



Ovaro

Kiinteistösjoitus

Puolivuosisikatsaus

1.1.-30.6.2020

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2020

YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUU/2020 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUU/2019)

- EPRA-tulos oli 44 tuhatta euroa (262 tuhatta euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Parantuneen vuokrausasteen vaikutukset EPRA-tulokseen näkyvät yhtiön liikevaihdossa viiveellä.
- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.6.2020 90,4 prosenttiin (31.3.2020: 85,6 %) järjestelmällisen työn tuloksena, yhtiön liikevaihtoon parantunut vuokrausaste vaikuttaa viiveellä.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jossa jälleenrahoitettiin 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroin, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euroa osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön jo olemassa olleet 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.
- Liikevaihto oli 2 407 tuhatta euroa (2 794 tuhatta euroa). Liikevaihtoa laski vertailukauteen nähden pienentynyt vuokra-asuntokanta.
- Katsauskauden tulos ennen veroja oli -2 202 tuhatta euroa (-1 850 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimminä erinä hoitokulut -1 169 tuhatta euroa (-1 099 tuhatta euroa), sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -1 747 tuhatta euroa (-1 608 tuhatta euroa) sekä rahoituskuluja -710 tuhatta euroa (-745 tuhatta euroa).
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -1 855 tuhatta euroa (-1 521 tuhatta euroa).
- EPRA-tulos 44 tuhatta euroa (262 tuhatta euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Parantuneen vuokrausasteen vaikutukset EPRA-tulokseen näkyvät yhtiön liikevaihdossa viiveellä.
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 26 kappaletta (31 kappaletta).
- Katsauskauden aikana asuntojen vuokrattavuutta parantaviin huoneistoremontteihin käytettiin 0,5 miljoonaa euroa.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-KESÄKUU/2020 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-KESÄKUU/2019)

- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.6.2020 90,4 prosenttiin (30.6.2019: 85,9 %) järjestelmällisen työn tuloksena, yhtiön liikevaihtoon parantunut vuokrausaste vaikuttaa viiveellä.
- Asuntoja myytiin puolivuotiskaudella yhteensä 57 kappaletta (59 kappaletta). Myytyjen asuntojen yhteisarvo oli velattomana 12,2 miljoonaa euroa (16,7 miljoonaa euroa).
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti työt 1.2.2020.
- Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi on työllistänyt Ovaron henkilökuntaa ja se otetaan kokonaisuudessaan käyttöön elokuun 2020 aikana. Vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja koko vaikutukseen odotetaan näkyvän vuonna 2021.
- Liikevaihto oli 4 926 tuhatta euroa (5 733 tuhatta euroa). Liikevaihtoa laski vertailukauteen nähden pienentynyt vuokra-asuntokanta.

- Puolen vuoden tulos ennen veroja oli -3 173 tuhatta euroa (-2 782 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä hoitokulut -2 656 tuhatta euroa (-2 825 tuhatta euroa), sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -2 130 tuhatta euroa (-1 823 tuhatta euroa) sekä rahoituskuluja -1 414 tuhatta euroa (-1 476 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen tehtiin Jones Lang LaSalle Finland Oy:n (JLL) toimesta 30.6.2020 tilanteesta. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 136 miljoonaa euroa (31.12.2019: 150 miljoonaa euroa). Samansisältöisen huoneistosalkun käyvät arvot laskivat n. 0,9 % vuodenvaihteesta. Näistä myyntisalkussa tapahtunut käyvän arvon lasku oli 2,39 prosenttia ja ydintoiminnan osalta lasku oli 0,55 prosenttia. JLL tekee seuraavan käyvän arvon määrittäksen 31.12.2020 tilanteesta.
- EPRA-tulos oli -331 tuhatta euroa (28 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 7,5 euroa (8,31 euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Parantuneen vuokrausasteen vaikutukset EPRA-tulokseen näkyvät yhtiön liikevaihdossa viiveellä.
- Taseen loppusumma oli 30.6.2020 141 325 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa).
- Konsernin lainat rahoituslaitoksilta sisältäen myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat olivat 72 317 tuhatta euroa (84 029 tuhatta euroa) ja omavaraisuusaste 48,5 prosenttia (44,5 %:a)
- Ovaro kehittää aktiivisesti kiinteistökantaansa ja ensimmäisen puolivuotiskauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 0,9 miljoonaa euroa.

COVID-19 VAIKUTUKSET

Koronaviruspandemia levisi Suomeen maaliskuun aikana ja vaikka kesän aikana rajoituksia on helpotettu sekä poistettu, on pandemian kehittymisen arvioiminen edelleen haastavaa. Pandemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei vaikuttanut Ovaron toimintaan ensimmäisellä vuosipuolikkaalla, mutta siitä johtuvalla epävarmuudella sekä mahdollisella toisella aallolla voi olla vaikutuksia loppuvuoden liiketoimintaan. Koronapandemian ja mahdollisen toisen aallon seurauksilla voi olla loppuvuodesta vielä vaikutusta asuntojen myyntimäärään ja asuntojen myyntihintoihin asuntojen kysynnän mahdollisesti vähentyessä ja myyntiaikojen pidentyessä. Vaikutuksia ei kuitenkaan pystytä varmasti loppuvuodelle arvioimaan tilanteen epävarmuudesta johtuen ja Ovaron asuntomyynti on sujunut tavoitteiden mukaisesti myös koronaviruspandemian aikana. Vuokrausasteen kehittämiseen koronapandemian vaikutusten arvioidaan olevan vähäisempiä ja Ovaro saikin nostettua ydintoiminnan vuokrausastettaan yli 90 %:iin. Pandemiasta huolimatta Ovaro kehittää vuokrausliiketoimintaansa aktiivisilla toimenpiteillä muun muassa parantamalla investoinneilla asuntojen vuokrattavuutta.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Alkuvuosi oli tuloslukujen perusteella vielä heikko. Liikevaihto laski, koska alkuvuoden vuokrausaste oli vielä heikolla tasolla. Lisäksi asuntojen myyntien johdosta vuokratuotot pienenevät. Kulurakenne oli raskas, kun hallintoa rasitti ulkoistamisen alasajo. Kokonaistulosta painoi alas vielä puolivuositteittain tehtävä asuntojen markkinahinta-arvostus, jossa Jones Lang LaSalle Finland Oy korjasi sijoituskiinteistöjen käyppiä arvoja 0,9 prosentin verran alaspäin. Ydinsalkun vuokrausaste kuitenkin parani huomattavasti.

Ovaro muuttui 21 kuukautta sitten asuntorahastosta sijoitusyhtiöksi ja siirrytty hallinnointiyhtiöistä omaan organisaatioon. Muutoksen myötä asuntosalaku jaettiin kahteen osaan: vuokraustoimintaan heikosti

soveltuva asuntokanta siirtyi muuksi toiminnaksi nimettyyn myyntisalkkuun ja vuokraustoimintaan sopivista kohteista muodostettiin ydinsalkku. Ovaron ensimmäisen 21 kuukauden aikana asuntoja on myyty velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 47,2 miljoonalla eurolla (1.10.2018-30.6.2020). Samassa ajassa ydinsalkun vuokrausaste on noussut 83,8 prosentista (31.12.2018) 90,4 prosenttiin. Ovaro on pystynyt järjestelemään rahoituksiaan, lainakantaa on saatu pienennettyä ja yhtiön likviditeetti on parantunut merkittävästi myynti- ja lainajärjestelyjen myötä ja omavaraisuusaste on parantunut. Konsernin lainoja, sisältäen emoyhtiön ja tytäryhtiöiden lainoja, on lyhennetty yhteensä noin 40 miljoonalla eurolla, minkä lisäksi lainoja on uudelleenrahoitettu kahdessa järjestelyssä yhteensä 28 miljoonan euron edestä. Mielestäni nämä ovat hyviä saavutuksia, vaikka töitä on vielä paljon tehtävänä.

Kulurakennetta on rasittanut kallis ulkoistettu talous- ja kiinteistöjen hallinto. Itse aloitin toimitusjohtajana 1.2.2020 ja sain ensitöikseni järjestää talouden- ja kiinteistöjen hallinnon uudelleen. Lisäksi keskeiset tiedot on siirretty ulkoistetuista järjestelmistä omiin tietojärjestelmiin. Kustannussäästöt tästä alkavat näkyä osin jo toisella vuosipuoliskolla ja kokonaisuutena ensi vuonna. Tärkeimpänä tehtävänäni on saneerausohjelman loppuunsaattaminen ja sen jälkeisen kasvustrategian suunnittelu ja toteutus.

Alkuvuodesta käynnistetty kiinteistöjen peruskorjausohjelma etenee suunnitellusti ja yhtiön kiinteistökannan kehittämiseen ja kohteiden vuokrattavuuden parantamiseen on investoitu 0,9 miljoonaa euroa viimeisen puolen vuoden aikana. Investointien ensisijainen tavoite on kohteiden vuokrattavuuden parantaminen. Pitkään tyhjillään olleeseen Keravan Nissilänpihaan toteutettiin ensimmäinen kehityshanke, joka valmistui heinäkuussa 2020. Valmistuneet asunnot ovat menneet hyvin vuokralle. Lisäksi heikkokuntoisten huoneistojen vuokrattavuutta on parannettu alkuvuodesta aloitetulla peruskorjausohjelmalla, joka jatkuu koko vuoden 2020.

Tärkeintä on nyt tulokseen selvä parantaminen. Tämä onnistuu vuokrausasteen nostamisella, kustannustehokkuuden läpiviennillä, uuden liiketoiminnan kehittämällä sekä rahoituskustannusten laskemisella.

Ovarolla on takana saneerausjakso, jolloin asuntokannan arvo on laskenut ja tulosluvut ovat olleet heikkoja. Edessä on hyviä mahdollisuuksia, kun toimii ammattimaisena vuokra-asuntojen tarjoajana. Megatrendit tukevat niin vuokra-asumista kuin kaupungistumista enkä usko, että koronapandemia tätä trendiä suuresti kääntää.

Ovarolla on osaava tiimi ja vahva omavaraisuusaste (48,5 %), mikä antaa mahdollisuuden ryhtyä investointeihin ja kiinteistökehitystoiminnan käynnistämiseen.

Tavoitteenamme on päivittää yhtiön strategia tämän syksyn aikana. Tarkoitus on siirtyä saneerausvaiheesta eteenpäin. Strategiatyön keskeisenä tavoitteena on tarkentaa nykyisen kiinteistövarallisuuden kehittämisestä ja luoda suuntaviivat kasvulle, jotta omistaja-arvo kehittyisi myönteisesti.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	4-6/2020	4-6/2019	muutos	1-6/2020	1-6/2019	muutos	1-12/2019
Liikevaihto, t€	2 407	2 794	-13,9 %	4 926	5 733	-14,1 %	10 966
Nettotuotto, t€	1 238	1 696	-27,0 %	2 270	2 909	-22,0 %	5 915
Katsauskauden tulos, t€	-1 855	-1 521	-22,0 %	-2 447	-2 332	-4,9 %	-6 377
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,20	-0,16	-25,0 %	-0,26	-0,24	-8,3 %	-0,68
Taseen loppusumma, M€	141,3	175,2	-19,3 %	141,3	175,2	-19,3 %	159,9
Rahavarat, M€	4,2	6,9	-39,1 %	4,2	6,9	-39,1 %	9,4

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	44	262	-83,2 %	-331	28	-1282,1 %	541
EPRA-tulos/osake, €	0,00	0,03	-100,0 %	-0,04	0,00	-100,0 %	0,06
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	7,5	8,31	-9,7 %	7,5	8,31	-9,7 %	7,8

OHJEISTUS

Vanha ohjeistus:

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen olevan parempi kuin 2019.

Uusi ohjeistus:

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 10.8.2020 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2020 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2019.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Valtionvarainministeriön mukaan tuotannon arvioidaan supistuvan tänä vuonna kokonaisuudessaan 5,5 %. Vuosille 2021 ja 2022 ennustetaan palautumista keskimäärin 1,3 prosentin arvonlisäyksen kasvuun. Pandemian välittömät vaikutukset ovat voimakkaimmat palvelualoilla ja tavaroiden sekä palveluiden kulutuksen arvioidaan palautuvan normaaliksi vuoden 2021 alkupuoliskolla. Suomen investointiympäristö on koronaviruspandemian takia erittäin epävarma ja kuluttajien luottamuksen arvioidaan pysyvän heikkona, kunnes koronaan on löydetty tehokas hoito tai rokote.

Markkinakorkotaso on yhä säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan selvästi laskenut ensimmäisellä ja toisella kvartaalilla.

Uusien ja vanhojen asuntojen kaupat neljännesvuosittain 2016 Q3 - 2020 Q2
(lähde: KVKL 10.7.2020)



Ovaron Muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyymiin verrattuna hyvin pieni.

TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTIKUU-KESÄKUUN 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli toisella vuosineljänneksellä 2 407 tuhatta euroa (2 794 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 387 tuhatta euroa johtuen myydyistä huoneistoista. Vuokrausasteen parantamiseksi tehdyt kampanjat näkyvät liikevaihdon kehityksessä viiveellä.

Nettovuokratuotot olivat 1 238 tuhatta euroa (1 696 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -1 169 tuhatta euroa (-1 099 tuhatta euroa). Toisella vuosineljänneksellä hoitokuluihin sisältyy asuntojen vuokrattavuutta parantavia, tuloksen kautta kirjattuja perusparannuksia 191 tuhannen euron edestä.

Tulos ennen veroja oli -2 202 tuhatta euroa (-1 850 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -1 747 tuhatta euroa (-1 608 tuhatta euroa) sekä rahoituskuluja -710 tuhatta euroa (-745 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-KESÄKUUN 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla 4 926 tuhatta euroa (5 733 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 807 tuhatta euroa johtuen myydyistä huoneistoista. Vuokrausasteen parantamiseksi tehdyt kampanjat näkyvät liikevaihdon kehityksessä viiveellä.

Nettovuokratuotot olivat 2 270 tuhatta euroa (2 909 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -2 656 tuhatta euroa (-2 825 tuhatta euroa). Hoitokuluihin sisältyy asuntojen vuokrattavuutta parantavia, tuloksen kautta, kirjattuja perusparannuksia 191 tuhannen euron edestä.

Tulos ennen veroja oli -3 173 tuhatta euroa (-2 782 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -2 130 tuhatta euroa (-1 823 tuhatta euroa), hallintokuluja -998 tuhatta euroa (-1 016 tuhatta euroa) sekä rahoituskuluja -1 414 tuhatta euroa (-1 476 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli katsauskaudella -331 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-6/2019) oli 28 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto pieneni vertailukauteen nähden 807 tuhatta euroa, johtuen vuokra-asuntokannan pienenemisestä vertailukauteen nähden. Asuntojen myynti on toteutettu yhtiön strategian mukaisesti.
- Hoitokulut pienenivät 169 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Hoitokulut sisältävät tulosvaikutteisesti kirjattuja asuntojen vuokrattavuutta parantavia vuokra-asuntojen ylläpitokorjauksia 191 tuhatta euroa.
- Muut liiketoiminnan kulut, joka sisältää mm. vuokraustoiminnan- ja hallinnon kulut olivat 221 tuhatta euroa pienemmät kuin vertailukautena. Yhtiö valmistautuu merkittävään hallinnon ja talouden uudistamiseen oman henkilöstön voimin, minkä vuoksi hallintokuluissa on vielä päällekkäisyyttä eri toimijoiden välillä.
- Rahoituskulut pienentyivät 62 tuhatta euroa vertailukauteen nähden.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 141 325 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 68 415 tuhatta euroa (71 098 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 72 911 tuhatta euroa (88 806 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, taloyhtiölainojen lyhennykset sekä asuntojen käyvän arvon lasku.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jossa jälleen rahoitettiin 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 48,5 % (44,5 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue, mutta uudistetun strategian myötä kiinteistöomistus on jaettu Ydintoimintaan, 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 30.6.2020.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	57	1 297	77 422	104,2	17,3	86,9
Muu toiminta	35	103	7 521	24,7	14,9	9,8
Koko kanta	92	1 400	84 943	128,9	32,2	96,7

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli kesäkuussa 2020 vuositasolle skaalattuna 4,7 % (1.1-30.6.2019: 4,8 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tilanteesta 30.6.2020. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2020.

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa ovat katsauskaudella pienentäneet merkittävä asuntomyynti sekä käypien arvojen lasku JLL:n uuden arvonmäärityksen perusteella. Uusia hankintoja ei ole tehty katsauskauden aikana.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti on ollut samalla tasolla vertailukauteen 1-6/2019 nähden.

Asuntomyynti	1-6/2020	1-6/2019
kpl	57	59
velattomat hinnat, M€	12,2	16,7

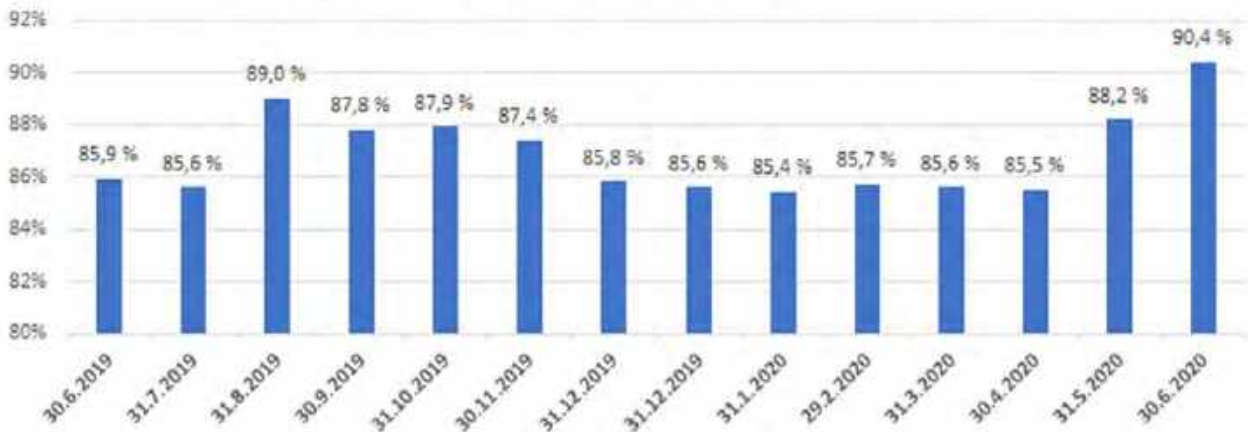
Myydyistä asunnoista 41 kpl myytiin Muusta toiminnasta. Toteutuneet myyntihinnat olivat n. 2,9 % alle taseen käypien arvojen.

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:

Ydintoiminnan vuokrausaste 30.6.2019 -30.6.2020



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.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito kuuluu kiinteistöjohtajan vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan vastuualueeseen.

Ensimmäisen puolivuotiskauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 0,9 miljoonaa euroa, joista 0,2 miljoonaa euroa on kirjattu tulosvaikutteisesti hoitokuluihin. Näistä kuluista 0,5 miljoonaa euroa kohdistuu toiseen vuosineljännekseen (Q2/2020). Kiinteistöjen korjaukset ja niihin liittyvät investoinnit jatkuvat vielä loppuvuoden 2020 ajan. Tehtävillä remonttitöillä pyritään entisestään parantamaan yhtiön vuokrausastetta ja asuntojen vuokrattavuutta.

Merkittävin yksittäinen kohde on Keravan Nissilänpihan peruskorjaushanke kokonaiskustannukseltaan yhteensä 0,9 miljoonaa euroa, josta 0,6 miljoonaa euroa kohdistuu katsauskaudelle. Hankkeen 1 vaihe toteutui menestyksekkäästi. 2. vaihe on meneillään ja valmistuu heinäkuun 2020 loppuun mennessä, jonka jälkeen tällä hetkellä peruskorjaushankkeen vuoksi tyhjillään olevaa kohdetta voidaan alkaa vuokraamaan uusille vuokralaisille.

RISKIENHALLINTA

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

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratason 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 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. On kuitenkin mahdollista, että yhtiön ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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.

Koronavirusepidemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Epidemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei vaikuttanut Ovaron toimintaan ensimmäisellä puolivuotiskaudella, mutta siitä johtuvalla epävarmuudella ja mahdollisella toisella aallolla arvioidaan olevan vaikutuksia loppuvuoden liiketoimintaan. Korona virusepidemian vaikutuksia on vaikea arvioida ja tämä aiheuttaa merkittävää epävarmuutta yhtiön toimintaan tilanteen kehittyessä yhtiön kannalta epäsuotuisaan suuntaan. Yhtiön hallitus ja johto arvioivat tilannetta jatkuvasti pystyäkseen reagoimaan muuttuvaan tilanteeseen sen vaatimalla tavalla ja vakavuudella.

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä 9.6.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Jorma J. Nieminen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii KTM Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi konsulttisopimuksella toimiva kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2019: neljä henkilöä).

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.6.2020 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 279 219 osaketta ja yhtiön hallussa 319 691 osaketta. Yhtiöllä oli 5 272 osakasta 30.6.2020 (31.12.2019: 5 854).

Yhtiökokous 9.6.2020 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2019 päättyneen tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille, eikä osinkoa jaeta.

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.6.2020)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 INVESTORS HOUSE OYJ, 1		1 953 410	20,35
2 OSUUSASUNNOT OY, 4		1 150 000	11,98
3 ZEROMAN OY, 5		341 666	3,56
4 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ, 6		319 691	3,33
5 OLLIKAINEN PEKKA		307 400	3,20
6 OP-HENKIVAKUUTUS OY		232 307	2,42
7 MAAKUNNAN ASUNNOT OY, 1		150 932	1,57
8 ALANDS OMSESIDIGA FORSAKRINGSBOLAG		100 000	1,04
9 FLYINGCHIPS OY		93 300	0,97
10 ROYAL HOUSE OY, 2		86 183	0,90
11 JAJOPA OY		75 115	0,78
12 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB		73 197	0,76
13 TURUN KAUPUNKI		71 519	0,75
14 NORDEA BANK ABP		66 861	0,70
15 STRÖM LEIF JOHAN		65 215	0,68
16 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,68
17 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		63 771	0,66
18 VIWA-KIINTEISTÖT OY		58 440	0,61
19 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,57
20 SP-RAHASTOYHTIO OY		51 627	0,54
21 EGS SIJOITUS OY		50 240	0,52
22 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄT		50 000	0,52
23 KANGASNIEMI AARRE EEMIL		48 000	0,50
24 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI		46 000	0,48
25 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		41 939	0,44
26 KORPELA HENRY EERIK		40 000	0,42
27 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		39 872	0,42
28 KOKKO JOUNI		37 592	0,39
29 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		36 587	0,38
30 CORE CAPITAL OY, 3		36 215	0,38
YHTEENSÄ		5 807 079	60,50
1 hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisöjä 2 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö 3 hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö 4 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltayhteisö 5 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö 6 Ovaron omistus päivitetty 30.6.2020 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. Valtuutuksen puitteissa hankittiin vuoden 2019 aikana yhteensä 130 621 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 7.5.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 100 000 osaketta. 30.6.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 32 675 kappaletta ja ostoja jatkettiin heinäkuussa ostamalla vielä ohjelman puitteissa 12 086 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin toimitusjohtajalle 19.5.2020 yksikköhinnalla 3,757 euroa.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan 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 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallitus päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään miljoona (1.000.000) osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2021 asti.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon vaikutusvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 48,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen vaikutusvaltayhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian ja rahoituksen toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 14.11.2019 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin uudelle toimitusjohtajalle 19.5.2020 3,757 euron yksikköhinnalla. Kauppahinta on laskettu 18.11.2019 edeltävän 10 päivän keskikurssiin Nasdaq Helsingissä miinus 10 Prosenttia. Osakkeiden kauppahinta maksetaan

kokonaisuudessaan rahana. Osakkeiden ostoa varten toimitusjohtaja Marko Huttuselle myönnettiin 70 tuhannen euron suuruinen laina, joka erääntyy maksettavaksi 15.5.2023. Lainan pääomalle maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 6 kuukauden EURIBOR plus 1 prosentti.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro teki ylimääräisen 0,9 miljoonan euron lainanlyhennyksen Collector Bank AB:n lainaan heinäkuussa. Lainanlyhennys tehtiin kassavarojen puitteissa.

Keravan Nissilänpihan peruskorjaushanke valmistui heinäkuussa 2020 ja hankkeen lopulliset kokonaiskustannukset olivat 0,9 miljoonaa euroa. Kohteen asunnot ovat menneet hyvin vuokralle.

Hallinnon uudistaminen ja tehostaminen

Hallinnon uudistamisen yhteydessä yhtiö on irtisanonut Ovaron omistajapalveluihin liittyvän (vuokralaishallinto-, asiakaspalvelu- ja asuntojen hallinnointitehtävät) alihankintasopimuksen sekä tytäryhtiöiden isännöintiin ja kirjanpitoon liittyvät alihankintasopimukset Colliers International Finland kanssa. Uudet sopimukset vastaavista palveluista on solmittu Taloasema Oy:n kanssa ja uusi sopimus astui voimaan 1.8. lähtien.

Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi otetaan käyttöön elokuun 2020 aikana kokonaisuudessaan ja vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja kokonaisuudessaan vaikutukseen odotetaan näkyvän vuoden 2021 taloudellisissa luvuissa.

Huoneistojen myynti

Muun toiminnan huoneistoja myytiin julkaisuhetkeen mennessä 9 kappaletta, joiden yhteinen velaton myynti oli 1,9 miljoonaa euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	4 926	5 733	10 966	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-1 764	-1 315	-4 784	-8 938	228	4 599
Tilikauden tulos, 1 000 €	-2 447	-2 332	-6 377	-14 685	-2 761	1 527
Katsauskauden laaja tulos, 1 000 €	-2 447	-2 332	-6 377	-14 685	-2 701	1 470
Tulos / osake, €	-0,26	-0,24	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-7,0 %	-6,0 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 316 279	9 540 574	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	141 325	175 214	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	48,5 %	43,3 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,3 %	50,4 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	7,37	8,31	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	86,3 %	106,7 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 279 219	9 442 515	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	41 293	41 925	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,2 %	88,6 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	90,0 %	87,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokratilaisvaintuvuus / kk	2,8 %	3,1 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,7 %	4,8 %	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 - 30.6.2020	1.1 - 30.6.2019	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-331	28	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,04	0,00	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	69 601	78 507	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	69 601	78 507	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	7,50	8,39	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	69 161	75 826	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	7,45	8,10	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,50	8,31	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,0 %	4,4 %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,0 %	4,4 %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	5,4 %	6,9 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2020	1.1 - 30.6.2019	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-2 447	-2 332	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	2 130	1 823	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	712	987	1 873	252	655
- / + Verot	-726	-450	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA tulos	-331	28	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,04	0,00	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 415	75 826	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	1 186	2 681	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	69 601	78 507	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,50	8,31	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 415	75 826	71 098		
Laskennalliset verot	1 186	2 681	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	69 601	78 507	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	7,50	8,39	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 415	75 826	71 098		
Laskennalliset verot	746	2 063	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	69 161	77 889	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	7,45	8,32	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	112 312	133 370	122 767	167 495
Annualisoidut vuokrat		9 852	11 467	10 966	12 813
Annualisoidut hoitokulut		-5 312	-5 649	-5 051	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	4 540	5 817	5 915	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	4 540	5 817	5 915	7 418
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	4,0 %	4,4 %	4,8 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	4,0 %	4,4 %	4,8 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	45	66	68	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	828	950	882	1 062
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	5,4 %	6,9 %	7,7 %	9,2 %

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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 menneitä 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.

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

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

Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$

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

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

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

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

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

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

Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle = $\frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset - maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Ydintoiminnassa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$

Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden kesäkuun 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.

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q2/3 kuukautta	Q2/3 kuukautta	H1/6 kuukautta	H1/6 kuukautta	Q1-Q4/12 kuukautta
	1.4.-30.6.2020	1.4.-30.6.2019	1.1.-30.6.2020	1.1.-30.6.2019	1.1.-31.12.2019
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 407	2 794	4 926	5 733	10 966
Hoitokulut	-1 169	-1 099	-2 656	-2 825	-5 051
Nettotuotot	1 238	1 696	2 270	2 909	5 915
Vuokraustoiminnan kulut	-99	-98	-168	-226	-359
Hallinnon kulut	-377	-481	-998	-1 016	-1 950
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-10	-113	-26	-171	-184
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-486	-692	-1 192	-1 413	-2 493
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	752	1 003	1 078	1 495	3 422
Tuotot luovutuksista	-499	-504	-712	-987	-1 873
Huoneistojen käypien arvon muutokset	-1 747	-1 608	-2 130	-1 823	-6 334
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-2 246	-2 112	-2 842	-2 810	-8 206
Liiketulos	-1 494	-1 109	-1 764	-1 315	-4 784
Rahoitustuotot	2	4	5	9	17
Rahoituskulut	-710	-745	-1 414	-1 476	-2 898
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-708	-741	-1 409	-1 467	-2 881
Tulos ennen veroja	-2 202	-1 850	-3 173	-2 782	-7 665
Verot	347	329	726	450	1 288
Tilikauden voitto/tappio	-1 855	-1 521	-2 447	-2 332	-6 377
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-1 855	-1 521	-2 447	-2 332	-6 377
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-0,26	-0,24	-0,68
Tulos/osake, laimennettu, euroa			-0,26	-0,24	-0,68
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	-1 855	-1 521	-2 447	-2 332	-6 377
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-1 855	-1 521	-2 447	-2 332	-6 377
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	112 312	133 370	122 767
Vuokraoikeudet	7 335	7 422	7 412
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	119 647	140 792	130 179
Koneet ja kalusto	205	14	12
Pitkäaikaiset varat yhteensä	119 852	140 806	130 191
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	665	375	370
Rahavarat	4 205	6 933	9 442
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 870	7 308	9 812
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	16 603	27 100	19 900
VARAT YHTEENSÄ	141 325	175 214	159 903
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	72 131	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	70 112	22 655	70 213
Kertyneet voittovarot	-23 250	-16 629	-16 737
Tilikauden tulos	-2 447	-2 332	-6 377
Oma pääoma yhteensä	68 415	75 826	71 098
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	52 955	50 600	45 436
Laskennalliset verovelat	1 186	2 681	1 920
Vuokrasopimusvelat	7 469	7 481	7 492
Muut pitkäaikaiset velat	453	605	550
Pitkäaikaiset velat yhteensä	62 063	61 367	55 398
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	328	20 045	19 865
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	962	1 349	1 406
Vuokrasopimusvelat	41	28	37
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 331	21 422	21 308
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	9 517	16 600	12 100
Velat yhteensä	72 911	99 390	88 806
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	141 325	175 214	159 903

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-30.6.2020	1.1.-30.6.2019	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		4 951	5 630	10 912
Maksut liiketoiminnan kuluista		-4 016	-3 906	-7 983
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		935	1 724	2 929
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 151	-1 811	-2 698
Saadut ja maksetut verot		0	21	75
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-1 216	-66	306
Investointien rahavirrat				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		0	0	-729
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-203	0	0
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-875	-254	-869
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		4 795	5 905	11 388
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		3 717	5 651	9 790
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-212	-550	-1 124
Omien osakkeiden myynti		100	0	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		-19 721	0	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-3 416	-1 690	-3 120
Lainojen nostot		15 820	0	0
Muut rahoituskulut		-309	0	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-7 738	-2 240	-4 244
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-5 237	3 345	5 853
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		9 442	3 589	3 589
Rahavarat katsauskauden lopussa		4 205	6 933	9 442

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Kauden voitto			-2 332	-2 332
Omien osakkeiden osto		-550		-550
Oma pääoma 30.6.2019	72 131	22 655	-18 961	75 826
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Tilikauden tulos			-2 447	-2 447
Omien osakkeiden osto		-212		-212
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos		0	-136	-136
Oma pääoma 30.6.2020	24 000	70 112	-25 697	68 415

Ovaron ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019 päätti alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon 30.12.2019 voimaan astuneella rekisterimerkinnällä, samalla tehtiin sitä vastaava 48 130 830 euron suuruinen korotus sijoituttuun vapaan oman pääoman rahastoon.

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 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta.

Yhtiö laatii konsernitilinpäätöksensä EU:n vahvistamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti.

Puolivuosisikatsaus 1.1.-30.6.2020 on laadittu IAS 34 Osavuosisikatsaukset-standardin mukaisesti, ja osavuosisikatsauksessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2019.

Puolivuosisikatsausta ja siinä esitettyjä lukuja ei ole tilintarkastettu. Ovaro Kiinteistösijoituksen osavuosisikatsaus laaditaan euroina, joka on yhtiön toimintavaluutta sekä yhtiön ja konsernin raportointivaluutta. Osavuosisikatsaus esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Ovaron johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämän hetkiseen parhaaseen näkemykseen ja on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron johdon harkintaa ja arvioita edellyttävissä epävarmuustekijöissä ei ole esiintynyt olennaisia muutoksia tilinpäätökseen 2019 verrattuna.

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 asutokannasta kulloinkin sopivat asunnot yksittäismyyntiin. Loput muun toiminnan asutokannasta 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 IAS 40:n mukaisesti.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2020 olivat 16,6 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2020 olivat 9,5 miljoonaa euroa (31.12.2019: 12,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 2020 ensimmäisellä puoliskolla olivat tasearvoilla 12,6 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2019: 17,2 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 12,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2019: 16,7 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 transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot, huoneistojen käyvän arvon muutokset katsauskaudella sekä huoneistojen osuuden maksetusta varainsiirtoverosta ja aktivoidut korjaukset.

Katsauskauden aikana 1.1.-30.6.2020 myytiin yhteensä 57 huoneistoa (1.1.-30.6.2019: 59 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista 1 000 EUR

	1.1. -30.6.2020	1.1. -30.6.2019	1.1. -31.12.2019
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-364	-590	-1 113
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-348	-397	-760
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2 130	-1 823	-6 334
Yhteensä	-2 842	-2 810	-8 206

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 2019 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	150 080	179 247	179 247
Vuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	0	7 487	7 563
Lisäykset	895	253	2 092
Vähennykset	-12 595	-17 272	-32 489
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-2 130	-1 823	-6 334
Käypä arvo	136 250	167 892	150 080

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2020: 16,6 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2020.

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, liiketiloista ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2020

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2020	-	-	136 250		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080		
Herkkyysanalyysi	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
1 000 EUR					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2020	122 625	129 438	136 250	143 063	149 875
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	135 072	142 576	150 080	157 583	165 087

Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösjoitukseen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osaakeyhtiöiden 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 vuoranimaksuvelvoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvomuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvomuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset		
1.1.2020	7 360	52	7 412	7 529
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-64	-14	-78	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				181
Maksut				-200
30.6.2020	7 297	38	7 335	7 510

1000 euroa	Muut		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	vuokrasopimukset		
1.1.2019	7 487	0	7 487	7 487
Lisäykset		76	76	76
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-127	-24	-151	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				366
Maksut				-400
31.12.2019	7 360	52	7 412	7 529

Vuokravastuiden ikäjakauma	30.6.2020	31.12.2019
alle vuosi	381	404
1-5 vuotta	1 554	1 461
yli 5 vuotta	25 094	25 839
Sopimuksen mukainen vastuu	27 029	27 704
Kirjanpitoarvo	7 335	7 412

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-30.6.2020	1.1-30.6.2019
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-64	-65
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-181	-180
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-245	-245

Lainat

Korolliset velat

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, mikäli limiittejä on käytössä.

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

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

Yhtiö laski liikkeelle nimellisarvostaan 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyi 1.4.2020, ja sille maksettiin kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin 1.4.2020 käyttämällä takaisinmaksuun kassavaroja 7 miljoonaa euroa ja nostamalla uutta lainaa 13 miljoonaa euroa.

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa, jotka sisältyvät alla esitettyyn lainasalkun uudelleen järjestelyyn, yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % 14.2021 asti, jonka jälkeen 5,25 %:a ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 %, jonka jälkeen 5,25 %:a. Molemmat lainat erääntyvät 1.12.2024.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika on 4,5 vuotta, laina erääntyy 1.12.2024 ja kokonaiskorko 5,25 %:a. Lainan vakuutena on tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

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.

Pitkäaikaiset velat	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	62 472	67 200	57 536
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-9 517	-16 600	-12 100
Vuokrasopimusvelat	7 469	7 481	7 492
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	453	605	550
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	60 877	58 686	53 478

Lyhytaikaiset korolliset velat	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	0	19 788	19 721
Konsernin lainat rahalaitoksilta	328	229	144
Vuokrasopimusvelat	41	28	37
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	369	20 045	19 902

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	9 517	16 600	12 100
--	-------	--------	--------

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.6.2020 oli 68,4 miljoonaa (31.12.2019: 71,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 319 691 markkinoilta hankittua 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 astui voimaan 1.7.2019 ja on voimassa 30.6.2020 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin tilikauden 2019 aikana yhteensä 130 621 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 7.5.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 100 000 osaketta. 30.6.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 32 675 kappaletta ja ostoja jatkettiin heinäkuussa ostamalla vielä ohjelman puitteissa 12 086 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin toimitusjohtajalle 19.5.2020 yksikköhinnalla 3,757 euroa. Toimitusjohtajan osakekaupasta kerrottu tarkemmin Lähipiiri -liitetiedossa.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan 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 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	72 131	72 131
Osakepääoman alentaminen	0	0	-48 131
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	72 131	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	70 213	23 205	23 205
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	0	48 131
Omien osakkaiden osto	-212	-550	-1 124
Omien osakkeiden myynti	111	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	70 112	22 655	70 213
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	94 112	94 786	94 213

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 287 016 osaketta.
Osakkeiden lukumäärä 30.6.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 319 691 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden

	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-2 447	-2 332	-6 377
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 316	9 541	9 416
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,26	-0,24	-0,68
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,26	-0,24	-0,68

Vastuusitoumukset	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	30 702	34 523	34 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	33 820	37 788	37 788
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	35 832	76 556	66 166

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 keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiö järjesteli uudestaan lainasalkkunsaa maaliskuussa 2020, uuden 13 miljoonan euron lainan noston yhteydessä. Lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 33 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisin lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 19 897 tuhatta euroa (31.12.2019: 27 919 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 338 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja 338 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2019: -770 tuhatta euroa ja -770 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 käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokravakuuksia, olivat 3,8 miljoonaa euroa 30.6.2020. Mikäli asuntokäyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Ovaro maksoi pois 1.4.2020 erääntyneen 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen pois maksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Samalla lainasalkku järjesteltiin uusiksi, yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi lainaksi niin, että lainat erääntyvät maksettavaksi joulukuussa 2024.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.6.2020

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	1 775	41 785		43 560
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 164	4 655	14 006	19 825
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	381	1 554	25 094	27 029
Ostovelat	137			137
Myytävisissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	9 517			9 517
Rahoitusvelat ja korot 30.6.2020	12 973	47 994	39 100	100 068

31.12.2019

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	18 527	0	40 147
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 627	6 704	20 781	29 112
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	404	1 461	25 839	27 704
Ostovelat	130			130
Myytävisissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100			12 100
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2019	35 881	26 692	46 620	109 193

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuositarkastusajankohdalla aiheutuivat vuokraamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokraamiset 30.6.2020 olivat yhteensä 149 tuhatta (31.12.2019: 188 tuhatta euroa).

1000 euroa	30.6.2020	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokraamiset		38	18	28	65	149

1000 euroa	31.12.2019	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokraamiset		41	21	30	96	188

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 30.6.2020 oli 48,5 % (31.12.2019: 44,5 %).

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 20,35 %: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 48,1 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 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 14.11.2019 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin uudelle toimitusjohtajalle 19.5.2020 3,757 euron yksikköhinnalla. Kauppahinta on laskettu 18.11.2019 edeltävän 10 päivän keskimurssiin Nasdaq Helsingissä miinus 10 prosenttia. Osakkeiden kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan rahana. Osakkeiden osto varten toimitusjohtaja Marko Huttuselle myönnettiin 70 tuhannen euron suuruinen laina, joka erääntyy maksettavaksi 15.5.2023. Lainan pääomalle maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 6 kuukauden Euribor plus 1 prosentti.

Lähipiirin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhde-etuudet.

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	404	294	674
Yhteensä	404	294	674

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ovaro teki ylimääräisen 0,9 miljoonan euron lainanlyhennyksen Collector Bank AB:n lainaan heinäkuussa. Lainanlyhennys tehtiin kassavarojen puitteissa.