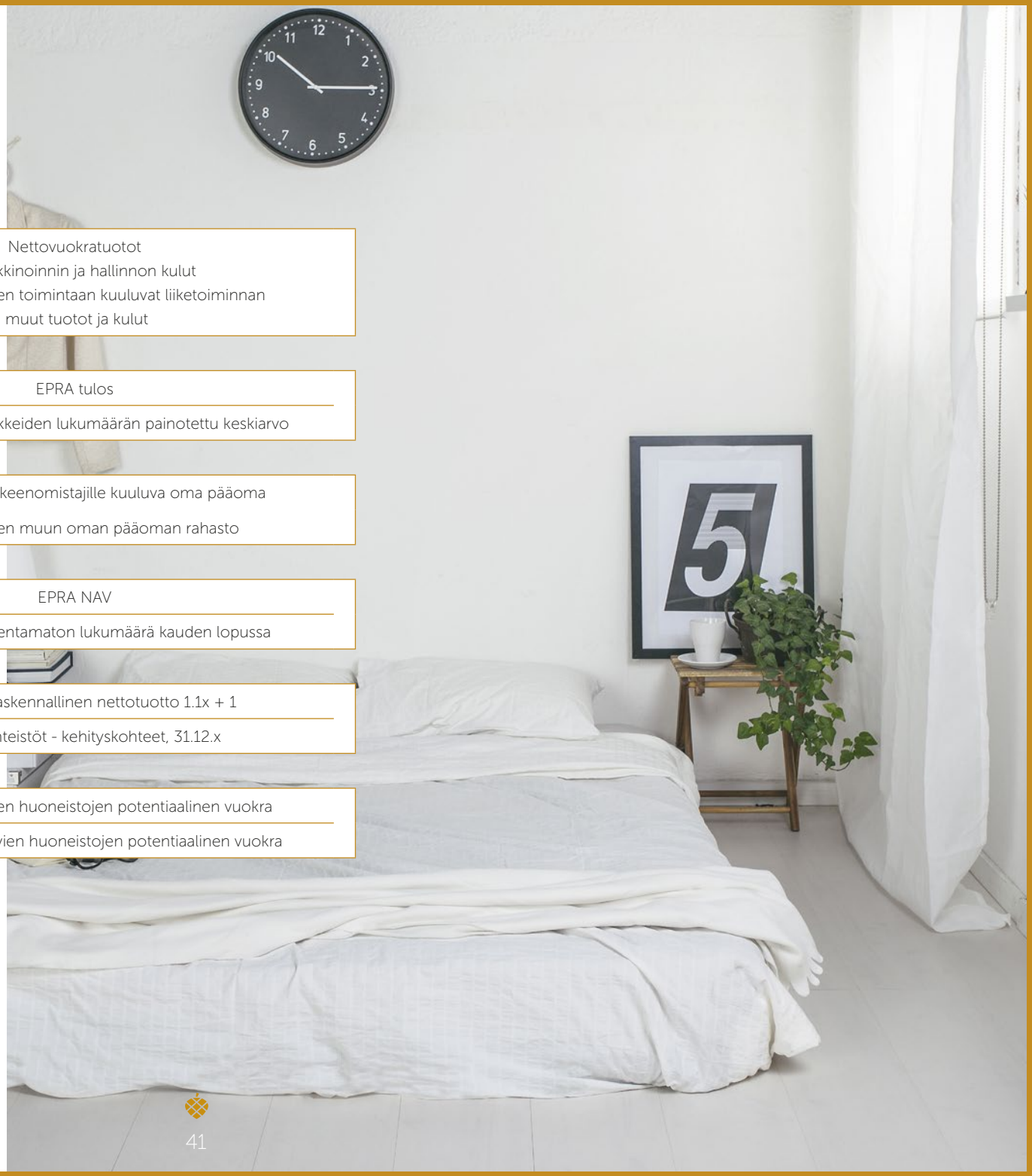
Vuokralaisvaihtuvuus	=	Päättyneet sopimukset per kk / kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl

Bruttovuokratuotto-%	=	Bruttovuokratuotot x 100 / Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

Nettovuokratuotto-%	=	Bruttovuokratuotot - kulut = Nettotuotto x 100 / Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)	=	Nettovuokratuotot - markkinoinnin ja hallinnon kulut +/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
EPRA Earnings per share (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	=	EPRA tulos / Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (Osakekohtainen nettovarallisuus)	=	EPRA NAV / Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	=	Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 1.1x + 1 / Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.x
EPRA Vacancy Rate	=	Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra / Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra



ORAVA

Orava Asuntorahasto Oyj
Fabianinkatu 14 B
00100 Helsinki
info@oravarahastot.fi
oravaasuntorahasto.fi