



Ovaro

Kiinteistösjöitus

Osavuosikatsaus
1.1.-30.9.2019

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo

Selostusosa.....	3
Konsernin tunnusluvut.....	14
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	16
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	17
Konsernitase.....	18
Konsernin rahavirtalaskelma.....	19
Laskelma oman pääoman muutoksista.....	20
Osavuosisikatsauksen liitetiedot.....	21

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOTISKATSAUS 1.1.-30.9.2019

YHTEENVETO KAUELTA 7-9/2019 (VERTAILUKAUSI 7-9/2018)

Kolmannelle kvartaalilla myytiin asuntoja 5,9 M€ (1,5 M€ 7-9/2018). Kustannustehokkuutta parantaakseen yhtiö irtisanoi kaikki keskeiset alihankintasopimukset ja alkoi yhdessä kumppanien kanssa rakentamaan aikaisempaa suoraviivaisempaa ja kustannustehokkaampaa toimintamallia.

Vuosineljänneksen tulos oli niukasti positiivinen ollen +8 tuhatta euroa (-5.065 tuhatta euroa). Samoin kolmannen vuosineljänneksen operatiivinen tulos (EPRA) +466 tuhatta euroa oli edellä vertailukautta (+331 tuhatta euroa 7-9/2018) sekä samalla kuluvan vuoden kvartaaleista paras. EPRA-tulosta vertailukauteen nähden paransivat mm. alentuneet hallinnon ja vuokraustoiminnan kulut.

Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus NAV/osake (EPRA) kääntyi kolmannella kvartaalilla aavistuksen kasvuun. Yhtiön NAV/osake (EPRA) oli 8,35 €. NAV/osake (EPRA) nousi aavistuksen Q2 2019 tasosta (8,31 € 30.6.2019), mutta oli selvästi alle vertailukauden (9,48 € 30.9.2018). Osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvu kolmannella kvartaalilla perustui ensi sijassa omien osakkeiden hankintaan ja toissijaisesti hyvin niukasti positiiviseen tulokseen kolmannella kvartaalilla.

Yhtiö osti omia osakkeitaan 7-9/2019 kaikkiaan 80.405 kpl. Sen hallussa oli 30.9.2019 yhteensä 236.800 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,5 % koko osakekannasta.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2.655 tuhatta euroa (3.167 tuhatta euroa 7-9/2018), mikä oli 512 tuhatta euroa vähemmän kuin edellisen tilikauden kolmannella vuosineljänneksellä. Liikevaihdon lasku vertailuvuosineljänneksen nähden johtui siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut, vaikka Ydintoiminnan vuokrausaste onkin vähitellen noussut ollen kvartaalin lopussa 87,8 %.

Yhtiön toimitusjohtaja Kari Sainio jätti kvartaalin alussa eropyynnön ja hallitus käynnisti uuden toimitusjohtajan haun. Hallitus päätti ottaa aikaisempaa enemmän operatiivista vastuuta yhtiön johtamisesta, kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa.

Ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019 hyväksyi hallituksen esityksen alentaa yhtiön osakepääomaa 72.130.830 eurosta 24.000.000 euroon sekä alennetun määrän 48.130.830 euron siirtämisen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

YHTEENVETO KAUELTA 1-9/2019 (VERTAILUKAUSI 1-9/2018)

Katsauskauden liikevaihto oli 8.388 tuhatta euroa (9.731 tuhatta euroa 1-9/2018), mikä oli 1.343 tuhatta euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Liikevaihdon aleneminen vertailukauteen nähden johtui vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärän laskusta sekä siitä, että myyntiä varten Muun toiminnan asuntoja on tyhjiillään. Ydintoiminnan vuokrausaste on vuodenvaihteeseen nähden kasvanut, vaikkakin syyskuussa nähtiin pientä heikentymistä.

Strategian mukainen asuntojen myynti on jatkunut vilkkaana. Asuntoja myytiin katsauskaudella 86 kpl (39 kpl 1-9/2018). Myynnissä olevat - ja siksi tyhjinä pidettävät - asunnot rasittavat operatiivista EPRA-tulosta.

Vuokraustoiminnassa olevan asuntokannan pieneneminen sekä kahden ensimmäisen kvartaalin aikana hallinnon kertaluonteiset kulut sekä laskivat EPRA-tulosta ja se oli 494 tuhatta euroa (1.154 tuhatta euroa).

Katsauskauden tulos oli -2.324 tuhatta euroa (-6.515 tuhatta euroa 1-9/2018). Tulosta vertailukauteen nähden paransi ennen kaikkea laskennallisen verovelan pieneneminen (vaikutus +4.943 tuhatta euroa), kun taas toiseen suuntaan vaikuttivat mm. alentunut nettotuotto (vaikutus -784 tuhatta euroa) ja 4,7-kertaisen huoneistomyynnin myötä vertailukautta suuremmat luovutustappiot (vaikutus -1.170 tuhatta euroa).

Katsauskaudella tehtiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen arvopäivällä 30.6.2019. Käyvän arvon määrittäminen laati Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL). Seuraavan käyvän arvon määrittäminen tilanteesta 31.12.2019 tekee jälleen Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat vuodenvaihteesta 4.126 tuhatta euroa 7.715 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa 31.12.2018).

Yhtiö osti omia osakkeitaan 1-9/2019 yhteensä 209.370 kpl. Sen hallussa oli 30.9.2019 yhteensä 236.800 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,5 % koko osakekannasta.

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA PETRI ROININEN

”Kolmannen kvartaalin tulos oli niukasti positiivinen, osakekohtainen nettovarallisuus aavistuksen kasvoi ja operatiivinen tulos parani. Yhtiön likvidit varat kasvoivat selvästi asuntojen myynnin myötä. Näkisin nämä kaikki yksittäisinä signaaleina siitä, että yhtiön muutoksessa edetään oikeaan suuntaan. Samalla korostan, että työ on edelleen hyvin selvästi kesken. Katsauskauden jälkeen kerrottu uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen saakin tehtäväkseen ensin viedä saneerauksen loppuun ja sitten yhdessä hallituksen ja johtoryhmän kanssa rakentaa yhtiölle kannattavan kasvun strategian.”

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	3 kk			9 kk			12 kk
	7-9/2019	7-9/2018	muutos	1-9/2019	1-9/2018	muutos	1-12/2018
Liikevaihto, t€	2 655	3 167	-16,2 %	8 388	9 731	-13,8 %	12 813
Nettotuotto, t€	1 686	1 802	-6,4 %	4 595	5 380	-14,6 %	7 417
Katsauskauden tulos, t€	8	-5 065	---	-2 324	-6 516	---	-14 685
Tulos/osake, laimentamaton, €	0,00	-0,50	---	-0,25	-0,68	---	-1,53
Taseen loppusumma, M€	170,4	196,0	-13,1 %	170,4	196,0	-13,1 %	183,2
Rahavarat, M€	7,7	3,0	156,7 %	7,7	3,0	156,7 %	3,6
Vaihtoehdoiset tunnusluvut							
Operatiivinen tulos (EPRA), t €	466	331	40,8 %	494	1 154	-57,2 %	1 354
EPRA-tulos/osake, €	0,05	0,03	61,8 %	0,05	0,12	-57,1 %	0,14
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	8,35	9,48	-11,9 %	8,35	9,48	-11,9 %	8,55

EPRA-tulos ja sen analyysi

EPRA-tulos oli katsauskaudella 494 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-9/2018) oli 1.154 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutoksen (-660 tuhatta euroa) analyysi vertailukauteen nähden on seuraava:

- Ensimmäisen ja toisen kvartaalin heikko kehitys ja osin kertaluonteiset kulut ovat pääsyy operatiivisen tuloksen heikkenemiseen ajalla 1-9/2019. Kvartaaleittain tarkasteltuna erot edellisvuoteen olivat ensimmäisen kvartaalin -491 tuhatta euroa, toisen kvartaalin -304 tuhatta euroa ja näiden yhteenlaskettu -795 tuhatta euroa. Nämä aiheuttavat koko kauden 1-9/2019 operatiivisen tuloksen jäämisen vertailukaudesta.
- Kolmas kvartaali oli +135 tuhatta euroa parempi kuin Q3 2018, mutta ei muuttanut koko kuvaa kauden 1-9/2019 kehityksestä.
- Liikevaihto pieneni vertailukauteen nähden 1.343 tuhatta euroa, koska strategian mukaisesti Muun toiminnan vuokrasopimuksia irtisanottiin ja asuntoja myytiin.
- IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleenluokiteltiin käyvän arvon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti 1-9/2019 n. 270 tuhannen euron vähennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin vertailukauteen nähden, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen. Muuten rahoituskulut alenivat 164 tuhatta euroa vertailukauteen nähden.
- Hallinnon kulut alenivat 144 tuhatta euroa vertailukauteen nähden, mutta eivät täysin tavoitellusti. Tähän vaikutti mm uusien IFRS standardien käyttöönotto, mikä on lisännyt kirjanpidon ja tilintarkastuksen kustannuksia. Vuokraustoiminnan kulut alenivat 26 tuhatta euroa.
- Vuokrasaatavakantaan on kohdennettu 174 tuhannen euron suuruinen ja 128 tuhatta euroa vertailukautta suurempi luottotappiokirjaus. Kirjaus perustuu vuokrasopimuskannan analysointiin ja mahdollisten luottotappioiden arviointiin osana Ovaron saneerausta. Katsauskaudella kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden on tarkoitus vähentää jo erääntyneen vuokrasaamiskannan toteutuvien luottotappioiden tulevia tulosvaikutuksia. Kun luottotappiot on näin kirjattu odotettavissa olevien luottotappioiden menettelyllä, jatkossa luottotappiokirjausten tulosvaikutukset ovat pieniä, ellei vuokrasaatavakannassa tapahdu merkittäviä muutoksia.

OHJEISTUS

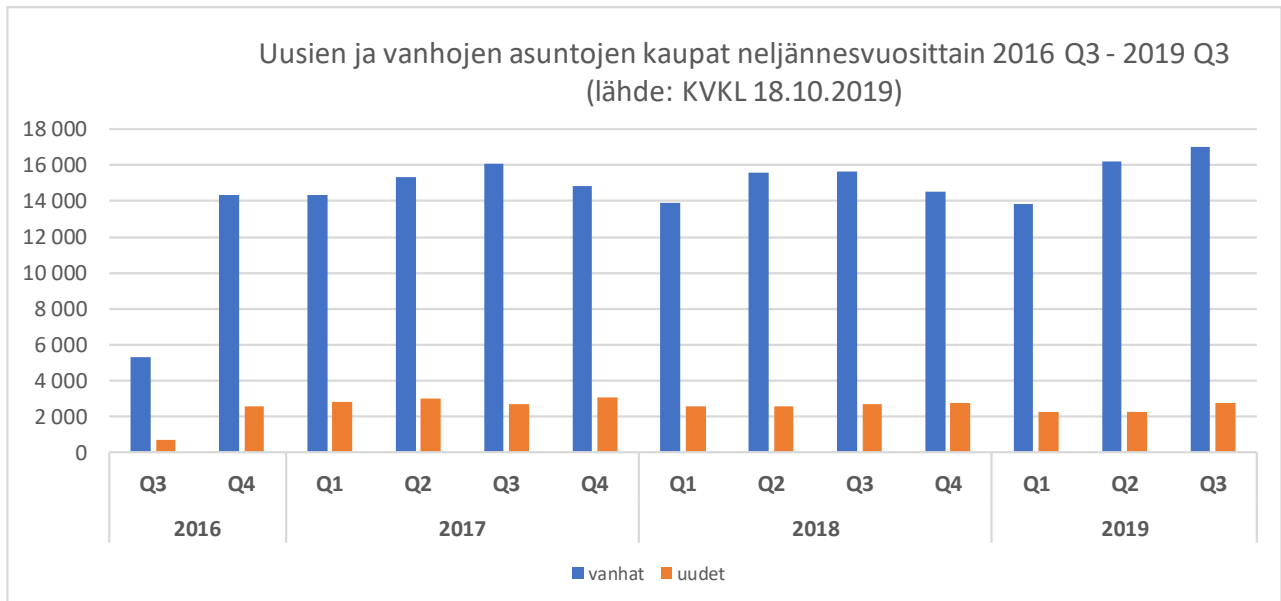
Ovaro pitää ennallaan 7.8.2019 annetun ohjeistuksen, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2019 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2018.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,6 % vuoden 2019 toisella neljänneksellä vuoden 2018 vastaavasta ajanjaksosta. Asuinkerrostaloissa ylläpitokustannukset nousivat 2,2 % vuodentakaisesta. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuodessa pääkaupunkiseudulla 1,5 % ja muualla Suomessa 1,1 % vuoden 2019 toisella neljänneksellä. Vuosineljänneksellä vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,6 % ja muualla Suomessa 0,3 %.

Markkinakorkotaso on yhä säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan kasvanut, mutta vuosivolyymi on silti edelleen n. 60.000 myydyin asunnon tasolla.



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.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 170.419 tuhatta euroa (183.235 tuhatta euroa 31.12.2018). Oma pääoma yhteensä oli 75.467 tuhatta euroa (78.706 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 94.953 tuhatta euroa (104.530 tuhatta euroa). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, taloyhtiölainojen lyhennykset sekä asuntojen käyvän arvon lasku. IFRS 16 mukainen vuokrasopimusten kirjaaminen vuokrasopimusveloiksi (7.507 euroa 30.9.2019) sekä vastaavasti maanvuokrasopimusten käyvän arvon (7.375 euroa 30.9.2019) kirjaaminen osaksi taseen sijoituskiinteistöjen käypää arvoa toisaalta kasvattivat tasetta vuodenvaihteeseen nähden.

Emoyhtiön kaikkiaan 38 miljoonan euron lainoista jatkettiin kesäkuussa Collector Bankin 8 miljoonan euron lainasopimusta kaksi vuotta eteenpäin entisin ehdoin. Sen uusi eräpäivä on 31.12.2021. Hyvin edennyttä asuntojen myyntiä on myös kasvattanut yhtiön rahavaroja n. 4,1 miljoonaa euroa 7.715 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa). Emoyhtiön 20 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina erääntyy huhtikuussa 2020.

Konsernin omavaraisuusaste oli 44,3 % (43,0 % 31.12.2018).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.9.2019

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. JLL teki arvonmäärityksen tilanteesta 30.6.2019. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2019.

Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue, mutta 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. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 30.9.2019.

Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
Ydintoiminta	57	1 318	81 318	109,8	19,1	90,7
Muu toiminta	50	167	13 022	45,2	26,3	18,9
Koko kanta	107	1 485	94 340	155,0	45,4	109,6

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli syyskuussa 2019 vuositasolle skaalattuna 4,8 % (joulukuussa 2018: 4,4 %, maaliskuussa 2019: 4,6 % ja kesäkuussa 2019: 4,8 %).

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

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa ovat katsauskaudella 1-9/2019 pienentäneet merkittävä asuntomyynti sekä käypien arvojen lasku JLL:n arvonmäärityksen 30.6.2019 perusteella. Yhtiö hankki kolmannella vuosineljänneksellä neljä asuntoa ja kaksi autopaikkaa.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti on ollut merkittävästi suurempaa vertailukauteen 1-9/2018 nähden.

Asuntomyynti	1-9/2019	1-9/2018
kpl	86	39
velattomat hinnat, M€	22,7	4,8

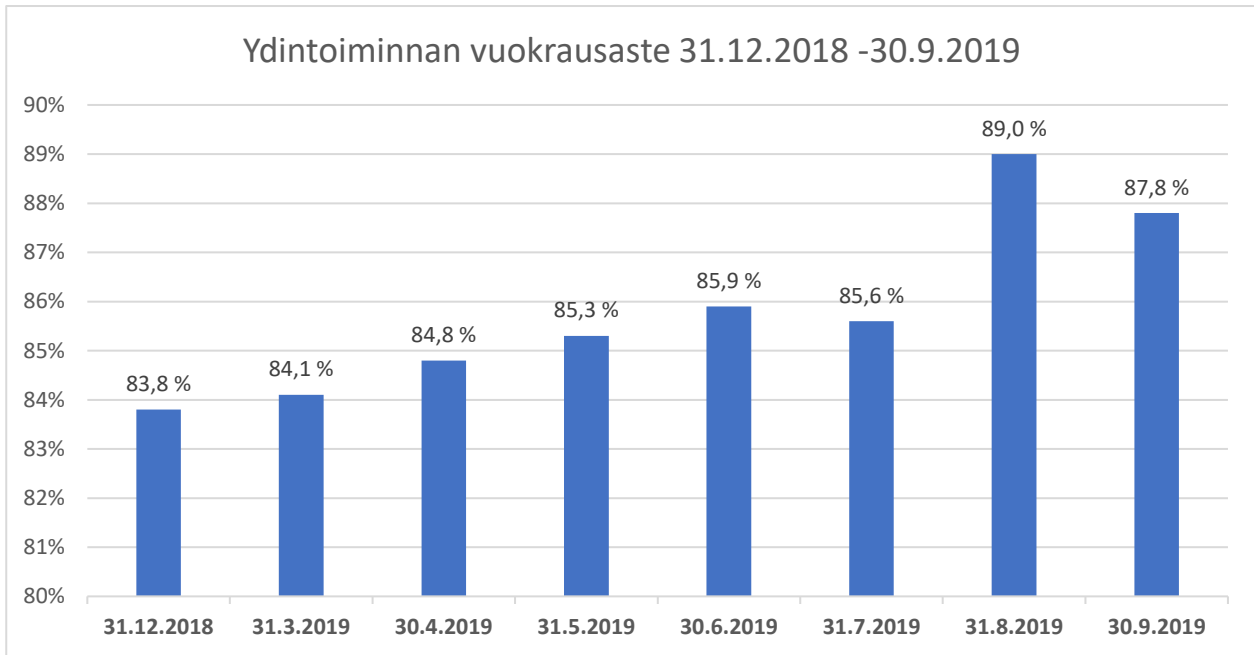
Myydyistä asunnoista 82 kpl myytiin Muusta toiminnasta ja 4 kpl Ydintoiminnasta. Huoneistoja myytiin 21 kunnassa. Toteutuneet myyntihinnat olivat n. 3,3 % alle tasearvojen.

Katsauskaudella yhtiö osti neljä asuntoa Keravalta sekä kaksi autopaikkaa sellaisista yhtiöistä, joissa asuntomyynti on vaikeaa, jos asunnon yhteydessä ei samalla pystytä myymään autopaikkaa. Edellisenä tilikautena ei 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.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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.

Kolmannella vuosineljänneksellä on Ydintoiminnan asunnoista 49 kpl siirretty remontoitaviin tai myyntiin, joten ne eivät ole olleet vuokraustoiminnan piirissä eivätkä siten vuokrausastelaskennassa mukana 30.9.2019.

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.

Toisella vuosineljänneksellä aloitettu yksi n. 0,4 miljoonan euron suuruinen katon peruskorjaus Vantaalla jatkuu.

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 merkittävimpänä. 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. On kuitenkin mahdollista, että yhtiön ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. 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 20 miljoonan euron erä erääntyy huhtikuussa 2020. Kuitenkin hyvin edistyneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat ovat kasvaneet 7,7 miljoonaan euroon. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluita eri rahoittajatahojen kanssa. Myönteisistä keskusteluista huolimatta toistaiseksi ei ole täyttä varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa. Ensisijaisesti yhtiö pyrkii jälleenrahoittamaan erääntyvät lainat, kuten se teki Collector Bankin 8 miljoonan euron lainalle, jota jatkettiin 2 vuodella vuoden 2021 loppuun asti.

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 tuloksentekeyvyn 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 15 kpl. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 % prosenttia.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii toistaiseksi, korkeintaan vuoden 2019 loppuun, DI, KTM Kari Sainio. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintoimitusjohtaja, VT Jouko Kiesi. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2018: neljä henkilöä).

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.9.2019 yhtiöllä oli yhteensä 9.598.910 osaketta, joista ulkona oli 9.362.110 osaketta ja yhtiön hallussa 236.800 osaketta.

Yhtiöllä oli 4.289 osakasta 30.9.2019 (4.702 osakasta 31.12.2018).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2019)		OSAKKEITA	OSUUS
	Nimi	kpl	
1	INVESTORS HOUSE OYJ *	2 414 582	25,15 %
2	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	324 500	3,38 %
3	OSUUSASUNNOT OY	303 865	3,17 %
4	ZEROMAN OY	297 716	3,10 %
5	OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ **	236 800	2,47 %
6	OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 400	2,40 %
7	FLYINGCHIPS OY	102 801	1,07 %
8	ÅLANDS ÖMSEIDIGA	100 000	1,04 %
9	ORAVA RAHASTOT OYJ	98 025	1,02 %
10	NORDEA BANK ABP	84 870	0,88 %
11	JAJOPA OY	75 000	0,78 %
12	NIEMINEN JORMA JUHANI	70 000	0,73 %
13	STRÖM LEIF JOHAN	68 698	0,72 %
14	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68 %
15	LAITINEN TIMO TAPIO	60 000	0,63 %
16	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 575	0,60 %
17	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57 %
18	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	53 533	0,56 %
19	SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54 %
20	EGS SIIJOITUS OY	50 240	0,52 %
21	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52 %
22	KANGASNIEMI AARRE EEMIL	46 000	0,48 %
23	DANSKE BANK A/S HELSINKI BRANCH	44 981	0,47 %
24	KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	44 000	0,46 %
25	TURUN KAUPUNGIN VAHINKORAHASTO	40 556	0,42 %
26	KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42 %
27	VEIJALAINEN JORMA TAPIO	38 372	0,40 %
28	KOKKO JOUNI	35 900	0,37 %
29	MÄKINEN JUHA MATIAS	35 454	0,37 %
30	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN	35 068	0,37 %
	YHTEENSÄ	5 210 563	54,28 %

* hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

** Ovaron omistus päivitetty 30.9.2019 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti.

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2019 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 30.6.2020 asti.

OLEELLISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDELLA 1.1.-30.9.2019

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. Ohjelmaa jatkettiin 8.5.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9.519 osaketta ja keskeytyksen jälkeen 30.481 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti saman valtuutuksen perusteella jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmia 24.5.2019 ja 10.6.2019. 24.5.2019 aloitetun ohjelman puitteissa hankittiin omia osakkeita yhteensä 25.000 kappaletta ja 10.6.2019 ohjelman puitteissa 40.000 osaketta. Molemmat osto-ohjelmat toteutettiin täysimääräisinä.

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.

Yhtiön hallitus päätti 25.6.2019 aloittaa ylimääräisen ja varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 50.000 osaketta. Katsauskauden loppuun 30.6.2019 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 11 395 kappaletta ja ostoja jatkettiin 8.7.2019 asti ostamalla vielä, ennen hiljaisen kauden alkua, ohjelman puitteissa 23.393 osaketta. Sen jälkeen Ovarolla oli yhteensä 179.788 omaa osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 7.8.2019 aloittaa varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella seuraavan hiljaisen kauden alkuun 14.10.2019 päättyvän osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 160.000 osaketta. Yhtiö oli hankkinut 30.9.2019 mennessä 57.012 osaketta ja ostoja jatkettiin 14.10.2019 asti ostamalla vielä 10.216 osaketta. Sen jälkeen yhtiöllä oli yhteensä 247.016 osaketta.

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.

Collector Bankin 8 miljoonan euron lainan jatkaminen

Yhtiö sopi 20.6.2019 Collector Bankin kanssa 8 miljoonan euron lainansa jatkamisesta 2 vuodella entisiin ehdoin. Uusi eräpäivä on 31.12.2021.

Palvelusopimusten irtisanominen

Osana toiminnan kehittämistä Yhtiö irtisanoi kesäkuun lopulla tärkeimmät palvelusopimuksensa päättymään vuoden lopulla 2019. Yhtiö kilpailuttaa palvelusopimukset elo-marraskuun aikana.

Toimitusjohtaja vaihtuu

Toimitusjohtaja Kari Sainio irtisanoutui heinäkuun alussa 2019. Sopimuksen mukaisesti hän jatkaa, kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa, kuitenkin korkeintaan vuoden 2019 loppuun asti.

Ovaron hallitus otti lisää vastuuta yhtiön strategian toimeenpanosta

Yhtiön hallitus päätti 8.8.2019, että hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen ryhtyy päätöksestä alkaen johtamaan myös operatiivisia toimia, jotka ovat yhtiön vahvistetun strategian toteuttamisen kannalta keskeisiä. Järjestely on voimassa toistaiseksi tai siihen saakka, kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa tehtävässään.

Ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019 päätti siirtää 48 miljoonaa euroa osakepääomasta sijoitetun vapaan pääoman rahastoon

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen alentaa yhtiön osakepääomaa 72.130.830 eurosta 24.000.000 euroon sekä alennetun määrän 48.130.830 euron siirtämisen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Kun päätetty järjestely on toteutettu ja osakeyhtiölain edellytyksin rekisteröity kaupparekisteriin, se luo edellytyksiä mm. sille, että yhtiö voi halutessaan ja erillisillä päätöksillä jatkaa omien osakkeiden ostohjelmaa sekä jakaa osinkoja. Järjestelyllä ei ole vaikutusta yhtiön oman pääoman määrään, rahoitusehtoihin tai omavaraisuusasteeseen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin Marko Huttunen, joka aloittaa 1.2.2020

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus nimitti 22.10.2019 Marko Huttusen toimitusjohtajaksi 1.2.2020 alkaen. Marko Huttusella on vahva tausta kiinteistöliiketoiminnan ja -kehittämisen osaajana.

Kauppätieteen maisteri Marko Huttunen, 47, siirtyy Ovarolle Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan konsernista, jonka toimitusjohtajana hän ollut kuusi vuotta. JYY-konserni harjoittaa liiketoimintaa, kehittää kiinteistöjä ja omistaa yli 1600 asuinhuoneistoa. Aikaisemmin Huttunen on ollut NCC Rakennuksessa hankekehityspäällikkönä ja kiinteistösijoitusyhtiö Jykin palveluksessa.

Ovaro tiedotti 3.7.2019, että toimitusjohtaja Kari Sainio on pyytänyt eroa ja lopettaa vuoden 2019 lopulla. Lisäksi Ovaro tiedotti 8.8.2019, että Ovaron hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen on ottanut enemmän operatiivista vastuuta. Roininen toimii mahdollisen väliajan Ovaron vt. toimitusjohtajana.

Ovaron ylimääräinen yhtiökokous pidetään 14.11.2019 klo 14.30

Tarkoitus on päättää yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamisesta uudelle toimitusjohtajalle, Marko Huttuselle.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus esittää ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että se päättää valtuuttaa hallituksen luovuttamaan omia osakkeitaan enintään 247.016 kappaletta.

Hallituksen tarkoituksena on käyttää yhtiökokoukselle ehdotettua valtuutta Ovaron toimitusjohtajan kannustinjärjestelmän toteuttamiseen. Toimitusjohtajana 1.2.2020 aloittavan Marko Huttusen kanssa on sovittu yhtiökokouspäätökselle ehdollisesta kannustinjärjestelmästä, jossa on kaksi osaa. Ensiksi, Huttunen ostaisi yhtiöltä noin 100.000 euron arvosta sen hallussa olevia omia osakkaita siten, että hankinta rahoitettaisiin noin 70 %:sti yhtiön toimesta. Toiseksi, toimitusjohtajalla olisi vuotuinen osakepalkkiomalli, jonka maksimimäärä olisi 50 % vuosiansioista. Vuositavoitteet määriteltäisiin hallituksen vahvistamaan strategiaan perustuen alkaen vuodesta 2020.

Huoneistojen myynti

Yhtiön huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10. – 7.11.2019 yhteensä 12 kpl 3,6 miljoonan velattomilla kauppahinnoilla. Sen lisäksi jo hyväksytyjä kauppvoja oli 9 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 2,3 miljoonaa euroa. Yhteensä tehtyjä kauppvoja ja hyväksytyjä tarjouksia oli 1.10.- 7.11.2019 yhteensä 21 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 5,9 miljoonaa euroa.

Asuntojen myyntihinnat katsauskauden jälkeen ovat olleet keskimäärin 5 % alle tasearvojen.

Ydintoiminnan vuokrausasteen kehitys

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste oli 87,9 % 31.10.2019, mikä oli 0,1 %-yksikköä korkeampi kuin kuukautta aiemmin.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.9.2019	1.1. - 30.9.2018	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	8 388	9 731	12 813	13 294	12 539
Liiketulos, 1 000 €	-805	-160	-8 938	228	4598,8
Tilikauden tulos, 1 000 €	-2 324	-6 515	-14 685	-2 761	1526,8
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-2 324	-6 515	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-0,25	-0,68	-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)	-4,0 %	-9,6 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 481 374	9 598 910	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	170 419	195 976	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	44,3 %	44,3 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	48,9 %	52,3%*	54%*	51%*	50%*
Nettovarallisuus/osake, €	8,06	9,04	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	100,3 %	114,7%**	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	9 362 110	9 598 910	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	38 759	52 986	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 30.9.2019	1.1. - 30.9.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	88,9 %	94,9 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	87,8 %	94,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,0 %	3,1 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,8 %		4,4 %		

* Laskentakaava on muutettu päivitettyjen lainaehtojen mukaiseksi 2019 alusta. Vertailutietoja ei ole laskettu uusiksi päivitettyllä kaavalla.

** Laskentakaava päivitetty 2019 alusta vastaamaan Ovaron tarpeita. Vertailutietoja ei ole laskettu uudestaan päivitettyllä kaavalla.

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2019	1.1 - 30.9.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	494	1 154	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,05	0,12	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	78 148	91 041	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,35	9,48	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,6 %	4,4 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,6 %	4,4 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	7,3 %	5,1 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2019	1.1 - 30.9.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €				
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-2 324	-6 515	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	2 964	3 165	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	521	228	252	655
- / + Verot	-667	4 276	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0
EPRA tulos	494	1 154	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,05	0,12	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	75 467	86 765	78 706	93 320
Laskennalliset verot	2 681	4 276	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	78 148	91 041	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,35	9,48	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %				
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	131 866	177 224	167 495
Annualisoidut vuokrat		11 184	13 114	12 813
Annualisoidut hoitokulut		-5 057	-5 396	-5 727
Vuosittaiset nettovuokrat	A	6 127	7 718	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	6 127	7 718	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	4,6 %	4,4 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	4,6 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %				
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	66	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	907	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	7,3 %	5,1 %	9,2 %

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUJEN 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.

$$\begin{aligned} \text{Oman pääoman tuotto, \% (ROE)} &= \frac{\text{(Tilikauden voitto / tappio)} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. tilikauden aikana)}} \\ \text{Efektiivinen osinkotuotto, \%} &= \frac{\text{(Osinko vuodessa / osake)} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}} \\ \text{Oman varaisuusaste, \%} &= \frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{(Taseen loppusumma - saadut ennakot)}} \\ \text{Luototusaste, \% (Loan to Value)} &= \frac{\text{(Korolliset velat - Rahavarat)} \times 100}{\text{(Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt)}} \\ \text{Nettovarallisuus/osake, € NAV} &= \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}} \\ \text{Nettovelkaantumisaste, \%} &= \frac{\text{(Korolliset velat - vuokrasopimusvelat - likvidit varat)} \times 100}{\text{Oma pääoma}} \\ \text{Taloudellinen käyttöaste, \% (€)} &= \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella / kk:ien lukumäärä}} \\ \text{Toiminnall. käyttöaste, \% (m2)} &= \frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 / kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kk:ien lkm}} \\ \text{Vuokralaisvaihtuvuus} &= \frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}} \\ \text{Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle} &= \frac{\text{(Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset - maksetut hoitovastikkeet)}}{\text{Ydintoiminnassa olevien kiinteistöjen käypäarvo}} \end{aligned}$$

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. Liiketulos on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q3/3 kuukautta	Q3/3 kuukautta	Q1-Q3/9 kuukautta	Q1-Q3/9 kuukautta	Edellinen tilikausi
	1.7.-30.9.2019	1.7.-30.9.2018	1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018	12 kuukautta 1.1.-31.12.2018
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 655	3 167	8 388	9 731	12 813
Hoitokulut	-968	-1 365	-3 793	-4 352	-5 395
Nettotuotot	1 686	1 802	4 595	5 379	7 417
Vuokraustoiminnan kulut	-63	-125	-289	-315	-410
Hallinnon kulut	-436	-461	-1 452	-1 596	-2 585
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-3	-221	-174	-236	-483
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-502	-807	-1 915	-2 147	-3 478
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	1 185	995	2 680	3 232	3 939
Tuotot luovutuksista	-556	-29	-1 233	-227	-664
Huoneistojen käypien arvon muutos	-119	-1 116	-2 252	-3 165	-12 214
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-675	-1 145	-3 485	-3 392	-12 878
Liiketulos	510	-150	-805	-160	-8 938
Rahoitustuotot	5	4	14	13	14
Rahoituskulut	-724	-668	-2 200	-2 092	-2 599
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-719	-664	-2 186	-2 079	-2 585
Tulos ennen veroja	-209	-814	-2 991	-2 239	-11 523
Verot	217	-4 251	667	-4 276	-3 161
Tilikauden voitto/tappio	8	-5 065	-2 324	-6 515	-14 685
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	8	-5 065	-2 324	-6 515	-14 685
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	---	---	-0,25	-0,68	-1,53
Tulos/osake, laimennettu, euroa	---	---	-0,25	-0,68	-1,53
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	8	-5 065	-2 324	-6 515	-14 685
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	8	-5 065	-2 324	-6 515	-14 685
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	131 866	177 224	167 495
Vuokraoikeudet, tontit	7 375	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	139 241	177 224	167 495
Koneet ja kalusto	14	0	17
Pitkäaikaiset varat yhteensä	139 255	177 224	167 512
Lyhytaikaiset varat			
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	23 130	14 770	11 752
Vuokra- ja muut saamiset	319	1 002	382
Rahavarat	7 715	2 980	3 589
Lyhytaikaiset varat yhteensä	31 164	18 752	15 723
VARAT YHTEENSÄ	170 419	195 976	183 235
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	72 131	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 289	23 309	23 205
Kertyneet voittovarot	-16 629	-2 158	-1 944
Tilikauden tulos	-2 324	-6 515	-14 685
Oma pääoma yhteensä	75 467	86 765	78 706
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	48 634	94 489	83 679
Laskennalliset verovelat	2 681	4 215	3 080
Vuokrasopimusvelat	7 477	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	562	740	718
Pitkäaikaiset velat yhteensä	59 355	99 445	87 477
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	19 950	1 698	8 448
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 394	1 490	1 513
Vuokrasopimusvelat	30	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	21 374	3 189	9 961
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	14 224	6 575	7 092
Velat yhteensä	94 953	109 210	104 530
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	170 419	195 976	183 235

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		8 363	9 668	12 754
Maksut liiketoiminnan kuluista		-5 906	-6 282	-7 857
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		2 457	3 386	4 897
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 149	-2 179	-2 372
Saadut ja maksetut verot		49	0	-63
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		357	1 207	2 462
Investointien rahavirrat				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-714		
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-439	-483	-775
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		8 255	2 228	3 773
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		7 102	1 744	2 997
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-900		-117
Lainojen takaisinmaksut		-2 445	-2 649	-4 432
Maksetut osingot				
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-3 345	-2 649	-4 549
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		4 114	303	911
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		3 589	2 678	2 678
Rahavarat katsauskauden lopussa		7 715	2 980	3 589

Ovaro Kiinteistösi joitus 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
Tilikauden tulos				-6 515	-6 515
Varausten purku				-40	-40
Oma pääoma 30.9.2018	72 131	23 309		-8 675	86 765
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205		-16 629	78 707
Tilikauden tulos				-2 324	-2 324
Omien osakkaiden osto		-916			-916
Oma pääoma 30.9.2019	72 131	22 289		-18 953	75 467

Laatimisperiaatteet:

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

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2019 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 vuokratkauden aikana. Sopimuksen määrittely tällaiseksi vuokrasopimukseksi riippuu siitä, onko asiakkaalla oikeus kontrolloida vuokraamansa hyödykkeen käyttöä sopimuksen voimassaoloajan ajan.

Vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään Vuokratkäytössä 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 käyväarvonmuutosta ja vuokrasopimusvelat rahoituskuluiksi.

IFRS 16 asiat on esitetty liitetiedossa.

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 Kiinteistösjoiutus 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 30.9.2019 olivat 23,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2019 olivat 14,2 miljoonaa euroa (31.12.2018: 7,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 2019 ensimmäisellä kolmella neljänneksellä olivat tasearvoilla 23,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2018: 4,5 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 22,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2018: 4,5 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Voitot sisältävät myös myyntien

Katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2019 myytiin yhteensä 86 huoneistoa (1.1.-30.9.2018: 39 kpl).

<u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1. -30.9.2019	1.1. -30.9.2018	1.1. -31.12.2018
1 000 EUR			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävällä käyvällä arvolla	-712	-85	-411
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-521	-143	-252
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2 252	-3 165	-12 214
Yhteensä	-3 485	-3 393	-12 878

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	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Käypä arvo 1.1.	179 247	199 617	199 617
Maavuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	7 487		
Lisäykset	1 260	0	761
Vähennykset	-23 371	-4 458	-8 918
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-2 252	-3 165	-12 214
Käypä arvo	162 371	191 994	179 247

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2019: 23,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2019.

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 arvioitsijan arvioimat arvot asunnoista,

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2019	-	-	162 371
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	-	-	179 247
Herkkyysanalyysi	-10 %	0	+10 %
1 000 EUR			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2019	146 134	162 371	178 608
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	161 322	179 247	197 172

Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösijoituksen 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 varten ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuoranimaksumuutosten 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
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-112	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut		272
Maksut		-282
30.9.2019	7 375	7 477
Vuokravastuiden ikäjakauma	30.9.2019	31.12.2018
alle vuosi	377	371
1-5 vuotta	1 436	1 418
yli 5 vuotta	25 839	25 855
Sopimuksen mukainen vastuu	27 652	27 644
Kirjanpitoarvo	7 375	0

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-30.9.2019
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-112
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-272
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-384

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-30.9.2019 tai vuoden 2018 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 30.9.2019 oli 75,4 miljoonaa (31.12.2018: 78,7 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 236 800 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. Ohjelmaa jatkettiin 8.5.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9 519 osaketta ja keskeytyksen jälkeen 30 481 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti saman valtuutuksen perusteella jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmia 24.5.2019 ja 10.6.2019. 24.5.2019 aloitetun ohjelman puitteissa hankittiin omia osakkeita yhteensä 25 000 kappaletta ja 10.6.2019 ohjelman puitteissa 40 000 osaketta. Molemmat osto-ohjelmat toteutettiin täysimääräisinä.

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.

Yhtiön hallitus päätti 25.6.2019 aloittaa ylimääräisen ja varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 50 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 34 788 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 7.8.2019. Osto-ohjelman suuruus oli 160 000 osaketta, joista 30.9.2019 mennessä hankittiin 57 012 osaketta ja ostoja jatkettiin lokakuussa ostamalla vielä, ennen hiljaisen kauden alkua, ohjelman puitteissa 10 216 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.9.2019	30.9.2018	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	-916	0	-104
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	22 289	23 309	23 205
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	94 420	95 440	95 336

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 27 430 osaketta.
Osakkeiden lukumäärä 30.9.2019 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 236 800 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Laimentamaton			
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.			
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-2 324	-6 515	-14 685
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 481	9 599	9 593
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,25	-0,68	-1,53
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,25	-0,68	-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	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	-	19 748	19 693
Konsernin lainat rahalaitoksilta	62 858	81 317	71 078
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-14 224	-6 575	-7 092
Vuokrasopimusvelat	7 477		-
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	562	740	718
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	56 673	95 231	84 398

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % ja se erääntyy 20.6.2019 tehdyn jatkosopimuksen mukaisesti joulukuussa 2021 ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 % ja se erääntyy huhtikuussa 2021.

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

Lyhytaikaiset korolliset velat

Yhtiö laski liikkeelle nimellisarovstaan 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 säännelleylle markkinalle 2.4.2015.

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	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	19 836	-	-
Konsernin lainat rahalaitoksilta	114	1 980	8 448
Vuokrasopimusvelat	30	-	-
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	19 980	1 980	8 448

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	14 224	5 391	7 092

Vastuusitoumukset			
1 000 EUR	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523	34 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 788	37 748	37 777
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	76 556	93 336	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. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluita eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiöllä eräännyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 20 miljoonan euron erä eräännyy huhtikuussa 2020. Toistaiseksi ei ole täyttä varmuutta siitä, kuinka eräännyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleärahoittaa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 45 370 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 829 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 eräännyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokravakuuksia, olivat 7,0 miljoonaa euroa 30.9.2019. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmaa. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa ja yhtiö pyrkii jälleärahoittamaan eräännyvät lainaohjelmansa. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 30.9.2019. (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 30.9.2019 olivat yhteensä 198 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 olevien luottotappioiden määrittämiseen käytetään Ovarolla aiemmin toteutuneita luottotappioita koskevaa kokemusta ja perintätoimistolta tähän saatavaa dataa, jonka pohjalta rakennetaan ns. varausmatriisiä. Varausmatriisi on päivitetty kokonaisuudessaan 30.6.2019 päättyvän kvartaalin aikana, minkä seurauksena odotettavissa olevista luottotappioista kirjattava kokonaismäärä on kasvanut. Vuokrasaamiskannan rakenteessa ei ole tapahtunut muutosta. Odotettavissa olevia luottotappioita on Ovarolla kirjattuna osavuositarkastukseen 138 euroa (31.12.2018: 20 tuhatta euroa):

		1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	
		viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
1000 euroa	30.9.2019					
Vuokrasaamiset		44	17	18	119	198
<hr/>						
		1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	
		viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
1000 euroa	31.12.2018					
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 30.9.2019 oli 44,3 % (31.12.2018: 43,0 %).

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.9.2019

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	21 620	18 742	0	40 362
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 816	7 485	23 204	32 506
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	377	1 436	25 839	27 652
Ostovelat	168			168
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	14 224			14 224
Rahoitusvelat ja korot 30.9.2019	38 205	27 663	49 043	114 912

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	20 336	45 673	42 517	108 526

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 58 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Hallituksen puheenjohtajan vaikutusvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Lähipiirin 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	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	395	0	266
Yhteensä	395	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.