

ORAVA ASUINKIINTEISTÖRAHASTO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2014

1.10.-31.12.2014

- Liikevaihto 2,8 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2013: 4,9 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 1,7 miljoonaa euroa (4,0 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 0,35 euroa (0,94 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 88,4 %
- Bruttovuokratuotto 6,6 %
- Nettovuokratuotto 3,6 %
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 0,8 miljoonaa euroa (4,0 miljoonaa euroa)
- Osinko neljännellä vuosineljänneksellä yhteensä 0,28 euroa/osake (0,27 euroa/osake)

1.1.-31.12.2014

- Liikevaihto 15,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2013: 9,7 miljoonaa euroa)
- Laaja voitto 8,4 miljoonaa euroa (6,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake 1,87 euroa (3,19 euroa)
- Taloudellinen vuokrausaste 89,4 % (93,8 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (8,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,0 % (4,5 %)
- Voitot myynneistä ja arvomuutoksista 9,1 miljoonaa euroa (6,5 miljoonaa euroa)
- Jaetut osingot tilikaudella yhteensä 1,12 euroa/osake (1,08 euroa/osake)

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n ("Orava Asuntorahasto") osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus kasvoi 12,07 euroon (+5 %), kun se vuoden alussa oli 11,54 euroa. Oikaisematon osakekohtainen nettovarallisuus on 13,57 euroa (+18 %). Yhtiö on jatkanut kasvuaan ja sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 130,6 miljoonaan euroon (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle vuonna 2015 maksettavaksi osingoksi on vuosineljänneksittäin 0,30 euroa osakkeelle eli yhteensä 1,20 euroa osakkeelle.

Toimitusjohtajan kommentti

"Orava Asuntorahasto saavutti vuonna 2014 tavoitteensa mukaisen tuloksen. Neljännellä vuosineljänneksellä päätettiin hankinnoista, jotka nostivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noin 130 miljoonaan euroon.

Asuntojen yleinen hintakehitys oli laskeva vuonna 2014, mutta vallinnut markkinatilanne tarjosi tukkuostajalle mahdollisuuden tehdä edullisia hankintoja. Vuoden aikana hankittiin yhteensä 552 huoneistoa 20 eri kohteesta. Hankintojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 46,2 miljoonaa euroa. Neljännellä vuosineljänneksellä tehtiin sopimukset 164 huoneiston hankinnasta yhteensä kolmesta eri kohteesta 10,2 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Onnistuneiden asuntohankintojen vaikutus koko vuoden tuloksen kertymiseen oli merkittävä.

Yksittäisten huoneistojen myynnissä oli vuonna 2014 varsin hiljaista jos kohta markkinat vilkastuivat hieman loppuvuotta kohti. Huoneistomyyntien lisäksi myyntiä sijoitussalkusta täydennettiin vuoden aikana tonttien myynnillä, joten tilikauden myynnit salkusta olivat yhteensä 5,7 miljoonaa euroa.

Neljännellä vuosineljänneksellä taloudellinen vuokrausaste laski 88,4 %:iin edellisen neljänneksen 89,7 %:sta. Lasku johtuu ennen kaikkea syksyn aikana tyhjinä hankittujen uusien huoneistojen vaikutuksesta.

Sijoituskiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulut vuonna 2014 säilyivät samalla tasolla kuin vuotta aiemmin suhteessa sijoituskiinteistöjen keskimääräiseen arvoon.

Yhtiön strategiatyön yhteydessä asuntosalkun alue- ja ikäjakaumatavoitteet päivitettiin ja kohdekaupungeille asetettiin kokokriteerien lisäksi kasvukriteerit.

Orava Asuntorahaston osakkeenomistajien määrä jatkoi kasvuaan ja kaksinkertaistui vuoden takaiseen verrattuna. Tammikuun 2015 lopussa asuntorahastolla oli yli 5 800 osakkeenomistajaa. Yhtiön osakkeiden kaupankäynti Helsingin Pörssissä on niin ikään jatkunut vilkkaana; keskimääräinen päivävaihto vuonna 2014 oli noin 254 000 euroa. Tilikauden aikana yhtiö laski anneissa liikkeelle yhteensä 891 729 uutta osaketta.

Yhtiö arvioi, että vuonna 2015 sillä on kohtuullisen hyvät edellytykset ylläpitää hyvää kannattavuutta ja saavuttaa 10 prosentin oman pääoman kokonaistuottotavoite.”

Toimintaympäristö

Kansantalous

Suomen bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan vuonna 2014 asettuneen välille -0,4 % - 0,0 % ja sen ennustetaan kuluvana vuonna jäävän välille +0,1 % - +1,0 %. Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavan yksityisen kulutuksen muutokseksi arvioidaan päättyneelle vuodelle noin -0,4 % - +0,2 % ja vuodelle 2015 -0,2 % - +0,9 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä jatkaneet alentumistaan 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 korko-odotuksia.

Asuntomarkkinoiden arvioidaan alkavan hitaasti vahvistua yleisen taloudellisen toimeliaisuuden piristymisen seurauksena vuonna 2015.

Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat loka-joulukuussa 2014 uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 3,9 miljardilla eurolla eli 6 % enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa 89,8 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi syyskuun 112 päivästä joulukuussa 135 päivään, kun se vuosi sitten joulukuussa oli 109 päivää.

Asuntojen kysyntä on jatkunut loppusyksyn ja alkutalven ajan vaimeana.

Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin lokakuussa Tilastokeskuksen mukaan 816 asunnolle, joka oli 15 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-lokakuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 14 840 kappaletta eli 22 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan oli +25 %.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +12 % ja muutos vuodentakaiseen -17 %.

Tarjonta asuntomarkkinoilla on jatkunut alhaisella tasolla vaikka joitain merkkejä mahdollisesta käännteestä onkin nähtävissä.

Asuntomarkkinoiden hinnat, vuokrat ja tuotot

Vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 3,0 %. Asuntojen hintojen muutos neljännellä vuosineljänneksellä oli -1,0 % vuodentakaisesta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; neljännän vuosineljänneksen neliöhinnosta ja vuokrista laskettuna suhde oli 15,5. Neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 40 vuoden keskiarvo Suomessa on 16,7.

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

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnan käyttöasteet olivat katsauskaudella edellisvuotta alhaisemmalla tasolla. Tähän ovat ensisijassa vaikuttaneet tilikaudella tehdyt hankinnat, joissa uudiskohteista ostettujen vuokraamattomien huoneistojen osuus on ollut vertailujaksoa suurempi. Lisäksi pitkittynyt heikko taloustilanne on osaltaan jonkin verran vaikeuttanut vuokrausta.

Neljännän vuosineljänneksen taloudellinen käyttöaste oli 88,4 %, kun se koko katsauskaudella oli 89,4 %.

Asuinhuoneistoja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 294 kappaletta (2013: 772 kappaletta) ja huoneistoja yhteensä 1 318. Vuokrasopimuksia oli katsauskauden päättyessä 1017 kappaletta ja myytävänä oli 62 huoneistoa (2013: 29).

	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto, %	6,7	8,0
Nettovuokratuotto, %	4,0	4,5
Taloudellinen käyttöaste, %	89,4	93,8
Toiminnallinen käyttöaste, %	88,7	92,5
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	2,1	2,3

Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta määräaikaisesti voimassa olevia sopimuksia oli 25 kappaletta. Päättyneitä sopimuksia katsauskaudella oli yhteensä 237 kappaletta (2013: 119).

Hankinnat

Katsauskaudella toteutetut tai sovitut hankinnat

Ajankohta	Kohde	Velaton kauppahinta (milj. €)	Yhtiö-laina (milj. €)	Suunnatut annit (osaketta)	Asuntoja (kappaletta)
Tammi-syyskuu 28.11.2014	7 kohdetta ja huoneistoja 10 kohteesta Kohde Kirkkonummelta	36,2 6,2	16,0 3,5	425 929 235 922	388 84
31.12.2014	2 kohdetta Rovaniemeltä	4,0	-	368 000	80
YHTEENSÄ		46,4	19,5	1 029 851	552

Neljännellä vuosineljänneksellä yhtiö hankki 28.11.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella kohteen Kirkkonummelta Osuusasunnot Oy:ltä 6,2 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Kohteessa on 84 huoneistoa. Sopimuksen mukaisesti kauppa toteutettiin 5.1.2015. Kauppa rahoitettiin Osuusasunnot Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Osuusasunnot Oy merkitsi 235 922 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 11,33 euroa osakkeelta, joka on sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

Lisäksi yhtiö hankki 31.12.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella kaksi kohdetta Rovaniemestä yhteensä 4,0 milj. euron velattomalla kauppahinnalla Royal House Oy:ltä. Kohteissa on yhteensä 80 huoneistoa. Sopimuksen mukaisesti kauppa toteutettiin 9.2.2015. Kauppa rahoitettiin Royal House Oy:lle suunnatulla annilla, jossa Royal House Oy merkitsi 368 000 yhtiön liikkeeseen laskemaa osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli 10,60 euroa, joka on sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta.

Huoneistomyynnit

Yhtiö myi katsauskaudella asuinhuoneistoja yhteensä 29 kappaletta kahdestatoista eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 2,9 miljoonaa euroa. Huoneistojen myynti vilkastui hieman syksyllä ja neljännen vuosineljänneksen huoneistomyynti oli 0,9 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö myi katsauskaudella kaksi tonttia, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 2,75 miljoonaa euroa. Tonteilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt tekivät vuokrasopimukset uuden omistajan kanssa. Yhteensä myynnit sijoitussalkusta olivat 5,7 miljoonaa euroa. Myynnin välityspalkkiot olivat 115 tuhatta euroa.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta noin 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Vuonna 2014 sijoituskiinteistöjen myynnit vastasivat reilua 7 % avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2014

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 130,6 miljoonaa euroa (31.12.2013: 79,2 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 31.12.2014 yhteensä 1 318 huoneistoa (31.12.2013: 791), joiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli 82,2 tuhatta m² (31.12.2013: 50,1 tuhatta m²). Huoneistot sijaitsivat 63 eri asunto-osakeyhtiössä, joista kuudessatoista yhtiön omistusosuus oli 100 %. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
12.2.2015

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat (€, käyvin arvoin)

	31.12.2014	31.12.2013
Uudemmat kohteet (1990 -)	58 %	56 %
Vanhemmat kohteet (- 1989)	42 %	44 %
Helsingin seutu	43 %	38 %
Suuret kaupungit	23 %	19 %
Keskisuuret kaupungit	34 %	43 %

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 2013 tilinpäätöksessä.

Konsernin tilikauden tulos

Konsernin liikevaihto tilikaudella oli yhteensä 15,6 miljoonaa euroa (2013: 9,7 miljoonaa euroa). Liikevaihto jakautui varsinaisiin tuottoihin 6,5 miljoonaa euroa (2013: 3,2 miljoonaa euroa) sekä voittoihin 9,1 miljoonaa euroa (2013: 6,5 miljoonaa euroa). Varsinaiset tuotot sisältävät vuokratuotot, käyttökorvaukset ja muut tuotot. Voitot muodostuvat sijoituskiinteistöjen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistojen käyvän arvon muutoksesta.

Liiketoiminnan kulut yhteensä olivat 5,4 miljoonaa euroa (2013: 2,2 miljoonaa euroa), josta ylläpitokulut ja vuosikorjaukset olivat 2,8 miljoonaa euroa (2013: 1,5 miljoonaa euroa) sekä tulossidonnainen hallinnointipalkkio 0,8 miljoonaa euroa (2013: 0,0 miljoonaa euroa). Kulujen kasvu on pääasiassa seurausta toiminnan laajentumisesta.

Liikevoitto oli 10,2 miljoonaa euroa (2013: 7,4 miljoonaa euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,4 miljoonaa euroa (2013: -639 tuhatta euroa) ja tilikauden verot olivat 94 tuhatta euroa (2013: 48 tuhatta euroa).

Tilikauden voitoksi muodostui 8,7 miljoonaa euroa (2013: 6,8 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat -270 tuhatta euroa (2013: 183 tuhatta euroa) ja tilikauden laaja voitto 8,4 miljoonaa euroa (2013: 6,9 miljoonaa euroa).

Rahoitus

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-31.12.2014 välisenä aikana yhteensä 1,4 miljoonaa euroa (2013: 639 tuhatta euroa) ja konsernin rahalaitoslainojen lyhennykset yhteensä 2,1 miljoonaa euroa (2013: 6,1 miljoonaa euroa). Emoyhtiön rahalaitoslainat on kokonaisuudessaan korkosuojattu Danske Bankin kanssa tehdyillä koronvaihtosopimuksilla.

Orava Asuntorahaston pitkäaikaiset korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 31.12.2014 yhteensä 59,4 miljoonaa euroa (31.12.2013: 37,3 miljoonaa euroa).

Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy näiden lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 478 tuhatta euroa (31.12.2013: 251 tuhatta euroa).

Orava Asuntorahaston osake ja osakkeenomistajat

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n yhteensä 1 366 558 aiemmin listaamatonta osaketta yhdisteltiin vanhojen osakkeiden kanssa arvo-osuusjärjestelmässä ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Tämän jälkeen yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistely huomioiden oli 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25 687 osaketta, jotka poikkesivat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö haki julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle, kun osinko-oikeudet tulivat yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Yhtiö toteutti kesäkuun lopussa yhteensä 418 923 osakkeen suunnatut annit, teki listalleottoesitteen sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114). Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 30.6.2014. Suunnatuissa anneissa merkintähinta oli 12,82 euroa/osake lukuun ottamatta yhtiön itselleen maksuttomassa annissa suuntaamia 100 000 osaketta. Osakkeet, joiden kaupankäyntitunnus oli OREITN0114, eivät oikeuttaneet vuoden 2013 tuloksesta vuonna 2014 maksettuihin osinkoihin.

Yhtiö toteutti kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 274 806 osakkeen suunnatut annit sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114) 8.10.2014. Suunnatussa annissa merkintähintaan 12,63 euroa osakkeelta A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 osaketta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttomissa osakeanneissa 160 000 osaketta.

Neljännellä vuosineljänneksellä yhtiö teki päätökset suunnatuista anneista yhteensä 1 056 122 osakkeeseen liittyen. Osuusasunnot Oy:lle suunnattiin 236 922 osaketta merkintähintaan 11,33 euroa osakkeelta, Royal House Oy:lle suunnattiin 368 000 osaketta merkintähintaan 10,60 euroa osakkeelta sekä yhtiölle itselleen maksuttomassa annissa 500 000 osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli merkintäsitoumuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin kaupankäynnissä. Osakkeista tehtiin listalleottoesite, joka julkistettiin 23.1.2015.

Joulukuun 30. päivänä maksetun osingon täsmäytyspäivän 12.12.2014 jälkeen yhtiön kaikki osakkeet yhdistettiin (ISIN-tunnus FI4000068614) ja kaikilla osakkeilla oli yhtäläiset osinko-oikeudet. Kaupankäynti Helsingin Pörssissä kaupankäyntitunnuksella OREITN0114 päättyi 12.12.2014. Yhtiön osakkeiden lukumäärä kaupparekisterissä vuoden 2014 lopussa oli 5 206 123 osaketta.

Katsauskaudella yhtiö teki vaihtovelkakirjalainasopimuksia määrältään yhteensä 5,0 miljoonalla eurolla, joista oli konvertoitu 4,99 miljoonaa euroa 31.12.2014 mennessä. Yhtiön tekemien vaihtovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö on katsauskaudella luovuttanut omia osakkeita vaihtovelkakirjalainojen konversioissa yhteensä 418 614 kappaletta. Katsauskauden lopussa yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 39 386 kappaletta.

Tilikaudella yhtiön osakkeiden keskimääräinen päivävaihto oli 254 tuhatta euroa ja viiden viimeisen päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta 10,60 euroa.

Yhtiöllä oli yli 5 800 osakkeenomistajaa tammikuun 2015 lopussa.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
12.2.2015**OMISTAJALUETTELO 30.1.2015, 10 SUURINTA**

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Länsi-Suomen Vuokratalot Oy*	260 423	4,72
Osuusasunnot Oy	235 922	4,28
Godoinvest Oy**	229 360	4,16
Sysmääläntien Kiinteistöt Oy***	218 985	3,97
Avaintalot Oy*	160 456	2,91
Pakarinen Janne	100 414	1,82
Yli-Torkko Erkki	100 000	1,81
Livränteanstalten Hereditas	81 000	1,47
Maakunnan Asunnot Oy*	69 422	1,26
Alte Invest Oy	45 698	0,83
Yhteensä 10 suurinta	1 501 680	27,23

* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan määräysvalta-yhteisöjä. ** Hallituksen jäsenen Timo Valjakan määräysvalta-yhteisö. *** Hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö.

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 aikakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.12.2014 aikana olivat 614 tuhatta euroa (2013: 262 tuhatta euroa).

Vuoden 2014 tulossidonnainen hallinnointipalkkiota on 0,8 miljoonaa euroa (2013: 0 euroa). Orava Asuntorahaston hallitus ja hallinnointiyhtiö päättivät 21.1.2015 muuttaa hallinnointisopimusta siten, että päättävänä kurssina tulossidonnaisen palkkion laskennassa käytetään pörssikurssin sijaan osakekohtaista nettovarallisuutta, jos se on pörssikurssia alempi.

Kiinteistömanagereille on maksettu katsauskaudella taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta ja hallintopalveluista yhteensä 480 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: Peter Ahlström, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka. Hallituksen puheenjohtaja on Jouni Torasvirta ja

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
12.2.2015

varapuheenjohtaja Tapani Rautiainen. Hallituksen kokouksia katsauskaudella oli kaksikymmentäkolme, joista puhelinkokouksia kolmetoista. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97 prosenttia.

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

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on yhtiökokouksen 18.3.2014 myöntämä osakeantivaltuus 5 000 000 osaketta. Katsauskaudella hallitus käytti saamaansa osakeantivaltuutta suunnattuihin anteihin 1 995 651 osakkeen verran. Yhtiökokouksen myöntämää osakeantivaltuutta oli 31.12.2014 jäljellä 3 004 349 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.

Säätely

Voimassa olevat Finanssivalvonnan hyväksymät kiinteistösijoitustoiminnan säännöt on esitetty ohessa liitteenä, minkä lisäksi ne ovat luettavissa luettavissa yhtiön kotisivuilta www.oravaasuntorahasto.fi.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

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

Yhtiön voi olla vaikeaa hankkia kannattavasti kohteita, jotka täyttävät sijoitusstrategian tavoitteet. Yhtiön voi myös olla vaikea turvata investointien vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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

Oleelliset tapahtumat 1.1.-31.12.2014

Orava Asuntorahaston yhteensä 1 366 558 osaketta, joiden osinko-oikeudet listattuihin osakkeisiin nähden tulivat yhteneviksi joulukuun osingonmaksun yhteydessä, on yhdistelty vanhojen osakkeiden kanssa arvo-osuusjärjestelmässä ja otettu kaupankäynnin kohteeksi 3.2.2014. Yhtiön julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden kokonaismäärä yhdistelyn jälkeen oli 4 288 707 osaketta, kaupankäyntitunnus OREIT ja ISIN-tunnus FI4000068614.

Helmikuussa listattujen ja kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden jälkeen listaamattomiksi jäivät vielä maaliskuun 2013 osakeannissa merkityt 25 687 osaketta, jotka poikkeavat osinko-oikeudeltaan edellä mainituista osakkeista ja jotka yhtiö aikoo hakea julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle sen jälkeen, kun osinko-oikeudet ovat tulleet yhteneviksi listattujen osakkeiden kanssa joulukuussa 2014.

Orava Asuntorahaston hallitus valitsi toimitusjohtajaksi 6.2.2014 KTM Pekka Peiposen.

Yhtiökokouksen päätöksellä sijoitustoiminnan sääntöihin on lisätty uusi ehto tulossidonnaisen hallinointipalkkion maksusta (nk. High watermark -ehto). Uuden ehdon mukaan tulossidonnainen hallinointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Yhtiö hankki 31.3.2014 toteutetuilla kaupoilla ja tehdyllä sopimuksella yhteensä 118 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 12,7 miljoonaa euroa. SATO-konserniin kuuluvalta Vatrohousing Oy:ltä ostettiin 74 huoneiston asuinkiinteistö Vantaan Maauunintie 14:stä. Lujatalo Oy:ltä hankittiin 20 asuntoa kesäkuussa 2014 valmistuneesta Asunto Oy Tampereen Ruudista. Lisäksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa toteutettiin 30.4.2014 kauppa Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1:n osakekannasta (24 huoneistoa).

Yhtiö teki Ovenia Oy:n kanssa palvelusopimuksen kesäkuun lopussa. Palvelusopimus kattaa asunomanagement-, isännöinti- ja asuntojen vuokrauspalvelut. Osa katsauskauden lopussa hankituista kiinteistöistä ja niissä sijaitsevat huoneistot annettiin sopimuksen mukaisesti Ovenia Oy:n manageerattaviksi.

Yhtiö hankki A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä ja sen tytäryhtiöltä 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla yhteensä 131 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,1 miljoonaa euroa. Kauppaan sisältyi 1,34 miljoonan euron apporttiluovutus, joka maksettiin yhtiön liikkeeseen laskemilla 104 415 uudella osakkeella sekä 206 708 uuden osakkeen merkinnällä myyjälle suunnatussa annissa. Uusien osakkeiden merkintähinta 12,82 euroa/osake oli yhtiön osakkeen kaupan toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdoilla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake). Yhtiö teki 26.6.2014 sitovan sopimuksen yhteensä 26 huoneiston hankkimisesta Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomelta velattomaan kauppahintaan 4,4 miljoonaa euroa.

Yhtiö teki yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainasopimuksen erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa 26.6.2014. Vaihtovelkakirjalaina on tarkoitettu ensisijaisesti kohdehankintojen rahoittamiseen ja toissijaisesti yhtiön yleisiin käyttöpääomatarkoituksiin. Sopimuksen mukaisesti molemmilla osapuolilla on oikeus vaihtaa vaihtovelkakirjalainan pääoma yhtiön uusiin osakkeisiin. Osakkeiden merkintähinta on yhtiön uuden osakkeen merkintäilmoituksen esittämispäivän vaihdolla painotettu osakekursien keskiarvo NASDAQ OMX Helsingin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö toteutti kesäkuun lopussa yhteensä 418 923 osakkeen suunnatut annit, teki listalleottoesitteen sekä haki osakkeet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisalle (kaupankäyntitunnus OREITN0114). Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 30.6.2014. Suunnatuissa anneissa merkintähintaan 12,82 euroa osakkeelta osakkeita merkitsivät A. Ahlström Kiinteistöt Oy 311 123 osaketta ja Nordea Pankki Suomi Oyj 7 800 osaketta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 100 000 osaketta.

Kesäkuussa 2014 sovittu 26 huoneiston kauppa Pohjola Rakennus Oy:n kanssa toteutettiin suunnitelman mukaan 27.8.2014. Ostetut huoneistot sijaitsevat kolmessa uudiskohteessa: As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia (14 huoneistoa), As Oy Jyväskylän Ahjotar (8 huoneistoa) sekä As Oy Jyväskylän Kyläseppä (4 huoneistoa). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Uusien osakkeiden (kaupankäyntitunnus: OREITN0114) markkinataukauksesta tehtiin sopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa ja sopimuksen mukainen markkinatakaus alkoi 7.7.2014. Sopimuksen mukaan Nordea antaa Orava Asuntorahaston uudelle osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään osakemäärän, jonka arvo vastaa 4 000 euroa.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 6.8.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen toisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan. Orava Asuntorahasto itselleen maksuttomassa annissa 7.8.2014 suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 15.8.2014. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 4 813 317 osaketta.

Orava Asuntorahasto allekirjoitti 29.9.2014 Erikoissijoitusrahasto UB View:n kanssa aikaisemman (26.6.2014) lainan ehtojen mukaisen yhden miljoonan euron vaihtovelkakirjalainan.

Yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä sitovalla sopimuksella 58 huoneistoa Skanskalta 13,5 miljoonan euron velattomalla hinnalla. Hankitut huoneistot ovat uusia ja sijaitsevat Espoossa, Kirkkonummella, Järvenpäässä, Tampereella, Lempäälässä ja Raisiossa. Huoneistot hankittiin vuokraamattomina.

Yhtiö hankki 30.9.2014 tehdyllä kaupalla 54 huoneistoa Kotkasta yhteensä 1,45 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä. Kauppa rahoitettiin A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle suunnatulla annilla, jossa A. Ahlström Kiinteistöt Oy merkitsi 114 806 yhtiön liikkeeseen laskemaa uutta osaketta. Uusien osakkeiden merkintähinta oli 12,63 euroa, joka oli merkintäajan alkua edeltävien viiden päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta. Tämän lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttoman osakeannin 80 000 osaketta. Uudet osakkeet eivät oikeuttaneet vuonna 2014 maksettaviin osinkoihin.

Orava Asuntorahaston A. Ahlström Kiinteistöt Oy:lle 30.9.2014 kiinteistöhankinnan yhteydessä suuntaamat 114 806 uutta osaketta sekä itselleen maksuttomassa annissa suuntaamat 80 000 uutta osaketta merkittiin kaupparekisteriin 8.10.2014. Antien jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhteensä 5 008 123 osaketta. NASDAQ OMX Helsinki Oy ("Helsingin Pörssi") hyväksyi Orava Asuntorahaston antiosakkeita koskevan listalleottohakemuksen. Osakkeet tulivat kaupankäynnin kohteeksi 10.10.2014. Osakkeiden kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssin pörssilistalla oli OREITN0114.

Yhtiön kesä- ja elokuussa tekemien vaihtovelkakirjalainasopimusten mukaisesti yhtiön luovuttamat osakkeet merkittiin 8.10.2014 Yhtiön oman pääoman eriin. Osakepääoman korotus oli 1,6 miljoonaa euroa minkä lisäksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa korotettiin 0,4 miljoonaa euroa. Korotusten jälkeen yhtiön osakepääoma oli 49 057 130,00 euroa. Osakkeiden lukumäärän rekisteröinnin jälkeen laskennallinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 12,27 euroa syyskuun lopun luvuilla laskettuna.

Syyskuussa 2014 sovittu kauppa Skanska Rakennus Oy:n kanssa maksettiin suunnitelman mukaan 29.10.2014 sisältäen 59 huoneistoa. Ostetut huoneistot sijaitsevat kuudessa uudiskohteessa: As Oy Espoon Albert (4 huoneistoa), As Oy Kirkkonummen Tammi (14), As Oy Järvenpään Saundi (8), As Oy Härmälänrannan Nalle (3), As Oy Lempäälän Tikanhovi (17) ja As Oy Raision Valonsäde (13). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Yhtiö teki 28.11.2014 sitovan sopimuksen Asunto Oy Kirkkonummen Kummikallion hankkimisesta. Kohteessa on 84 huoneistoa. Kauppahinta 2,7 miljoonaa euroa maksetaan kokonaisuudessaan Yhtiön Osuusasunnot Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskettavilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta 11,33 euroa osakkeelta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Yhtiö päivitti 17.12.2015 strategian vuodeksi 2015. Strategiset taloudelliset tavoitteet pysyivät muuttumattomina: osakkeen kokonaistuottotavoite on vähintään 10 % p.a., osinkotuottotavoite 7-10 % p.a. osakkeen nettovarallisuudelle ja luototusaste noin 50 %. Taloudellisten tavoitteiden ohessa strategiset päätavoitteet ovat: oman pääoman kasvataminen 90 miljoonaan euroon vuonna 2015 ja keskipitkällä aikavälillä 200- 300 miljoonaan euroon, vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankinnan monipuolistaminen, taloudellisen käyttöasteen nostaminen yli 95 %:in, kiinteistöjen hoitokulujen saaminen 5 % ja korjauskulujen 10 % alle tilastollisen benchmarkin ja huoneistomyyntien määrän kasvattaminen noin 10 %:iin avaavan taseen sijoitusomaisuuden arvosta. Lisäksi salkunhoidon alue- ja ikäjakaumatavoitteet päivitettiin ja asuntokohteiden hankintakriteerit täsmennettiin.

Yhtiö teki 31.12.2014 sitovan sopimuksen Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 16–18:n sekä Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29:n hankkimisesta. Kohteissa on yhteensä 80 huoneistoa. Kauppahinta 4,0 miljoonaa euroa maksettiin yhtiön Royal House Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

Neljännellä vuosineljänneksellä yhtiö jatkoi aiempien vaihtovelkakirjalainasopimuksien lainaehtojen mukaisten vaihtovelkakirjalainasopimusten tekemistä. Vaihtovelkakirjalainasopimuksia tehtiin määrältään yhteensä 2,0 miljoonalla eurolla, joista oli konvertoitu 1,99 miljoonaa euroa 31.12.2014 mennessä. Yhtiön tekemien vaihtovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti yhtiö on katsauskaudella luovuttanut omia osakkeita vaihtovelkakirjalainojen konversioissa yhteensä 418 614 kappaletta. Katsauskauden lopussa yhtiöllä oli hallussa omia osakkeita 39 386 kappaletta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiön itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500 000 osaketta merkittiin 5.1.2015 kaupparekisteriin. Itselleen suuntaamia osakkeita yhtiö voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseenlaskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla. Annin jälkeen yhtiön osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 5 706 123 osaketta. Yhtiö jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47 800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5.253.923 osaketta.

Yhtiö täsmensi 23.1.2015 yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosarviota. Orava Asuntuntorahasto arvioi 7.11.2014 julkistamassaan kolmannen vuosineljänneksen osavuositarkastuksessa, että neljännen vuosineljänneksen tuloksen odotetaan jäävän kolmannen vuosineljänneksen tulosta heikommaksi. Kolmannen vuosineljänneksen laaja voitto oli 1,9 miljoonaa euroa. Yhtiön tarkennettu arvio neljännen vuosineljänneksen tuloksesta oli 1,7 – 2,3 miljoonaa euroa.

Yhtiö ilmoitti 23.1.2015 tutkivansa mahdollisuuksia yhteensä arviolta 40 miljoonan euron rahoitusjärjestelyn toteuttamiseen. Järjestely koostuisi arviolta 15 miljoonan euron suuruudesta rahoitusliimitistä, jolla rahoitettaisiin uusien kohteiden hankintaa, ja arviolta 25 miljoonan euron suuruudesta vakuudellisesta joukkovelkakirjalainasta, joka suunnattaisiin pääasiassa kotimaisille institutionaalisille sijoittajille ja jolla olisi tarkoitus uudelleenrahoittaa yhtiön olemassa olevia lainoja ja edistää yhtiön liiketoiminnan laajentumista.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy 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) suuntaamaan maksuttomaan antiin. Yhtiö jätti myös listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Osuusasunnot Oy:lle suunnatussa annissa merkittyjen ja yhtiön itselleen suuntaamien maksuttomien osakkeiden eli yhteensä 688 122 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 27.1.2015. Listattavien osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000068614.

Yhtiön Royal House Oy:lle suunnatut yhteensä 368 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin 11.2.2015 ja haettiin kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin kaupan toteutuksen yhteydessä 9.2.2015. Lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttomassa annissa 200 000 osaketta. Yhtiön itselleen suuntaamat osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Edellä mainittujen osakkeiden tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 6 510 045 osaketta ja yhtiön rekisteröity osakepääoma 56 376 500 euroa.

Yhtiö toteutti 10.2.2015 Skanska Rakennus Oy:n kanssa 22 huoneiston kaupan yhteensä 4,6 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Ostetut huoneistot sijaitsevat kahdessa uudiskohteessa, joista toinen on Mikkelissä (12 huoneistoa) ja toinen on Porissa (10). Huoneistot olivat kaupantekohetkellä vuokraamattomia.

Kokouksessaan 11.2.2015 hallitus suuntasi hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:lle 39 952 osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli vuoden 2014 viiden viimeisen päivän pörssikaupankäynnin painotettu keskihinta. Orava Rahastot Oyj kuittasi merkintähinnan maksun osakkeilla maksettavaa tulossidonnaista hallinnointipalkkiosaatavaansa 423 491,20 euroa vastaan.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Tilinpäätöstiedote
12.2.2015

Osinko

Vuosi 2013

Yhtiökokous 18.3.2014 päätti, että vuoden 2013 tuloksesta jaetaan osinkoa vuonna 2014 vuosineljänneksittäin 0,28 euroa eli yhteensä vuonna 2014 enintään 1,12 euroa osakkeelta (100 % osinko-oikeus). Osinko maksettiin vuosineljännesten viimeisinä arkipäivinä. Vuoden 2013 voitonjako maksettiin vuonna 2014 kahden eri osinko-oikeuden mukaan.

Katsauskaudella maksetut osingot euroa osakkeelle:

	FI4000068614 (100 %)	FI4000061072 (75 %)
31.3.2014 I osinko	0,28 €	0,21 €
30.6.2014 II osinko	0,28 €	0,21 €
30.9.2014 III osinko	0,28 €	0,21 €
30.12.2014 IV osinko	0,28 €	0,21 €
Yhteensä	1,12 €	0,84 €

Vuosi 2014

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuoden 2014 tuloksesta jaetaan osinkoa yhteensä 1,20 euroa osakkeelta ja että hallitus valtuutetaan päättämään vuosineljänneksittäin maksettavien osinkojen määristä.

Tulevaisuuden näkymät

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

Sijoitussalkun asuntojen arvon odotetaan pysyvän ennallaan tai alkavan jakson loppupuolella maltillisesti nousta ennustetun yleisen talouskehityksen vahvistumisen seurauksena. Vuokratuoton arvioidaan hieman nousevan, kun taloudellista käyttöastetta uskotaan pystyttävän nostamaan viime vuoteen verrattuna. Kohteiden hankintojen tulosvaikutuksen odotetaan pysyvän suuruusluokaltaan viime vuoden tasolla. Hoito- ja korjauskustannusten suhde sijoitusomaisuuden arvoon säilynee niin ikään likimain edellisvuoden tasolla.

Helsingissä 11.2.2015

Orava Asuinkiinteistörahasto 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	Liitetieto			
	1.10.-31.12.2014	1.10.-31.12.2013	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
	1000 EUR			
Liikevaihto				
Tuotot varsinaisesta toiminnasta	2 003	1 002	6 532	3 153
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	807	3 947	9 050	6 529
Liikevaihto yhteensä	2 811	4 949	15 583	9 682
Hoitokulut	-1 070	-525	-2 836	-1 452
Vuokraustoiminnan kulut	-109	-20	-349	-97
Hallinnon kulut	-437	-236	-1 379	-696
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	765	1	-862	2
Kulut yhteensä	-851	-780	-5 426	-2 243
Liikevoitto	1 960	4 169	10 157	7 439
Rahoituskulut (netto)	-200	-168	-1 401	-639
Voitto ennen veroja	1 761	4 002	8 757	6 801
Välittömät verot	-66	-13	-94	-48
Tilikauden voitto/tappio	1 695	3 989	8 663	6 753
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	1 695	3 989	8 663	6 753
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, euroa	0,35	0,94	1,87	3,19
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi				
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	11	33	-270	183
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0
Katsauskauden laaja voitto/tappio	1 706	4 022	8 393	6 936
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	1 706	4 022	8 393	6 936
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0

Konsernitase	Liitetieto		31.12.2014	31.12.2013
	1 000 EUR			
VARAT				
	<u>Pitkäaikaiset varat</u>			
	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	11	130 556	79 190
	<u>Lyhytaikaiset varat</u>			
	Myynti- ja muut saamiset	12	4 214	203
	Rahavarat	13	1 990	9 134
			<u>6 203</u>	<u>9 336</u>
VARAT YHTEENSÄ			136 760	88 526
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Osakepääoma	14	50 337	43 144
	Osakeanti		7 526	0
	Ylikurssirahasto	14	2 260	0
	Suojausrahasto	14	-493	-224
	Kertyneet voittovarot		1 819	106
	<u>Tilikauden voitto</u>		<u>8 663</u>	<u>6 753</u>
Oma pääoma yhteensä			70 113	49 780
Velat				
	<u>Pitkäaikaiset velat</u>			
	Korolliset velat	15	57 697	35 592
	<u>Muut pitkäaikaiset velat</u>	15	<u>478</u>	<u>205</u>
	Pitkäaikaiset velat yhteensä		58 176	35 797
	<u>Lyhytaikaiset velat</u>			
	Korolliset velat, lainat	17	1 664	1 730
	Ostovelat ja muut lyhytaikaiset ve	17	6 314	995
	<u>Johdannaiset</u>	<u>17</u>	<u>493</u>	<u>224</u>
	Lyhytaikaiset velat yhteensä		8 471	2 949
Velat yhteensä			66 647	38 746
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			136 760	88 526

Konsernin rahavirtalaskelma

1.1.-31.12.2014 1.1.-31.12.2013

1 000 €

Liiketoiminnan rahavirrat

Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	3 251	811
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-1 990	-656
Maksetut verot	-72	-11
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	4 381	3 172
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	5 570	3 316

Investointien rahavirrat

Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-13 126	-18 883
Asuinhuoneistojen osakkeiden hankinta	-3 833	-2 564
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-2 670	-178
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-490	-187
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-20 118	-21 812

Rahoituksen rahavirrat

Osakeanneista saadut maksut	2 750	27 645
Lainojen nostot	11 334	7 111
Lainojen takaisinmaksut	-2 079	-6 081
Maksetut osingot	-4 600	-1 347
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	7 405	27 329

Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys

-7 143 8 833

Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa

9 134 300

Rahavarat katsauskauden lopussa

1 990 9 134

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2010	5 028				5 028	5 028
Suunnattu osakeanti 29.3.2011	2 478				2 478	2 478
Suunnattu osakeanti 9.6.2011	117	3			120	120
Suunnattu osakeanti 1.9.2011	4 095	156			4 251	4 251
Kauden voitto				448	448	448
Laajan tuloksen erät			-164		-164	-164
Oma pääoma 31.12.2011	11 717	159	-164	448	12 159	12 159
Suunnattu osakeanti 29.6.2012	1 054	46			1 100	1 100
Suunnattu osakeanti 31.10.2012	895	76			971	971
Osingonjako 30.3.2012				-117	-117	-117
Osingonjako 28.6.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.9.2012				-94	-94	-94
Osingonjako 27.12.2012				-94	-94	-94
Voittovarojen vähennys				-4	-4	-4
Kauden voitto				1 421	1 421	1 421
Laajan tuloksen erät			-243		-243	-243
Oma pääoma 31.12.2012	13 666	281	-407	1 466	15 007	15 007
Suunnattu osakeanti 25.3.2013	257	11			268	268
Suunnattu osakeanti 29.7.2013	770	10			780	780
Suunnattu osakeanti 27.9.2013	2 366	70			2 436	2 436
Yleisölle suunnattu osakeanti	26 085	783			26 868	26 868
Pörssiilistautumisen kustannukset		-1 155		-15	-1 170	-1 170
Osingonjako 28.3.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 28.6.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 30.9.2013				-337	-337	-337
Osingonjako 27.12.2013				-337	-337	-337
Kauden voitto				6 753	6 753	6 753
Laajan tuloksen erät			183		183	183
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 30.12.2014	1 486				1 486	1 486
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-120		-218	-338	-338
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				8 663	8 663	8 663
Laajan tuloksen erät			-270		-270	-270
Oma pääoma 31.12.2014	57 863	2 260	-493	10 483	70 113	70 113

1 Osakepääoma

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 Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Orava Asuntorahasto", y-tunnus 382127-4, osoite Kanavaranta 7, 00160 HELSINKI) on perustettu 30.12.2010 kiinteistö- rahastolaissa 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 isännöintija 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 30.12.2010 alkaen.

Orava Asuntorahaston hallitus on kokouksessaan 11.2.2015 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

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

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

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

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

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton 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)
- luovutusvoitotoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta

3. Laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.9.2014 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 yhteisöainsäädännön 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 Asuinkiinteistörahasto Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2013.

Tilinpäätöstiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

4. Rahoitusriskin 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 2013 tilinpäätöksessä.

5. Konserniyhdistelyt

Orava Asuntorahasto yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IAS 27 mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11 mukaan suhteellisella menetelmällä.

6. Segmentti-informaatio

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

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

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on veronhuojennuslain mukaan oltava pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa tai kiinteistöissä ja vuokratulojen näistä pitää olla vähintään 80 % tuloista, poislukien sijoituskiinteistöjen myyntihinnat. Orava Asuntorahaston taseen mukaiset varat ja tulot ovat koostuneet pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä, 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.-31.12.2014 myytiin yhteensä 29 huoneistoa.

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

<u>Liikevaihto</u>	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
<u>Tuotot varsinaisesta toiminnasta</u>		
Bruttovuokratuotto	6 302	3 054
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	230	98
<u>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	466	-144
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-115	-139
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	8 699	6 812
Yhteensä	15 583	9 682

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.

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %</u>	31.12.2014	31.12.2013
Helsingin seutu	43	38
Isot kaupungit	23	19
Muu Suomi	34	43
Yhteensä	100	100

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %</u>	31.12.2014	31.12.2013
1989 valmistuneet ja vanhemmat	42	44
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	58	56
Yhteensä	100	100

7. Kulujen erittely lajeittain

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Henkilöstökulut	-107	-54
Kiinteää hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-614	-262
Hallinnon muut kulut	-658	-380
Kiinteistöjen hoitokulut	-2 836	-1 452
Vuokraustoiminnan kulut	-349	-97
Muut liiketoiminnan kulut	-862	2
Yhteensä	-5 426	-2 243

Henkilöstökulut, hallituksen palkkiot

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Jouni Torasvirta	-29	-17
Peter Ahlström	-16	-3
Mikko Larvala	-16	-6
Tapani Rautiainen	-15	-9
Veli Matti Salmenkylä	-16	-10
Timo Valjakka	-16	-9
Yhteensä	-107	-54

Hallitus kokoontui kaksikymmentäkolme kertaa katsauskauden aikana.

Tilintarkastajan palkkiot

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Tilintarkastus, emoyhtiö	-46	-32
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-21	-6
Yhteensä	-67	-38

Tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja.

Muut liiketoiminnan kulut

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Luottotappiot	-15	2
Tulossidonnainen palkkio hallinnointiyhtiölle	-847	0
Yhteensä	-862	2

Luottotappioita on kirjattu tilikaudella 15 tuhannella eurolla. Vuonna 2013 ei kirjattu luottotappioita. Tehtyjen maksusuunnitelmien seurauksena on aikaisemmin kirjattuja luottotappioita oikaistu vuonna 2013 kahdella tuhannella eurolla.

Tulossidonnaisesta palkkiosta puolet maksetaan osakkeista. Tulossidonnaista palkkiota ei maksettu vuodelta 2013.

Kiinteistöjen hoitokulut

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-2 606	-1 354
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	-2,5 %	-2,4 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	104 873	55 591

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1066	-547
Järjestelypalkkioiden aktivoitujen määrien muutos	-15	-1
Osakkuusyritysten pääomavastikkeista kuluksi kirjattu	-291	-99
Muut rahoituskulut	-36	-7
Rahoituskulut yhteensä	-1408	-654
Rahoitustuotot	8	15
Yhteensä	-1401	-639

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

	01.01.- 31.12.2014	01.01.-31.12.2013
Katsauskauden verot	-94	-48

10. Osakekohtainen tulos

01.01.- 31.12.2014 01.01.-31.12.2013

(a) Laimentamaton

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

Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto	6 753	6 753
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	2 118	2 118
Laimentamaton osakekohtainen tulos	3,19	3,19

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu

Yhtiöllä ei ollut 31.12. ulkona laimentavia potentiaalisia osakkeita

11. Pitkäaikaiset varat

31.12.2014 31.12.2013

Sijoituskiinteistöt

Käypä arvo

Hankintameno 1.1.	79 190	31 992
Lisäykset varainsiirtoveroineen	45 099	43 607
Vähennykset	-2 783	-3 429
Käyvän arvon muutos tilikaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioden	9 050	7 020
Käypä arvo 31.xx.	130 556	79 190

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella yhteensä 29 kappaletta.

Koko neljännen vuosineljänneksen 2014 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -1,2 % eli -1,2 miljoonaa euroa.

<u>Sijoituskiinteistöt 31.12.2014</u>	Kotipaikka	Rak.vuosi	Omistus- osuus
HELSINGIN SEUTU			
Asunto Oy Espoon Albert	Espoo	2014	13,02 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsinki	2000	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie	Kauniainen	2012	24,70 %
Asunto Oy Järvenpään Saundi	Järvenpää	2013	17,57 %
Asunto Oy Järvenpään Terho	Järvenpää	2012	4,90 %
Asunto Oy Järvenpään Tuohi	Järvenpää	2013	88,20 %
Asunto Oy Keravan Ritariperho	Kerava	2011	99,90 %
Asunto Oy Kirkkonummen Kummihovi	Kirkkonummi	1972-73	100,00 %
Asunto Oy Kirkkonummen Pomada	Kirkkonummi	2012	32,50 %
Asunto Oy Kirkkonummen Tammi	Kirkkonummi	2013	30,51 %
Asunto Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Nurmijärvi	1974-75	58,10 %

Asunto Oy Nurmijärven Soittaja	Nurmijärvi	2013	58,90 %
Bostads Ab Lindhearst Asunto Oy	Sipoo	1982	64,90 %
Asunto Oy Vantaan Maaunintie 14	Vantaa	1975	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Rasinrinne	Vantaa	1975	75,50 %
Asunto Oy Vantaan Rusakko	Vantaa	1992	75,00 %
SUURET KAUPUNGIT			
Asunto Oy Härmälänrannan Nalle	Tampere	2012	6,98 %
Asunto Oy Jyväskylän Ahjotar	Jyväskylä	2014	35,18 %
Asunto Oy Jyväskylän Kruunutorni	Jyväskylä	2010	36,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kyläseppä	Jyväskylä	2014	21,01 %
Asunto Oy Jyväskylän Tukkipoika	Jyväskylä	2013	12,30 %
Asunto Oy Lahden Helkalanhoivi	Lahti	1975	77,20 %
Asunto Oy Lahden Leinikki	Lahti	2013	9,00 %
Asunto Oy Lahden Poikkikatu 4	Lahti	1971	66,10 %
Asunto Oy Lahden Pormestari	Lahti	2012	8,00 %
Asunto Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Lahti	1970	44,30 %
Asunto Oy Lempäälän Tikanhovi	Lempäälä	2014	51,73 %
Asunto Oy Oulun Eveliina	Oulu	2011	14,10 %
Asunto Oy Oulun Jatulinmäki	Oulu	2013	7,70 %
Asunto Oy Oulun Merijalinväylä	Oulu	2012	4,60 %
Asunto Oy Oulunsalon Poutapilvi	Oulu	2010	4,10 %
Asunto Oy Oulun Seilitie 1	Oulu	2009	89,10 %
Asunto Oy Raision Valonsäde	Raisio	2014	48,95 %
Asunto Oy Tampereen Professori	Tampere	2013	11,50 %
Asunto Oy Tampereen Ruuti	Tampere	2014	59,50 %
Asunto Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Tampere	2014	30,50 %
Asunto Oy Tampereen Vuorenpaikko	Tampere	2013	3,10 %
Asunto Oy Turun Michailowinportti	Turku	2013	21,80 %
KESKISUURET KAUPUNGIT			
Asunto Oy Haminan Tervaniemi	Hamina	1999	95,80 %
Asunto Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Heinola	1977	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Hämeenlinna	1974	48,50 %
Asunto Oy Kokkolan Luotsi	Kokkola	2012	21,90 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1974	100,00 %
Asunto Oy Kotkan Alahovintorni	Kotka	1973	96,50 %
Asunto Oy Kotkan Matruusi	Kotka	2013	19,70 %
Asunto Oy Kotkan Mällinkatu 6	Kotka	1958 ja 1974	100,00 %
Asunto Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Kotka	1973-76	96,70 %
Asunto Oy Lohjan Koulukuja 14	Lohja	1976	94,20 %
Asunto Oy Lohjan Pinus	Lohja	2012	57,20 %
Asunto Oy Porin Kommodori	Pori	2013	8,70 %
Asunto Oy Porin Pihlavankangas	Pori	1973	98,30 %
Asunto Oy Kaivopolku	Porvoo	1993	100,00 %
Kiinteistö Oy Liikepuisto	Porvoo	1960	100,00 %
Asunto Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Riihimäki	1956	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Rovaniemi	1991	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Rovaniemi	1989	100,00 %
Asunto Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1975-76	100,00 %
Asunto Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Savonlinna	1977	100,00 %
Asunto Oy Tornion Aarnintie 7	Tornio	1974	39,00 %
Asunto Oy Tornion Kuparimarkka	Tornio	1975	89,10 %
Asunto Oy Varkauden Onnela	Varkaus	1920	100,00 %
Asunto Oy Varkauden Parsius	Varkaus	1973	100,00 %
Asunto Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	1954	100,00 %

Yhtiöt on yhdistelty suhteellisella menetelmällä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistussuutta 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 31.12.2014

Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala	Arvostus
Espoo & Kauniainen ***)	2	11	702,5	3 327
Helsinki	1	24	1 436	5 204
Järvenpää ***)	3	24	1 986	7 910
Kerava	1	19	2 071	6 421
Kirkkonummi ***)	2	104	6 973,00	13 834
Nurmijärvi	2	43	3 094	6 630
Sipoo	1	14	1 140	1 848
Vantaa *) *****)	3	113	7 118	11 502
Helsingin seutu *) ***)	15	352	24 519	56 676
Jyväskylä **)	4	20	2 130	4 455
Lahti	5	73	4 148	5 542
Oulu	5	25	1 538	3 842
Tampere	6	58	3 609	11 130
Turku	2	18	1 287,00	4 397
Suuret kaupungit	22	194	12 712	29 367
Hamina	1	16	1 040	1 329
Heinola	1	20	1 164	738
Hämeenlinna	1	11	527	1 009
Kokkola	1	4	321	949
Kotka *)	5	197	10 888	8 101
Lohja	2	62	3 892	5 719
Pori	2	58	3 183	2 754
Porvoo ***) *****)	2	42	2 662	7 247
Riihimäki	1	16	773	745
Rovaniemi	2	80	4 587	5 362
Salo *****)	1	74	4 518	3 240
Savonlinna	1	51	2 723	2 297
Tornio	2	65	3 737	2 921
Varkaus *****)	3	76	4 915	2 103
Keskisuuret kaupungit	25	772	44 927	44 514
Yhteensä	62	1 318	82 158	130 556

*) As Oy Vantaan Maauuntie 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:ssä on 1 liiketila ja päiväkotit.

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

*****) Sisältää yhteensä 1,1 miljoonaa euroa rahoitusomaisuutta tonttien myynnistä

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.

Ulkopuoliset arvioijat Realia Management Oy ja Turun seudun OPKK antavat arvolaskelman puolivuositain Orava Asuntorahaston omistamien sijoituskiinteistöjen arvosta.

12. Myynti- ja muut saamiset

	31.12.2014	31.12.2013
Vuokra- ja myyntisaamiset	138	106
Muut saamiset	3 944	90
Siirtosaamiset	42	7
Muut saamiset yhteensä	4124	203

Katsauskaudella ei ole kirjattu luottotappioita vuokrasaamisista.

13. Rahavarat

	31.12.2014	31.12.2013
Rahavarat tileillä	1 990	9 134
Yhteensä	1 990	9 134

Yhtiön käytettävissä oli lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

14. Osakepääoma ja ylikurssirahasto

	31.12.2014	31.12.2013
Osakepääoma 1.1.	43 144	13 666
Osakepääoman korotus, maksettu	7 193	29 478
Osakepääoma 31.xx.	50 337	43 144
Osakeanti	1 845	0
Ylikurssirahasto	52 182	43 144
Osakepääoma ja ylikurssirahasto yhteensä	50 627	43 144

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2011 oli 1 171 736.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 1 366 588.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 4 314 394.
 Osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 5 206 123.

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

	31.12.2014	31.12.2013
Emoyhtiön lainat rahalaitoksilta	32 283	23 553
Luottolimiitti	0	0
Lainojen järjestelypalkkioiden aktivointi	-31	-46
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	478	251
Pitkäaikaiset lainat emoyhtiön omistajilta	0	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	25 445	12 039
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	58 176	35 797

Emoyhtiön rahalaitoslainat

	31.12.2014	31.12.2013
Danske Bank Oyj, nosto 29.3.2011	2 127	2 185
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	-58
Danske Bank Oyj, nosto 7.9.2011	1 874	3 325
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-88	-88
Danske Bank Oyj, nosto 21.6.2012	2 450	2 515
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-65	-65
Danske Bank Oyj, nosto 10.10.2012	618	634
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-16	-16
Danske Bank Oyj, nosto 1.11.2012	903	926
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-24	-24
Danske Bank Oyj, nosto 27.9.2013	799	820
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-21	-21
Danske Bank Oyj, nosto 17.12.2013	2 496	2 560
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-62	-64
Danske Bank Oyj, nosto 31.3.2014	2 280	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-57	0
Danske Bank Oyj, nosto 30.4.2014	2 350	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-58	0
Danske Bank Oyj, nosto 25.6.2014	1 500	0
seuraavan 12 kk:n lyhennys lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa	-38	0
Luotollisen pankkitilin limiitti	0	0
Lainat yhteensä	16 910	12 631

Lainojen keskeiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiön käytettävissä oli 31.12.2014 lisäksi luottolimiitti 200 tuhatta euroa.

16. Johdannaiset - Koronvaihtosopimukset

Emoyhtiön vaihtuvakorkoiset lainat on kokonaisuudessaan muutettu koronvaihtosopimuksilla kiinteäkorkoisiksi hallituksen hyväksymän riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimusten vastapuolena on Danske Bank Oyj. Suojausinstrumentit ja suojauksen kohteet ovat kriittisiltä ehdoiltaan (summat ja ajankohdat) samat. Johdannaissopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Instrumentit	1 000 euroa	Kiint. korko	Erääntyminen
OTC-koronvaihtosopimus	2 127	2,95	15.4.2016
OTC-koronvaihtosopimus	3 237	1,87	7.9.2016
OTC-koronvaihtosopimus	2 450	1,13	21.6.2017
OTC-koronvaihtosopimus	618	0,87	10.10.2017
OTC-koronvaihtosopimus	903	0,86	1.11.2017
OTC-koronvaihtosopimus	799	1,15	27.9.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 496	1,03	18.12.2018
OTC-koronvaihtosopimus	2 280	0,88	31.3.2018

OTC-koronvaihtosopimus	2 350	0,88	30.4.2018
OTC-koronvaihtosopimus	1 500	0,64	25.6.2019

Käypä arvo	31.12.2014	31.12.2013
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	-493	-224
Käyvän arvon muutos katsauskaudella, 1000 euroa	-270	183

<u>17. Lyhytaikainen vieras pääoma</u>	31.12.2014	31.12.2013
Emoyhtiön lainat rahoituslaitoksilta	817	334
Lyhytaikaiset lainat lähipiiriltä	295	1 095
Lyhytaikaiset lainat muilta	550	0
Emoyhtiön omistamiin osakkeisiin kohdistuva velkaosuus	269	301
Saadut ennakot	128	66
Ostovelat	284	84
Muut velat	379	69
Siirtovelat	5 212	758
Korkovelat	44	18
Korkosuojauksen käypä arvo	493	224
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8 471	2 949

18. Lähipiiritapahtumat 1.1.-31.12.2014

Yhtiö hankki 25.6.2014 toteutetuilla kaupoilla A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä yhteensä 131 huoneistoa, joiden yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 4,0 milj. euroa. Kauppaan sisältyi 1,34 miljoonan euron apporttiluovutus, joka maksettiin yhtiön liikkeeseen laskemilla 104 415 uudella osakkeella, sekä A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n tekemä 2,65 miljoonan euron osakemerkintä. Uusien osakkeiden merkintähinta 12,82 euroa/osake oli yhtiön osakkeen apporttiluovutuksen toteutuspäivää 25.6.2014 edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdoilla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä korjattuna yhtiökokouksen päättämällä mutta maksamattomilla osingoilla (0,56 euroa/osake).

A. Ahlström Kiinteistöt Oy antoi syyskuun suunnatussa annissa 114 806 osakkeen merkintäsitoumuksen hintaan 12,63 / osake. 114 806 osakkeen merkintä hyväksyttiin hallituksen kokouksessa 30.9.2014. Uusien osakkeiden osakekohtainen merkintähinta voitiin maksaa rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella. As Oy Mällinkatu 6:n kauppa toteutettiin kokonaisuudessaan osakevaihtona. Merkintähinta oli merkintäaikaa edeltävän viiden kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettu keskimääräinen pörssikurssi Helsingin Pörssissä.

Yhtiö teki 31.12.2014 sitovan sopimuksen Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 16–18:n sekä Asunto Oy Rovaniemen Rekimatka 29:n hankkimisesta. Kohteissa on yhteensä 80 huoneistoa. Kauppahinta 4,0 miljoonaa euroa maksettiin yhtiön Royal House Oy:lle suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla. Osakkeiden merkintähinta 10,60 euroa osakkeelta oli sopimuksen tekopäivää edeltävien viiden kaupankäyntipäivän painotettu keskihinta Helsingin Pörssin pörssikaupankäynnissä.

A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n ja Royal House Oy:n kanssa sovitut transaktiot olivat kokonaisuudessaan lähipiiritapahtumia.

19. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

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

Korkoriski

Orava Asuntorahasto käyttää hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, jotka on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Lainojen suojausaste 31.12.2014 oli hieman yli 100 % (31.12.2013: 100 %), sillä yhtiö lyhensi yhtä pitkäaikaista velkaansa vuoden 2014 viimeisellä vuosineljänneksellä 1 363 tuhatta euroa. Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Johdannaisopimukset arvostetaan Deutsche Bundesbankin tilinpäätöspäivän markkinadatasta laskeman ja julkistaman nollakuponkieuroswappikäyrän (zero-coupon euro swap curve) perusteella. Korkoswappien jokaisen maksutapahtuman kassavirrat diskontataan ja swappien markkina-arvo lasketaan lineaarisesti interpoloimalla em. nollakuponkikäyrältä määritellyillä koroilla yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistaman erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhtiön pankkilainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2014 oli 3,3 vuotta (31.12.2013: 3,7 vuotta).

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2014 olivat yhteensä 138 tuhatta (31.12.2013: 106 tuhatta euroa), joista perinnässä oli 83 tuhatta euroa (31.12.2013: 71 tuhatta euroa). Alle 2 kuukautta vanhat perinnässä olevat saamiset olivat 46 tuhatta euroa ja yli 2 kuukautta vanhat 37 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 31.12.2014 oli 51,3 % (31.12.2013: 56,2 %).

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.

	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>
Korolliset lainat, 1000 euroa 31.12.2014	1 664	26 110	31 618

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

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2014	-	126 986	3 570
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	-	76 594	2 596
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	-	31 992	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	-	20 263	-
Velat			
Korkosuojaussopimukset 31.12.2014	-	-493	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2013	-	-223	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2012	-	-407	-
Korkosuojaussopimukset 31.12.2011	-	-164	-

21. Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Yhtiön itselleen maksuttomassa annissa 17.12.2014 suuntaamat 500 000 osaketta merkittiin 5.1.2015 kaupparekisteriin. 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. Yhtiö jätti 19.1.2015 listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille 47 800 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle 20.1.2015 alkaen. Listauksen jälkeen yhtiön listattujen osakkeiden kokonaismäärä oli 5.253.923 osaketta.

Yhtiö täsmensi 23.1.2015 yhtiön neljännen vuosineljänneksen tulosarviota. Orava Asuntutorahasto arvioi 7.11.2014 julkistamassaan kolmannen vuosineljänneksen osavuositarkastuksessa, että neljännen vuosineljänneksen tuloksen odotetaan jäävän kolmannen vuosineljänneksen tulosta heikommaksi. Kolmannen vuosineljänneksen laaja voitto oli 1,9 miljoonaa euroa. Yhtiön tarkennettu arvio neljännen vuosineljänneksen tuloksesta oli 1,7 – 2,3 miljoonaa euroa.



Yhtiö ilmoitti 23.1.2015 tutkivansa mahdollisuuksia yhteensä arviolta 40 miljoonan euron rahoitusjärjestelyn toteuttamiseen. Järjestely koostuisi arviolta 15 miljoonan euron suuruisesta rahoituslimiitistä, jolla rahoitettaisiin uusien kohteiden hankintaa, ja arviolta 25 miljoonan euron suuruisesta vakuudellisesta joukkovelkakirjalainasta, joka suunnattaisiin pääasiassa kotimaisille institutionaalisille sijoittajille ja jolla olisi tarkoitus uudelleenrahoittaa yhtiön olemassa olevia lainoja ja edistää yhtiön liiketoiminnan laajentumista.

Finanssivalvonta hyväksyi 23.1.2015 yhtiön listalleottoesitteen, joka liittyy 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) suuntaamaan maksuttomaan antiin. Yhtiö jätti myös listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille koskien Osuusasunnot Oy:lle suunnatussa annissa merkittyjen ja yhtiön itselleen suuntaamien maksuttomien osakkeiden eli yhteensä 688 122 osakkeen ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella OREIT. Kaupankäynti kyseisillä osakkeilla alkoi 27.1.2015. Listattavien osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000068614.

Yhtiön Royal House Oy:lle suunnatut yhteensä 368 000 osaketta merkittiin kaupparekisteriin ja haettiin kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin kaupan toteutuksen yhteydessä 9.2.2015. Lisäksi yhtiö suuntasi itselleen maksuttomassa annissa 200 000 osaketta. Yhtiön itselleen suuntamat osakkeet eivät oikeuta vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettaviin osinkoihin. Edellä mainittujen osakkeiden tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on yhteensä 6 510 045 osaketta ja yhtiön rekisteröity osakepääoma 56 376 500 euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.12.2014	1.1 - 31.12.2013
Liikevaihto, 1 000 €	15 583	9 682
Liikevoitto, 1 000 €	10 157	7 439
Tilikauden tulos, 1 000 €	8 663	6 753
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	8 393	6 936
Tulos / osake, €	1,87	3,19
Osinko koko vuodelta enintään/osake, €	1,20	1,12
Osinko katsauskauden laajasta voitosta, %	85,60 %	69,60 %
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	15,1 %	33,4 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	14,3 %	14,9 %
Osakkeiden antioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo	4 913 570	2 117 600
	31.12.2014	31.12.2013
Taseen loppusumma, 1 000 €	136 760	88 526
Omavaraisuusaste, %	51,3 %	56,3 %
Velkaantumisaste, %, Loan to Value	43,5 %	42,2 %
Nettovarallisuus/osake, €, NAV	13,57	11,54
Oikaistu nettovarallisuus/osake, €, NAV	12,07	
Nettovelkaantumisaste, %	81,8 %	56,6 %
Osakkeiden lukumäärä	5 206 123	4 314 394
Oikaistu osakkeiden lukumäärä	5 810 611	
Yhtiön osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	53 362	44 345
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	89,4 %	93,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	2,1 %	2,3 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,7 %	8,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,0 %	4,5 %
EPRA Earnings, 1000 € (Operatiivinen tulos)	1 968	908
EPRA Earnings per share, € (Osakekohtainen operatiivinen tulos)	0,40	0,43
EPRA NAV, 1000 € (Nettovarallisuus)	70 606	50 004
EPRA NAV per share, € (Osakekohtainen nettovarallisuus)	12,15	11,59
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (Alkutuotto)	4,0 %	3,9 %
EPRA Vacancy Rate	10.6 %	6.2 %

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	=	$\left[\frac{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} - 1 \right] \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat - likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m ²)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot} \text{ kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

EPRA Earnings
(Operatiivinen tulos) = Nettovuokratuotot
- markkinoinnin ja hallinnon kulut
+/- operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

EPRA Earnings per share
(Osakekohtainen operatiivine) = $\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

EPRA NAV
(Nettovarallisuus) = Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
- mahdollinen muun oman pääoman rahasto

EPRA NAV per share
(Osakekohtainen nettovaralli: = $\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$

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

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

Bruttovuokratuotot = kirjanpidon suoriteperusteinen tuotto, joka ei sisällä käyttökorvauksia eikä realisoitumatonta arvonnousua.
Kulut = kaikki kiinteistöstä aiheutuneet käyttö- ja ylläpitomenot, jotka on kulukirjattu. Kuluista on vähennetty käyttökorvaukset
Pääomamenot ja -tulot = ostoista ja myynneistä sekä kiinteistön kehittämisestä aiheutuneet tulot ja menot. Myös se osa menoista, jota ei ole kirjattu kuluksi

Vuokra/asuinhuoneisto, € == $\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten lukumäärä}}$

Vuokra/pinta-ala, €/m² == $\frac{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän sopimusvuokrat/kk}}{\text{Katsauskauden jälkeisen päivän vuokrasopimusten asuinpinta-ala}}$

Rahaston kokonaistuotto, %
p.a. neljännesvuosittain == $\left\{ \frac{\text{Nettovarallisuus/osake kauden lopussa}}{\text{Nettovarallisuus/osake kauden alussa}} - 1 \right\} * 4 * 100$

Osakekohtainen tuotto, €
tulossidonnaisessa
hallinnointipalkkiassa == NAV 31.12. - NAV 1.1. + kaudella maksettu osakekohtainen osinko