

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Osavuositarkastus
1.1.-31.3.2019

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo

Selostusosa.....	3
Konsernin tunnusluvut.....	12
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	14
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	15
Konsernitase.....	16
Konsernin rahavirtalaskelma.....	17
Laskelma oman pääoman muutoksista.....	18
Osavuositarkastuksen liitetiedot.....	19

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOTISKATSAUS 1.1.-31.3.2019

YHTEENVETO KAUELTA 1-3/2019

Katsauskauden liikevaihto oli 2.939 tuhatta euroa (3.294 tuhatta euroa 1-3/2018), mikä oli 355 tuhatta euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Kertaluonteiset kulut ja toimintarakenteen muutos painoivat EPRA-tulosta ja se -234 tuhatta euroa (257 tuhatta euroa). Alkuvuoden tappiosta huolimatta pitää koko vuoden tulosohjeistuksen ennallaan. Yhtiö arvioi, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista (EPRA-tulosta) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

Liikevaihdon aleneminen johtui pienentyneistä vuokratuloista. Yhtiö panosti uuden strategiansa mukaisesti Muun toiminnan asuntokannan myyntiin. Asuntoja myytiinkin katsauskaudella 28 kpl (15 kpl 1-3/2018). Myyntiä varten vuokralaisia irtisanotaan suunnitelmallisesti siten, että asuntoja on tyhjänä sopiva määrä tavoiteltuun myyntimäärän nähden. Tällöin vuokrattavana oleva asuntokanta on pienentynyt sekä toteutuneiden myyntien että myyntiin menevien huoneistojen tyhjenemisen vuoksi.

Katsauskauden tulos oli -811 tuhatta euroa (-1.754 tuhatta euroa 1-3/2018). Ero vertailukauden tulokseen johtuu pääosin eroista tuotoissa luovutuksista ja käyvän arvon muutoksissa. Katsauskaudella nämä erät olivat yhteensä -698 tuhatta euroa (-1.999 tuhatta euroa).

Katsauskaudella ei ole tehty huoneistokannan käyvän arvon määrittystä. Edellinen käyvän arvon määrittys tehtiin tilanteesta 31.12.2019. Seuraava käyvän arvon määrittys tehdään tilanteesta 30.6.2019. Käyvän arvon määrittymisen tekee Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat yli miljoonalla eurolla 4.787 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa 31.12.2018).

EPRA-tulos ja sen analyysi

EPRA-tulos oli katsauskaudella -234 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin oli 257 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutoksen (-491 tuhatta euroa) analyysi vertailukauteen nähden on seuraava:

- Strategian mukaisesti Muun toiminnan vuokrasopimuksia irtisanottiin ja asuntoja myytiin. Näiden vuoksi vuokratuotot alenivat vertailukauteen 1-3/2018 nähden n. 300 tuhatta euroa. Lisäksi Ydintoiminnan asuntojen vuokratuotot olivat vertailukauteen nähden n. 55 tuhatta euroa alhaisemmat. Näiden yhteisvaikutus oli 355 tuhatta euroa pienempi liikevaihto.
- Ovaro otti käyttöön IFRIC 21:n (julkiset maksut) mukaisen tulkinnan, jonka vuoksi koko vuoden kiinteistöverot kirjattiin ensimmäiselle vuosineljännekselle. Tämä aiheutti 182 tuhannen euron heikennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin.
- Muut kiinteistöjen hoitokulut nousivat 26 tuhatta euroa.
- IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleenluokiteltiin käyvän arvon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti n. 90 tuhannen euron vähennyksen hoitokuluihin, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen. Muuten rahoituskulut alenivat 51 tuhatta euroa vertailukauteen nähden.

- Uusien IFRS standardien käyttöönotto on lisännyt kirjanpidon ja tilintarkastuksen kustannuksia. Siitä huolimatta hallinnon kustannukset ovat alentuneet yhteensä 110 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Vuokraustoiminnan kulut kasvoivat 42 tuhatta euroa
- Vuokrasaatavakannan kriittinen analysointi on aiheuttanut 47 tuhatta euroa suuremman odotettavissa olevien luottotappioiden kirjauksen kuin vertailukaudella.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2019	1-3/2018	muutos	1-12/2018
Liikevaihto, t€	2.939	3.294	-10,8 %	12.813
Nettotuotto, t€	1.213	1.686	-28,0 %	7.417
Katsauskauden tulos, t€	-811	-1.754	---	-14.685
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,08	-0,18	---	-1,53
Taseen loppusumma, M€	184,4	200,3	-7,9 %	183,2
Rahavarat, M€	4,8	2,2	+118 %	3,6

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-234	257	-191 %	1.354
EPRA-tulos/osake, €	-0,02	0,03	---	0,14
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	8,45	9,55	-14,9 %	8,55

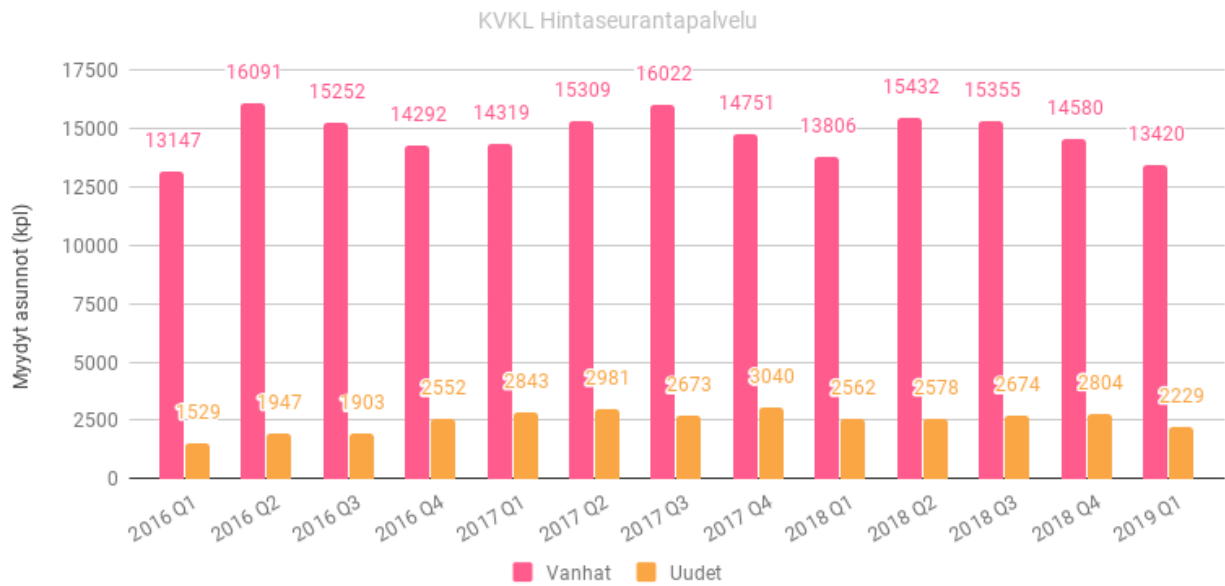
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,6 % vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä vuoden 2017 vastaavasta ajanjaksosta. Asuinkerrostaloissa ylläpitokustannukset nousivat 2,1 % vuodentakaisesta.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

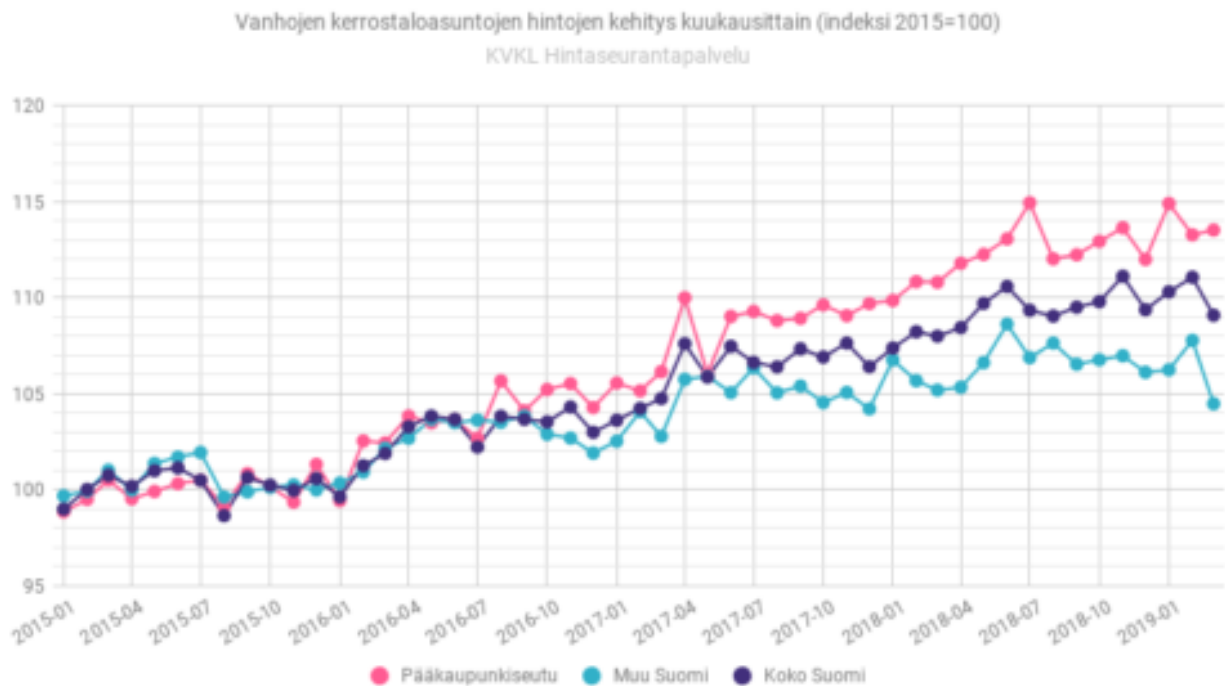
Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistöväälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan jonkun verran laskenut, mutta vuosivolyymi on silti edelleen n. 60.000 myydyn asunnon tasolla.

Vanhojen ja uusien asuntojen myyntimäärät Suomessa vuosineljänneksittäin



Ovaron Muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyymiin verrattuna hyvin pieni. Näin ollen riski, että niiden suunnitelmallinen myynti aiheuttaisi edes paikallisia markkinahäiriöitä, on alhainen.

KVKL:n tilastojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat verrattuna vuoden vaihteen tasoon ovat alkuvuonna 2019 keskimäärin hieman nousseet pääkaupunkiseudulla kun taas muualla Suomessa ovat keskimäärin laskeneet.



PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 184.442 tuhatta euroa (183.235 tuhatta euroa 31.12.2018). Oma pääoma yhteensä oli 77.771 tuhatta euroa (78.706 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 106.671 tuhatta euroa (104.530 tuhatta euroa). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Tasetta pienensivät asuntojen myynti ja taloyhtiölainojen lyhennykset. IFRS 16 mukainen vuokrasopimusten kirjaaminen vuokrasopimusveloiksi (7.477 euroa 31.3.2019) sekä vastaavasti maanvuokrasopimusten käyvän arvon (7.487 euroa 31.3.2019) kirjaaminen osaksi taseen sijoituskiinteistöjen käypää arvoa toisaalta kasvattivat tasetta.

Hyvin edennyt asuntojen myynti lisäsi myös yhtiön rahavaroja yli miljoona euroa 4.787 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa).

Konsernin omavaraisuusaste oli 42,2 % (31.12.2018: 43,0 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.3.2019

Yhtiö siirtyi vuoden 2018 lopussa käyttämään ulkopuolista arvioijaa, Jones Lang LaSalle Finland Oy:tä (JLL) kiinteistökannan käyvän arvon määrittämisessä, kun aiemmin yhtiö käytti hallinnointiyhtiötä arvonmäärittäjänä. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2019.

Uudistetun strategian myötä kiinteistöomistus on jaettu Ydinliiketoimintaan, jossa kiinteistöjä hankitaan, vuokrataan, kehitetään ja myydään sekä Muuhun toimintaan, josta on tarkoitus myydä omaisuus pois vuosien 2019-2021 aikana. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 31.3.2019.

Kiinteistökannan ominaisuudet jaettuna Ydintoiminnan ja Muu toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
Ydintoiminta	56	1 314	81 566	109,1	19,5	89,6
Muu toiminta	68	225	16 987	62,3	36,4	25,9
Koko kanta	124	1 539	98 553	171,4	55,9	115,5

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli maaliskuussa 2019 vuositasolle skaalattuna 4,6 % (joulukuussa 2018: 4,4 %). Nettotuoton kasvu joulukuuhun 2018 verrattuna johtuu pääosin vuokratuottojen kasvusta.

Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden maaliskuun bruttotulojen ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa pienensi asuntomyynti. Uusia investointeja ei tehty.

Taseeseen kirjattiin uuden IFRS 16 -standardin mukaisesti tonttien vuokraoikeuksien käypä arvo 7,5 miljoonaa euroa.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti on nopeutunut sekä vertailukauteen 1-3/2018 että edelliseen vuosineljännekseen 10-12/2018 nähden.

Asuntomyynti	1-3/2019	1-3/2018
kpl	28	15
velattomat hinnat, M€	7,5	1,4

Myydyistä asunnoista 26 kpl myytiin Muusta toiminnasta ja 2 kpl Ydintoiminnasta. Toteutuneet myyntihinnat olivat n. 3,5 % alle tasearvojen.

Katsauskaudella eikä myöskään edellisenä tilikautena tehty uusia kiinteistöjen hankintoja.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2018 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat kehitettävään Ydintoimintaan ja mistä huoneistoista pyritään luopumaan. Katsauskauden lopussa 31.3.2019 Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste oli 84,1 % (31.12.2018 vastaava vuokrausaste oli 83,8 %).

Vuokrausaste on laskettu siten, että Ydintoiminnan vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien Ydintoiminnan huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynnissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

Verrattuna joulukuuhun 2018 Ydintoiminnan vuokrausasteen kasvuun päästiin markkinavuokratasojen analysoinnilla kohdekohtaisesti ja sen mukaisella vuokrien uudelleen määrittelyllä sekä vuokranvälityksen tehostamisella.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Viime vuoden neljännen vuosineljänneksen aikana aloitettu kiinteistökannan tilan kartoitus johdon kiinteistökatselmusten keinoin jatkuu. Tavoitteena on kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito ja kehittäminen, joka perustuu markkinoiden kysynnän ja kiinteistöjen elinkaaren ymmärtämiseen. Kiinteistöjen ylläpito kuuluu kiinteistöjohtajan vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan vastuualueeseen.

RISKIENHALLINTA

Yhtiön merkittävimmät riskit koskevat vuokratuottoja, kiinteistömarkkinan kehitystä, ylläpito- ja korjauskuluja sekä rahoitusta.

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta ja heikentää yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti, jatkuvalla markkinaseurannalla ja tarvittaessa nopealla reagoinnilla vuokrausasteen muutoksiin mm. vuokratason päivityksillä, vuokravakuuspolitiikalla sekä vuokravälittäjien valinnalla ja johtamisella.

Kiinteistömarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa ja asuntojen myynnistä saatavaa kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon niiden elinkaari ja vuokramarkkinoiden vaatimukset.

Ylläpito- ja korjauskulujen kasvu heikentää toteutuessaan yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan toimittajien ja alihankkijoiden kilpailuttamisilla ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti.

Rahoitusriski voi toteutua joko rahoituksen saatavuuden kiristyessä tai korkotason noustessa ja voivat heikentää yhtiön kassavirtaa ja taloudellista asemaa. Rahoituksen saatavuus pyritään turvaamaan riittävällä omavaraisuusasteella. Emoyhtiön lainoista suuri osa (20 M€) on kiinteäkorkoista lainaa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen myynteihin, korjausmenoihin, rahoitukseen ja korkotasoon. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpana. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen.

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyynnejä tavoittelemassaan määrässä.

Yhtiö pyrkii kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla ja aktiivisella vuokrauksella ylläpitämään kiinteistöjen ja asuntojen arvoa.

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

Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 8 miljoonan euron erä erääntyy joulukuussa 2019. Toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa.

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

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallituksen kokouksia katsauskaudella oli 5 kpl. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 96 prosenttia.

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Martin Grandell.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii DI, KTM Kari Sainio. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintohtaja, VT Jouko Kiesi. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2018: neljä henkilöä).

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO.

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 9.598.910 osaketta, joista ulkona oli 9.549.391 osaketta ja yhtiön hallussa 49.519 osaketta.

Yhtiöllä oli n. 4.620 osakasta 29.3.2018 (4.702 osakasta 31.12.2018).

Osakkeenomistajat (tilanne 29.03.2019)			
	SUURIMMAT OMISTAJAT	OSAKKEITA	OSUUS %
1	INVESTORS HOUSE OYJ*	2 414 582	25,15
2	ESR DANSKE INVEST SUOMEN PARHAAT	289 401	3,01
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	272 300	2,84
4	OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 400	2,40
5	ZEROMAN OY	178 070	1,86
6	OSUUSASUNNOT OY	166 000	1,73
7	ORAVA RAHASTOT OYJ	109 125	1,14
8	ÅLANDS ÖMSEIDIGA	100 000	1,04
9	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	91 600	0,95
10	NORDEA BANK ABP	84 656	0,88
11	STRÖM LEIF JOHAN	68 718	0,72
12	JAJOPA OY	65 520	0,68
13	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
14	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 575	0,60
15	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
16	LAITINEN TIMO TAPIO	55 000	0,57
17	NIEMINEN JORMA JUHANI	55 000	0,57
18	SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
19	EGS SIJOITUS OY	50 240	0,52
20	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
21	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ	49 519	0,52
22	DANSKE BANK A/S HELSINKI BRANCH	45 742	0,48
23	TURUN KAUPUNGIN VAHINKORAHASTO	40 556	0,42
24	KANGASNIEMI AARRE EEMIL	40 000	0,42
25	KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42
26	VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ HENKI-FENNIA	39 637	0,41
27	TORASVIRTA JOUNI SAKARI	39 100	0,41
28	KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	39 004	0,41
29	FLYINGCHIPS OY	38 744	0,40
30	VEIJALAINEN JORMA TAPIO	38 372	0,40
	YHTEENSÄ	4 920 488	51,26

*hallituksen jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on ylimääräisen yhtiökokouksen 10.9.2018 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa 30.6.2019 asti.

Hallituksella on lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa 13.3.2019 saatu vastaavanlainen toinen, 1.7.2019 alkava valtuutus ostaa enintään 900.000 omaa osaketta. Tämä valtuutus on voimassa 30.6.2020 asti.

OHJEISTUS

Ohjeistus säilyy ennallaan:

Yhtiö arvio, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista tulosta (EPRA) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

OLEELLISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDELLA 1.1.-31.3.2019

Omien osakkeiden ostot

Yhtiö sai 9.1.2019 päätökseen omien osakkeidensa osto-ohjelman, joka alkoi 10.12.2018. Tänä aikana yhtiö hankki 40.000 omaa osaketta keskihintaan 4,9243 euroa osakkeelta. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä oli yhteensä 40.000 omaa osaketta, jotka vastasivat n. 0,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiö aloitti uuden 40.000 osakkeen osto-ohjelman 21.2.2019, jonka yhtiö päätti kuitenkin keskeyttää 28.2.2019, jotta vältettäisiin mahdolliset tulkintaerimielisyydet yhtiön lainasopimuksen ehdoista. Keskeytykseen mennessä omia osakkeita oli hankittu lisää 9.519 kpl, jonka jälkeen yhtiöllä on hallussaan yhteensä 49.519 omaa osaketta. Ne vastaavat n. 0,52 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Varsinainen yhtiökokous 13.3.2019

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2019. Yhtiökokous päätti, että osinkoa ei jaeta. Yhtiön hallitus valitsi yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Huoneistojen myynti

Yhtiön huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.4. - 3.5.2019 yhteensä 9 kpl 2,7 miljoonan velattomilla kauppahinnoilla. Sen lisäksi jo hyväksytyjä kauppvoja oli 5 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 1,8 miljoonaa euroa. Yhteensä tehtyjä kauppvoja ja hyväksytyjä tarjouksia oli 1.4.- 3.5.2019 yhteensä 14 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 4,5 miljoonaa euroa.

Asuntojen myyntihinnat katsauskauden jälkeen ovat olleet keskimäärin 3,4 % alle tasearvojen.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.3.2019	1.1 - 31.3.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	2 939	3 294	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-206	-1 053	-8 938	228	4598,8
Tiliikauden tulos, 1 000 €	-811	-1 754	-14 685	-2 761	1526,8
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-811	-1 754	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-0,08	-0,18	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-4,1 %	-7,6 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 560 436	9 598 910	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efekttiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	184 442	200 266	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	42,2 %	45,8 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	52,3 %	53,3 %	54,0 %	51,0 %	50,00 %
Nettovarallisuus/osake, €	8,14	9,72	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	115,2 %	114,0 %	112,3 %	112,8 %	113,7
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 549 391	9 598 910	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	42 877	51 066	45 943	47 995	48 867
I aloudellinen käyttöaste, %, (€)	91,5 %	94,8 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	86,1 %	94,6 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	4,3 %	2,8 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyville arvolle	4,6 %		4,4 %		

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2019	1.1 - 31.3.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-234	257	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,02	0,03	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	80 729	91 668	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,45	9,55	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	2,8 %	4,4 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	2,8 %	4,4 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	8,5 %	5,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2019	1.1 - 31.3.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €				
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-811	-1 754	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	215	1874	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	483	125	252	655
- / + Verot	-121	12	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0
EPRA tulos	-234	257	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,02	0,03	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	77 771	91 656	78 706	93 320
Laskennalliset verot	2 958	12	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	80 729	91 668	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,45	9,55	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %				
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	171 411	187 972	167 495
Annualisoidut vuokrat		11 759	13 573	12 813
Annualisoidut hoitokulut		-6 907	-5 290	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	4 852	8 283	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	4 852	7 417	7 418
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	2,8 %	4,4 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	2,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %				
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	87	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	1 020	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	8,5 %	5,7 %	9,2 %

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa mennyttä tai tulevaa taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja ja joka on muu kuin IFRS-normistossa määritelty tai nimetty taloudellinen tunnusluku. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitetään kuvaamaan liiketoiminnan taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

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

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

$$\text{Oman varaisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}}$$

$$\text{Luototusaste, \% (Loan to Value)} = \frac{\text{Korolliset velat - Rahavarat} \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt}}$$

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

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

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

$$\text{Toiminnall. käyttöaste, \% (m2)} = \frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 / kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm}}$$

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

$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset - maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Ydintoiminnassa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$$

Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden maaliskuun bruttotulojen ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR		1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto				
	Tuotot vuokraustoiminnasta	2 939	3 294	12 813
	Hoitokulut	-1 726	-1 608	-5 395
Nettotuotot		1 213	1 686	7 417
	Vuokraustoiminnan kulut	-128	-86	-410
	Hallinnon kulut	-535	-645	-2 585
	Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-58	-10	-483
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		492	945	3 939
	Tuotot luovutuksista	-483	-125	-664
	Huoneistojen käypien arvon muutos	-215	-1 874	-12 214
Liikevoitto		-206	-1 053	-8 938
	Rahoitustuotot	5	3	14
	Rahoituskulut	-731	-691	-2 599
	Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-726	-688	-2 585
Voitto ennen veroja		-932	-1 741	-11 523
	Verot	121	-12	-3 161
Kauden voitto/tappio		-811	-1 754	-14 685
Kauden voiton/tappion jakautuminen				
	Emoyhtiön omistajille	-811	-1 754	-14 685
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
	Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,08	-0,18	-1,53
	Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,08	-0,18	-1,53
Muut laajan tuloksen erät				
	Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0
	Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-811	-1 754	-14 685
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
	Emoyhtiön omistajille	-811	-1 754	-14 685
	Määräysvallattomille omistajille	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

		31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
	Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	144 914	185 344	167 495
	Vuokraoikeudet, tontit	7 487	0	0
	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<u>152 401</u>	<u>185 344</u>	<u>167 495</u>
	Koneet ja kalusto	16	0	17
	Pitkäaikaiset varat yhteensä	152 417	185 344	167 512
Lyhytaikaiset varat				
	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	26 497	11 052	11 752
	Vuokra- ja muut saamiset	741	1 622	382
	Rahavarat	4 787	2 248	3 589
	Lyhytaikaiset varat yhteensä	32 025	14 922	15 723
	VARAT YHTEENSÄ	184 442	200 266	183 235
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
	Osakepääoma	72 131	72 131	72 131
	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 080	23 309	23 205
	Kertyneet voittovarot	-16 629	-2 030	-1 944
	Tilikauden voitto	-811	-1 754	-14 685
	Oma pääoma yhteensä	77 771	91 656	78 706
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
	Lainat	69 071	100 303	83 679
	Laskennalliset verovelat	2 958		3 080
	Vuokrasopimusvelat	7 477		
	Muut pitkäaikaiset velat	653	792	718
	Pitkäaikaiset velat yhteensä	80 159	101 096	87 477
Lyhytaikaiset velat				
	Lainat	8 555	2 039	8 448
	Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 970	1 123	1 513
	Vuokrasopimusvelat	5		
	Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 530	3 163	9 961
	Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	15 982	4 350	7 092
	Velat yhteensä	106 671	108 610	104 530
	OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	184 442	200 266	183 235

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		2 914	3 286	12 754
Maksut liiketoiminnan kuluista		-2 258	-2 350	-7 857
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		656	936	4 897
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-426	-651	-2 372
Maksetut verot		0	0	-63
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		230	285	2 462
Investointien rahavirrat				
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-167	-57	-775
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		2 194	798	3 773
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		2 027	741	2 997
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-125		-117
Lainojen takaisinmaksut		-935	-1 455	-4 432
Maksetut osingot				
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-1 060	-1 455	-4 549
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		1 198	-429	911
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		3 589	2 678	2 678
Rahavarat katsauskauden lopussa		4 787	2 248	3 589

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	72 131	23 309	-2 120	93 320
Kauden voitto			-1 754	-1 754
Varausten purku			90	90
Oma pääoma 31.3.2018	72 131	23 309	-3 784	91 656
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Kauden voitto			-811	-811
Omien osakkaiden osto		-125		-125
Oma pääoma 31.3.2019	72 131	23 080	-17 440	77 771

Laatimisperiaatteet:

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Mannerheimintie 103 b, 00280 HELSINKI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta.

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2019 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Tilikaudella käyttöön otetut laatimisperiaatteiden muutokset on kuvattu alla. Tilinpäätöksen 2018 liitetiedoista löytyy noudatetut tilinpäätösperiaatteet kokonaisuudessaan.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu. Ovaro Kiinteistösijoituksen osavuositarkastus laaditaan euroina, joka on yhtiön kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Osavuositarkastus esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä puolivuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta www.ovaro.fi.

Tilikauden 2019 alusta on otettu käyttöön seuraavat uudet tai muutetut IASB:n julkaisemat standardit ja tulkinnat.

1.1.2019 voimaan tulleen IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin johdosta Ovaro on muuttanut vuokrasopimusten kirjauskäytäntöä. Standardia on otettu Ovarossa käyttöön 1.1.2019 alkaen, eikä sitä sovelleta takautuvasti, eikä myöskään vertailutietoja ole oikaistu. Standardin käyttöönotto ei aiheuttanut Ovarolle muutoksia niissä vuokrasopimuksissa, joissa Ovaro toimii vuokralle antajana.

IFRS 16 -standardin käyttöönoton seurauksena lähes kaikki vuokrasopimukset merkitään taseeseen. Standardin mukaisesti vuokrasopimussaamiset ja -velat kirjataan taseeseen arvostaen tulevat vuokramaksut nykyarvoon ja tekemällä näistä varoista poistoja sekä kirjaamalla vuokrasopimusveloista korkoa tulosvaikutteisesti vuokrakauden aikana. Sopimuksen määrittely tällaiseksi vuokrasopimukseksi riippuu siitä, onko asiakkaalla oikeus kontrolloida vuokraamansa hyödykkeen käyttöä sopimuksen voimassaoloajan ajan.

Vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt soveltaen erään käytettäviä arvostusperiaatteita sekä vuokrasopimusvelka tase-erään Vuokrasopimusvelat. Vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimusten tulevat vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta sopimuksen alkamisajankohtana. Tuloslaskelmalla käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutokset kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjen käyvänavonmuutosta ja vuokrasopimusvelat rahoituskuluiksi.

IFRS 16 asiat on esitetty liitetiedoissa.

Segmentti-informaatio

Ovaro Kiinteistösijoituksella on yksi toimintasegmentti, jonka toimintaa sen johto ja hallitus tarkastelee yhtenä kokonaisuutena. Näin ollen erillistä IFRS 8 – standardin mukaista segmenttikohtaista tietoa ei esitetä. Ovaro Kiinteistösijoituksella ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 %:a koko konsernin tuotoista.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

IFRS 5 mukaisesti pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja velat luokitellaan myytävänä olevaksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan.

Ovaro Kiinteistösjointus valitsee muun toiminnan asuntokannasta kulloinkin sopivat asunnot yksittäismyyntiin. Loput muun toiminnan asuntokannasta pysyvät toistaiseksi normaalin vuokraustoiminnan piirissä. Yhtiö pyrkii toimimaan siten, että yksittäismyynnin piirissä on riittävästi asuntoja asuntomyyntitavoitteen saavuttamiseksi. Yksittäismyyntiin valitut asuinhuoneistot on luokiteltu taseessa Myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2019 olivat 26,5 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.3.2019 olivat 16,0 miljoonaa euroa (31.12.2018: 7,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit velattomilla kauppahinnoilla vuoden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla olivat yhteensä 7,5 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2018: huoneistomyynnit 1,4 miljoonaa euroa).

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2018 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Hankintameno 1.1.	179 247	199 617	199 617
Maavuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	7 487		
Lisäykset	263	19	761
Vähennykset	-7 884	-1 426	-8 918
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-215	-1 814	-12 214
Käypä arvo	178 898	196 396	179 247

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2019: 26,5 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa). Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2019.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.3.2019	-	-	178 898
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	-	-	179 247
Herkkyysanalyysi	-10 %	0	+10 %
1 000 EUR			
Sijoituskiinteistöt 31.3.2019	161 008	178 898	196 788
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	161 322	179 247	197 172

Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösjoiituksen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimuksista. Vuokrasopimukset kirjataan taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Käyttöoikeusomaisuuseräksi kirjataan ne omaisuuserät, joihin Ovarolla on hallintaoikeus tietyn ajanjakson ajan korvausta vartaan ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuoranmaksuveltoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

Konserni on kirjannut taseessa seuraavat vuokrasopimukset 1.1.2019.

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä	
	Maanvuokrasopimus	Vuokrasopimusvelat
1.1.2019	7 487	7 487
Poistot	0	
Korkokulu		89
Maksut		-93
31.3.2019	7 487	7 483
Vuokravastuiden ikäjakauma	31.3.2019	31.12.2018
alle vuosi	377	371
1-5 vuotta	1 436	1 418
yli 5 vuotta	25 864	25 855
Sopimuksen mukainen vastuu	27 677	27 644
Kirjanpitoarvo	7 483	0

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-31.3.2019
Poistot maanvuokrasopimuksista	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-89
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-89

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Yhtiö on suunnannut ja voi suunnata itselleen maksuttomissa aneissa osakkeita, joita se voi käyttää pääomarakenteen vahvistamiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistus pohjan laajentamiseen sekä sijoituskohteiden hankinnalla että liikkeeseen laskettavilla vaihtovelkakirjalainoilla.

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-31.3.2019 tai vuoden 2018 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 31.3.2019 oli 77,8 miljoonaa (31.12.2018: 78,7 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 49 519 itselleen suuntaamaa osaketta.

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman joulukuussa 2018. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta, joista hankittiin 27 430 joulukuun loppuun mennessä ja loput 12 570 hankittiin tammikuussa 2019. Hallitus päätti helmikuussa saman valtuutuksen perusteella uudesta 40 000 osakkeen osto-ohjelmasta, joka keskeytettiin 28.2.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9 519 osaketta.

Yhtiökokous päätti maaliskuussa 2019 valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astuu voimaan 1.7.2019 ja on voimassa 30.6.2020 asti.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131	72 131
Osakepääoma kauden lopussa	72 131	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 205	23 309	23 309
Omien osakkaiden osto	-125	0	-104
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	23 080	23 309	23 205
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	95 211	95 440	95 336

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 27 430 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2019 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 49 519 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Laimentamaton			
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen erä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.			
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	-811	-1 754	-14685
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 560	9 599	9593
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,08	-0,18	-1,53
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,08	-0,18	-1,53

Lainat

Pitkäaikaiset velat

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

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

Pitkäaikaiset velat 1 000 EUR	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Joukkovelkakirjalaina	19 728	19 748	19 693
Konsernin lainat rahalaitoksilta	65 325	84 905	71 078
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-15 982	-4 350	-7 092
Vuokrasopimusvelat	7 477	-	-
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	653	792	718
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	77 201	101 096	84 398

Yhtiö laski liikkeelle nimellisarvostaan 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa.

Joukkovelkakirjalainan ja emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Lyhytaikaiset korolliset velat

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

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

Lyhytaikaiset korolliset velat 1 000 EUR	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Konsernin lainat rahalaitoksilta	8 555	2 039	8 448
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	8 555	2 039	8 448

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	15 982	4 350	7 092

Vastuusitoumukset**1 000 EUR**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä
Kiinnitykset yhteensä**31.3.2019** **31.3.2018** **31.12.2018**

34 523 34 523 34 523

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

37 849 37 668 37 777

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

76 556 92 380 76 556

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 8 miljoonan euron erä erääntyy joulukuussa 2019. Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen johdosta ei toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa. Yhtiön johto on laatinut kassavirtaennusteen seuraavalle 12 kuukaudelle ja ennusteen mukaan yhtiön rahoitus on turvattu seuraavalle 12 kuukaudelle.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoiltaan 55 879 tuhatta euroa (31.12.2018 61 543 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 740 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen (31.12.2018: 990 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttäkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa ja yhtiö pyrkii jälleenrahoittamaan erääntyvät lainaohjelmansa. Yhtiön arvion mukaan sillä on mahdollisuus rahoittaa joulukuussa 2019 erääntyvä 8 miljoonan laina myymällä huoneistoja sekä vuokraustoiminnasta saatavalla kassavirralla. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 31.3.2019 (31.12.2018: 18 miljoonaa euroa).

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuositarkastuksella aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2019 olivat yhteensä 179 tuhatta (31.12.2018: 235 tuhatta euroa).

Vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kirjanpitoon alkuperäiseen laskutuksen määräisenä. Ovaro soveltaa vuokra- ja muiden saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden käsittelyyn IFRS 9:n sallimaa yksinkertaistettua lähestymistapaa, jonka mukaan kaikista vuokra- ja muista saamisista kirjataan odotettavissa oleva luottotappio koko voimassaoloajalta. Odotettavissa olevia luottotappioita on Ovarolla kirjattuna osavuositarkastukseen 44 euroa (31.12.2018: 20 tuhatta euroa):

		1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	
1000 euroa	31.3.2019	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		46	7	17	109	179
		1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	
1000 euroa	31.12.2018	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		39	13	27	156	235

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 puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2019 oli 42,2 % (31.12.2018: 43,0 %).

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.3.2019

1 000 EUR

	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	9 620	31 350	0	40 970
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	3 011	12 043	36 236	51 290
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	377	1 436	25 864	27 677
Ostovelat	126			126
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	15 982			15 982
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2019	29 116	44 829	62 100	136 045

31.12.2018

1 000 EUR

	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	9 620	31 543	0	41 163
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	3 533	14 131	42 517	60 180
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)				0
Ostovelat	91			91
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	7 092			7 092
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2018	13 153	45 673	42 517	101 343

Lähipiiri

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

Investors House Oyj kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin omistaen 25,2 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 29 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brandinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista, ja kotisivujen ylläpidosta.

Lähipiiriin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhde-etuudet. Yhtiöllä ei ollut henkilökuntaa 1.1. - 30.9.2018 välisellä ajalla, tuona ajanjaksona hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj hallinnoi yhtiötä.

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	147	0	266
Yhteensä	147	0	266

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.12.2018 olivat yhteensä 1 215 tuhatta euroa. Vuonna 2019 hallinnointipalkkioita ei enää makseta.

Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.