

# **OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS**

**1.1.-30.9.2018**



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>2</b>				
<b>TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI</b>	<b>3</b>				
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖ</b>	<b>4</b>				
Asuntomarkkinoiden kysyntä	4				
Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat	4				
<b>VUOKRAUSTOIMINTA</b>	<b>5</b>				
Hankinnat	5				
Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	5				
<b>KONSERNIN TULOS</b>	<b>6</b>				
<b>RAHOITUS</b>	<b>7</b>				
<b>OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ:N OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT</b>	<b>8</b>				
<b>ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI</b>	<b>10</b>				
Henkilöstö	11				
Hallitus ja tilintarkastajat	11				
Hallituksen valtuutukset	11				
Säätely	11				
Lähiajan riskit ja epävarmuudet	11				
<b>OLEELLISET TAPAHTUMAT</b>	<b>12</b>				
<b>1.1.–30.9.2018</b>	<b>12</b>				
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	14				
Yhtiörakenteen muutos	14				
Yhtiörakenteen muutosten vaikutus yhtiön verotukseen ja IFRS:n soveltamiseen	15				
Uusi johto	16				
Uuden strategian julkaisu	16				
		Hovioikeuden tuomio korvauksesta osakemerkinnät maksamatta jättäneeltä taholta	17		
		Kiinteistökannan ulkopuolinen arvio per 30.9.2018	17		
		<b>OSINKO</b>	<b>17</b>		
		Vuosi 2018	17		
		<b>TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT</b>	<b>17</b>		
		Konsernin laaja tuloslaskelma	18		
		Konsernitase	19		
		Konsernin rahavirtalaskelma	20		
		Laskelma oman pääoman muutoksista	21		
		Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)	22		
		<b>LIITETIEDOT</b>	<b>23</b>		
		<b>1. KONSOLIDOINTI</b>	<b>23</b>		
		1.1 Konsernin perustiedot	23		
		1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)	24		
		1.3 Laatomisperiaatteet	24		
		1.4 Yhdistelyperiaatteet	25		
		1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät	25		
		<b>2 SEGMENTIT JA TUOTOT</b>	<b>26</b>		
		2.1 Liikevaihto	26		
		2.2 Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista	27		
		<b>3. LIIKETOIMINNAN KULUT</b>	<b>29</b>		
		Verot	31		
		<b>4 SIJOITUSKIINTEISTÖT</b>	<b>32</b>		
		<b>5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT</b>	<b>43</b>		
		5.1 Rahoitustuotot ja -kulut	43		
		5.3 Rahoitusvelat	44		
		Pitkäaikaiset velat	44		
		Lyhytaikaiset korolliset velat	45		
		Muut lyhytaikaiset velat	46		
		5.4 Vastuusitoumukset	46		
		5.5 Rahoitusriskien hallinta	46		
		Rahoitusriskien hallinta	46		
		Korkoriski	46		
		Luottoriski	47		
		Pääoman hallinta	47		
		5.6 Oma pääoma	48		
		Osakekohtainen tulos	48		
		<b>6. LISÄINFORMAATIO</b>	<b>50</b>		
		6.1 Lähipiiri	50		
		6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat	50		
		6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet	51		
		<b>KONSERNIN TUNNUSLUVUT</b>	<b>53</b>		
		Yhtiö noudattaa raportoinnissaan seuraavia EPRA BPR ydinsuosituksia	54		
		<b>TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT</b>	<b>55</b>		

# TOIMITUSJOHTAJAN KOMMENTTI

Lokakuun 1. päivä 2018 oli yhtiölle muutoksen päivä. Orava Asuntorahaston nimi vaihtui Ovaro Kiinteistösijoitukseksi, uusi johto aloitti ja pörssitaival uudella OVARO-kaupankäyntitunnuksella alkoi.

Muutos aiheutti odotetusti kertaluonteisia kirjauksia ja kuluja. Yhtiörakenteen muutoksesta kirjaantui 4,2 M€:n laskennallinen verovelka. Kirjaus oli kertaluonteinen eikä se vaikuttanut kassavirtaan. Kirjaus heikensi kuitenkin katsauskauden tulosta.

Yhtiöjärjestyksen rekisteröinnin yhteydessä yhtiö poistui listalta kiinteistörahastoyhtiönä ja listautui uudelleen Nasdaq Helsinki Oy:n sääntöjen mukaisena pörssiyhtiönä, jonka uusi kaupankäyntitunnus on OVARO. Samalla yhtiön sai uuden johtoryhmän, johon kuuluvat toimitusjohtaja Kari Sainio, kiinteistökehitysjohtaja Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja Timo Tanskanen ja lakiasianjohtaja Jouko Kiesi.

Yhtiö julkaisi uudet strategiset tavoitteet 29.10.2018. Perusajatuksena on saneerata yhtiö ja tehdä Ovarosta normaali kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö tavoittelee osakkeenomistajille vähintään 10

prosentin kokonaistuottoa, EPRA tuloksen moninkertaistamista sekä vähintään 45 % omavaraisuusastetta.

Yhtiön ydintoiminta on vuokraustoimintaan soveltuvien kiinteistöjen omistamista, vuokraamista, ostamista, kehittämistä ja myymistä. Muuhun toimintaan on tässä vaiheessa sisällytetty ne huoneistot, jotka soveltuvat paremmin omistusasumiseen kuin vuokra-asumiseen. Näistä huoneistoista pyritään luopumaan suunnitelmallisesti ja hallitusti strategiakauden 2018 -2021 aikana.

Katsauskaudella 1.1.-30.9.2018 operatiivinen EPRA-tulos parani 10 % prosenttia vertailukauteen (1.1.-30.9.2017) nähden. EPRA-tulos 1.1.-30.9.2018 oli 1 154 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin oli 1 051 tuhatta euroa.

Asuntosalkun arvot laskivat 3. vuosineljänneksellä 1 051 tuhatta euroa. Summa vastaa 0,5 prosenttia asuntosalkun arvosta, mikä on lähellä Tilastokeskuksen raportoimaa asuntojen hinnannousua samalta ajalta.

## 1.7.-30.9.2018

- Liikevaihto 3,2 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -5,1 miljoonaa euroa (109 tuhatta euroa)\*
- Tulos/osake -0,50 euroa (0,01 euroa)
- Laaja voitto -5,1 miljoonaa euroa (109 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 95,0 % (94,6 %)
- Bruttovuokratuotto 7,3 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,3 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -1,1 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)
- Kolmannella vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
- EPRA tulos 331 tuhatta euroa (582 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,03 euroa (0,06 euroa)

\* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

## 1.1.-30.9.2018

- Liikevaihto 9,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 10,0 miljoonaa euroa)
- Tulos -6,5 miljoonaa euroa (-0,8 miljoonaa euroa)\*
- Tulos/osake -0,68 euroa (-0,09 euroa)
- Laaja voitto -6,5 miljoonaa euroa (-0,8 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,9 % (94,2 %)
- Bruttovuokratuotto 7,2 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (4,1 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -3,4 miljoonaa euroa (-1,8 miljoonaa euroa)
- Katsauskaudella ei jaettu osinkoa (0,09 euroa/osake)
- EPRA tulos 1 154 tuhatta euroa (1 051 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,12 euroa (0,11 euroa)\*.

\* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

Kolmannen vuosineljänneksen 2018 aikana yhtiön rakenteen muutoksesta aiheutui n. 4,4 miljoonan euron kertaluonteiset kulut, joista suurin osa on laskennallinen verovelka 4,2 miljoonaa euroa. Laskennallinen verovelka ei ole kassavaikutteinen.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 30.9.2018 oli 9,04 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Osakekohtaisen nettovarallisuuden laskusta suurin osa on aiheutunut em. laskennallisesta verovelasta. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 192,0 miljoonaan euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan asettuvan tänä vuonna välille +2,6 - +3,0 % ja pysyvän ensi vuonna +1,8 - +2,3 %:ssa. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeisen yksityisen kulutuksen kasvuksi arvioidaan kuluvana vuonna +1,9 - +2,3 %, kun sen odotetaan ensi vuonna jäävän välille +1,6 - +2,1 %. Euroalueen markkinakorot ovat yhä poikkeuksellisen alhaalla ja lyhyiden markkinakorkojen odotetaan pysyvän alle 1 prosentissa seuraavien 3-4 vuoden ajan.

Arvion perusteena edellä on käytetty Finanssialan Keskusliiton koostamia 16 Suomen talouskehityksestä ennusteita tekevän tahon tuoreimpia julkaistuja suhdanne-ennusteita ja Euroopan Keskuspankin julkaiseman eurokorkokäyrän perusteella laskettuja markkinoiden korko-odotuksia.

### Asuntomarkkinoiden kysyntä

Kotitaloudet nostivat heinä-syyskuussa uusia asuntolainoja Suomen Pankin tilastojen mukaan 4,5 miljardilla eurolla eli 0,9 % vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuosi sitten. Euromääräisten asun-

tolainojen kanta oli syyskuun lopussa 97,4 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,8 %.

Vanhojen asuntojen keskimääräinen markkinointiaika koko maassa Etuovi.comin mukaan nousi heinäkuun 77 päivästä lokakuussa 100 päivään, kun se vuosi sitten lokakuussa oli 93 päivää.

### Asuntomarkkinoiden tarjonta

Asuinkerrostalojen rakennuslupia myönnettiin elokuussa Tilastokeskuksen mukaan 1 776 kerrostaloasunnolle, joka oli 26 % vähemmän kuin vuosi sitten. Vastaavasti tammi-elokuussa rakennuslupia kerrostaloasunnoille myönnettiin yhteensä 21 322 asunnolle eli 10 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinkerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien liukuvan vuosisumman vuosimuutos puolestaan laski +4 %:iin.

Käynnissä olevan uudisrakentamisen arvoa kuvaavan asuntorakentamisen volyyymi-indeksin 3 kuukauden muutos elokuussa oli +20 % ja muutos vuodentakaiseen +6 %.

Elinkeinoelämän Keskusliiton lokakuun suhdannetiedustelun mukaan viimeisen kolmen

kuukauden rakentamisen tuotannon saldoluvuksi saatiin vuoden kolmannella neljänneksellä +1, kun se edellisellä vuosineljänneksellä oli +25 ja vuotta aiemmin +8. Kolmen kuukauden tuotanto-odotuksen saldoluku oli -12, edellisellä neljänneksellä +27 ja vuotta aiemmin +6. Myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna puolestaan päätyi -33:een edellisen vuosineljänneksen -40:stä; vuosi sitten saldoluku oli -32.

### Asuntomarkkinoiden vuokrat ja hinnat

Vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat edellisestä vuodesta 2,3 %. Asuntojen hintojen muutokseksi kolmannella vuosineljänneksellä Tilastokeskuksen asuntohintaindeksin perusteella muodostui +0,7 % vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen laskema asuntohintojen muutos edellisestä vuosineljänneksestä oli -0,6 %, jonka arvioimme kausitasoitettuna vastaavan noin -0,4 %:n hintojen muutosta. Asuntohintojen suhde vuokriin on jonkin verran pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella; kolmannen vuosineljänneksen kerrostaloasuntojen neliöhinnosta ja

vapaarahoitteisten asuntojen vuokrista laskettuna suhde oli 13,1. Vastaava neliöhintojen ja vuosivuokrien suhteen 44 vuoden keskiarvo Suomessa on 14,4.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Kolmannen vuosineljänneksen vuokraustoiminnan taloudelliseksi käyttöasteeksi muodostui 95,0 prosenttia, joka oli sama kuin edellisellä vuosineljänneksellä (95,0 prosenttia). Kolmannen vuosineljänneksen bruttovuokratuotoksi saatiin 7,3 prosenttia.

Koko katsauskaudella 1.1.-30.9.2018 taloudellinen käyttöaste oli 94,9 prosenttia (1.1.-30.9.2017: 94,2 prosenttia) ja bruttovuokratuotto oli 7,2 prosenttia (1.1.-30.9.2017: 7,0 prosenttia).

## Hankinnat

Katsauskaudella ei tehty uusien huoneistojen hankintoja kuten ei myöskään vuotta aiemmin.

## Huoneistomyynti

Kolmannella vuosineljänneksellä huoneistomyynti supistui toiseen vuosineljännekseen verrattuna.

Yhtiö myi kolmannella vuosineljänneksellä asuin-

huoneistoja yhteensä 14 kappaletta (1.7.-30.9.2017: 20 huoneistoa) kymmenestä eri asunto-osakeyhtiöstä. Huoneistojen velattomat kauppahinnat yhteensä olivat 1,5 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 2,2 miljoonaa euroa) ja myynnin välityspalkkiot 93 tuhatta euroa.

Koko katsauskaudella myytiin yhteensä 39 huoneistoa (1.1.-30.9.2017: 58 huoneistoa) 4,8 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla (1.1.-30.9.2017: 7,2 miljoonaa euroa).

## Sijoituskiinteistöt 30.9.2018

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 192,0 miljoonaa euroa (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa). Orava Asuntorahastolla oli 30.9.2018 yhteensä 1 586 huoneistoa (31.12.2017: 1 626), joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 102 tuhatta m<sup>2</sup> (31.12.2017: 105 tuhatta m<sup>2</sup>). Huoneistot sijaitsivat 127 eri asunto-osakeyhtiössä, joista yhdesätoista yhtiön omistusosuus oli 100 prosenttia. Tarkempia tietoja sijoituskiinteistöistä on esitetty taulukko-osassa.

	1.1.-30.9.2018	1.1.-30.9.2017
Bruttovuokratuotto, %	7,2 %	7,0 %
Nettovuokratuotto, %	4,1 %	4,1 %
Taloudellinen käyttöaste, %	94,9 %	94,2 %
Toiminnallinen käyttöaste, %	94,8 %	94,2 %
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,1 %	3,2 %

Asuinhuoneistoja ja toimitiloja katsauskauden lopussa oli yhteensä 1 586 kappaletta (30.9.2017: 1 637 kappaletta), vuokrasopimuksia 1 335 kappaletta (30.9.2017: 1 484) ja myytävänä 102 huoneistoa (30.9.2017: 89). Asuinhuoneistojen koko vuokrasopimuskannasta on toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osuus noin 99 prosenttia. Vuokrasopimuksia päättyi kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä 135 kappaletta (1.7.-30.9.2017: 149).

Sijoitussalkun ikä- ja aluejakaumat	30.9.2018	31.12.2017
Uudemmat kohteet (1990-)	70 %	70 %
Vanhemmat kohteet (-1989)	30 %	30 %
Helsingin seutu	40 %	39 %
Suuret kaupungit	29 %	30 %
Keskisuuret kaupungit	31 %	31 %

Yhtiön omistamien huoneistojen arvot on arvioitu käypään arvoon vähintään kuukausittain ja julkistettu vähintään neljännesvuosittain sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos on sitä vaatinut tai muutokset kiinteistöjen kunnossa ovat vaikuttaneet olennaisesti kiinteistörahaston omistusten arvoon. Tarkempi selvitys asuntojen hintojen arviointimallista on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksessä.



## KONSERNIN TULOS

Konsernin liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä oli yhteensä 3,2 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 3,3 miljoonaa euroa). Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat yhteensä -1,1 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: -0,5 miljoonaa euroa). Tuotot vuokraustoiminnasta sisältävät vuokratuotot ja käyttökorvaukset. Voitot muodostuvat huoneistojen käyvän arvon muutoksista sekä huoneistojen myyntivoitoista vähennettynä myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla.

Liiketoiminnan kulut kolmannella vuosineljänneksellä yhteensä olivat 2,2 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 2,0 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 1,4 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 1,4 miljoonaa euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevoitto oli -150 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2017: 797 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut kolmannella vuosineljänneksellä olivat -0,7 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: -0,7 miljoonaa euroa) ja verot 4,3 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 23 tuhatta euroa).

Kolmannen vuosineljänneksen tappioksi muodostui 5,1 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 109 tuhatta euroa voittoa). Laajan tuloksen erät olivat 0

tuhatta euroa (1.7.-30.9.2017: 0 tuhatta euroa) ja laaja tappio 5,1 miljoonaa euroa (1.7.-30.9.2017: 109 tuhatta euroa voittoa). Tappiosta 4,2 miljoonaa euroa syntyi laskennallisen verovelan kirjauksesta.

Konsernin liikevaihto koko katsauskaudella oli yhteensä 9,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 10,0 miljoonaa euroa). Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat yhteensä -3,4 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: -1,8 miljoonaa euroa).

Liiketoiminnan kulut koko katsauskaudella yhteensä olivat 6,5 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 6,7 miljoonaa euroa), josta hoitokulut ja vuosikorjaukset olivat 4,4 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 4,5 miljoonaa euroa).

Koko katsauskauden liikevoitto oli -160 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2017: 1 458 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot ja -kulut koko katsauskaudella olivat -2,1 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: -2,2 miljoonaa euroa) ja verot 4,3 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 75 tuhatta euroa), josta laskennallisen verovelan osuus 4,2 miljoonaa euroa.

Koko katsauskauden voitoksi muodostui -6,5 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: -0,8 miljoonaa euroa). Laajan tuloksen erät olivat 0 tuhatta euroa

(1.1.-30.9.2017: 60 tuhatta euroa) ja laaja voitto -6,5 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 0,8 miljoonaa euroa).

## **RAHOITUS**

Rahoituskulut (netto) olivat 1.1.-30.9.2018 välisenä aikana yhteensä 2,1 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2017: 2,2 miljoonaa euroa).

Ovaro Kiintösijoituksen korolliset lainat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat olivat 30.9.2018 yhteensä 102,8 miljoonaa euroa (31.12.2017: 107,9 miljoonaa euroa). Taseen pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy lainojen lisäksi myös vuokralaisten maksamia vuokravakuuksia 740 tuhatta euroa (31.12.2017: 804 tuhatta euroa). Katsauskauden aikana yhtiön liiketoiminnan rahavirta oli 1 207 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2017: 708 tuhatta euroa).

Yhtiön tavoitteena on noin 50 prosentin luototusaste ja katsauskaudella se oli 52,5%. Katsauskaudella uusia lainoja ei ole nostettu.





## OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ:N OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön oma pääoma 30.9.2018 oli 86,8 miljoonaa (31.12.2017: 93,3 miljoonaa). Tarkempia tietoja omasta pääomasta on esitetty taulukko-osassa kohdassa 5.6.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Koko katsauskaudella osakkeiden keskimääräiseksi päivävaihdoksi muodostui noin 47 tuhatta euroa.

Yhtiöllä oli 30.9.2018 noin 4 800 osakkeenomistajaa. Osakkeiden kokonaismäärästä 2,6 prosenttia oli hallintarekisteröity. Jokainen osake edustaa yhtä ääntä.

Osakkeenomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 30.9.2018

	Osakkeita	Osuus kaikista osakkeista
Yksityiset yritykset	3 636 869	37,9 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	762 980	7,9 %
Julkisyhteisöt	96 978	1,0 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	129 684	1,4 %
Kotitaloudet	4 703 568	49,0 %
Ulkomaat	19 272	0,2 %
Hallintarekisteröidyt	249 559	2,6 %
Orava Asuntorahasto Oyj	0	0,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 598 910</b>	<b>100,0 %</b>



Omistajaluettelo 30.9.2018, 10 suurinta

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
Investors House Oyj*	2 414 582	25,2
Ollikainen Pekka	287 440	3,0
OP-Henkivakuutus Oy	236 896	2,5
ESR Danske Invest Suomen parhaat	230 400	2,4
Osuusasunnot Oy	166 200	1,7
Orava Rahastot Oyj	154 991	1,6
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0
Zeroman Oy	100 000	1,0
Ström Leif	67 588	0,7
Jajopa Oy	65 520	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>3 823 617</b>	<b>39,8</b>

\* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistuksia	%
1 - 100	41 220	0,4 %	976	20,3 %
101 - 1 000	914 109	9,5 %	2 630	54,7 %
1 001 - 10 000	2 629 113	27,4 %	1 098	22,8 %
10 001 - 100 000	2 323 959	24,2 %	98	2,0 %
100 001 -	3 690 509	38,4 %	8	0,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 598 910</b>	<b>100,0 %</b>	<b>4 810</b>	<b>100,0 %</b>

Osakkeenomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 30.9.2018





## ASUNTORAHASTON HALLINNOINTI

Yhtiö muuntui 1.10.2018 kiinteistörahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi ja vaihtoi samalla nimensä Orava Asuntorahasto Oyj:stä Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:ksi. Yhtiön hallinnointiyhtiönä toimineen Orava Rahastot Oyj:n vastuut yhtiön toiminnan ja hallinnon järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä päättyivät 30.9.2018. Yhtiöön palkattu uusi johto aloitti tehtävissään 1.10.2018.

Korvauksena hallinnointipalveluista yhtiö maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 prosenttia rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 prosenttia rahaston vuotuisesta seitsemän prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta. Tulossidonnaisen hallinnointipalkkion laskennassa käytetään pörssikurssia, jos se on osakekohtaista nettovarallisuutta alhaisempi. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-30.9.2018 aikana olivat 903 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2017: 955 tuhatta euroa).

Vuoden 2018 aikana toteutuneen yhtiön osakekohtaisen nettovarallisuuden, osakekurssin ja osingonjaon perusteella tulossidonnaista hallinnointipalkkiota ei ole kirjattu (1.1.-30.9.2017: 0 tuhatta euroa). Orava Rahastot Oyj:n kanssa tehty hallinnointisopimus päättyi 18.12.2018, joten tulossidonnaista palkkiota ei vuodelta 2018 tule maksettavaksi.

Newsec Asset Management Oy:lle, Colliers International Oy:lle ja Accountor Oy:lle on maksettu katsauskaudella taloushallinnosta ja huoneistojen vuokraustoiminnasta yhteensä 504 tuhatta euroa (1.1.-30.9.2017: 618 tuhatta euroa) sisältäen arvonlisäveron.

## Henkilöstö

Orava Asuntorahaston henkilöstö oli osa hallinnointiyhtiön liiketoimintaorganisaatiota 30.9.2018 saakka, mihin asti hallinnointiyhtiö vastasi yhtiön operatiivisen toiminnan henkilöstökuluista.

## Hallitus ja tilintarkastajat

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallitus kokoontui katsauskaudella yhteensä kolmetoista kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100.

Ovaro Kiinteistösijoituksen tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tuomas Honkamäki. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

## Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on ylimääräisen yhtiökokouksen 10.9.2018 myöntämä valtuutus enintään 900 000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai use-

ammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa 30.6.2019 asti.

## Johto

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtana toimii Kari Sainio 1.10.2018 alkaen (Pekka Peiponen 30.9.2018 saakka). Yhtiöön palkattu uusi johto aloitti tehtävänsään 1.10.2018. Yhtiön johto oli osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota ja hallinnointiyhtiö vastasi yhtiön operatiivisen toiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista 30.9.2018 saakka. Hallinnointisopimus on irtisanottu ja siitä aiheutuvat hallinnointipalkkiot lakkaavat 18.12.2018.

## Säätely

Yhtiön muuntauduttua rahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi 1.10.2018 yhtiö lakkasi noudattamasta kiinteistörahastolakia ja lakia vaihtoehtorahastojen hoitajasta (AIFM) sekä kumosi näiden edellyttämät kiinteistösijoitustoiminnan säännöt. Katsauskauden päättyessä 30.9.2018 voimassa olleet kiinteistösi-

joitustoiminnan säännöt ovat luettavissa yhtiön kotisivuilta [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi) ja ne on esitetty liitteenä.

## Lähiajan riskit ja epävarmuudet

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa. Kiinteistöjen arvostuksessa siirrytään ulkopuoliseen arviointimenetelmään ja on mahdollista, että yhtiö kirjaa kertaluonteisen voiton tai tappion vuonna 2018.

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 tuloksente-kokyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata

vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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

## **OLEELLISET TAPAHTUMAT**

### **1.1.–30.9.2018**

Orava Asuntorahasto Oyj tiedotti 18.1.2018, että yhtiön hallitus tulee täsmentämään yhtiön strategiaa ja osana sitä arvioidaan yhtiön tulosta, kuluja ja rahoitusrakennetta. Strategian täsmennystä valmistellaan yhdessä rahastonhoitajan Orava Rahastot Oyj kanssa. Hallitus arvioi, että strategian täsmennys valmistuu yhtiökokoukseen 2018 mennessä.

Yhtiö tiedotti 27.2.2018, että yhtiön hallitus on osana strategia- ja rakennetarkastelua päätynyt arvioon, että nykyinen listattu reitrahasto ei ole optimaalinen rakenne yhtiön tulevan kehityksen kannalta. Reit-rahastona yhtiön liiketoimintamalli on menettänyt kilpailukykyisyyttään merkittävästi. Sen muuttaminen on haasteellista ilman rakenteellista muutosta. Tästä osaltaan kertoo vuosina 2016-2017 heikentynyt ja negatiiviseksi käänntynyt tuloskehitys samoin kuin osakekurssin kehitys. Löytääkseen

vaihtoehtoja nykyiselle rakenteelle ja liiketoimintamallille hallitus on tunnistanut ja arvioinut useampia rakenne- ja liiketoimintamalleja. Niitä on arvioitu suhteessa siihen kuinka tulevina vuosina voitaisiin parantaa yhtiön toimintaedellytyksiä, tuloskehitystä ja näiden kautta osakkeen arvonkehitystä. Arviointinsa perusteella hallitus on päättänyt käynnistää selvityksen ja valmistelun Orava Asuntorahasto Oyj:n mahdollisesta muuttamisesta kiinteistösijoitusyhtiöksi, jonka osake noteerattaisiin pörssin päälistalla. Tavoitteenaan osakkeenomistajien etu hallitus käynnistää samalla asiaa koskevat neuvottelut pörssin, finanssivalvonnan ja rahoittajien kanssa. Selvityksen ja valmistelun tulosten perusteella hallitus ratkaisee tekeekö se esityksen muutoksesta osakkeenomistajille, jotka päättäisivät asiasta mahdollisessa ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Yhtiö tiedotti 20.3.2018, että yhtiön hallitus on selvittänyt yhtiön rakenne- ja strategiavaihtoehtoja. Hallitus katsoo sekä rakenteen että strategian muutoksen olevan tarpeellinen yhtiön liiketoiminnan ja omistaja-arvon kehittämisen kannalta. Hallitus on osana valmistelua keskustellut keskeisten sidosryhmien kanssa. Rakennemuutoksesta päättää erikseen koolle kutsuttava ylimääräinen yhtiöko-

kous. Orava Asuntorahasto pyrkii ensisijaisesti keskittymään kannattavuuden parantamiseen. Tätä varten asuntoportfoliosta voidaan myydä aikaisempaa enemmän asuntoja sekä lyhentää korkeakorkoisia lainoja. Kannattavuutta parannetaan myös hallintoa tehostamalla. Oravan lähiajan tavoite on kannattavuuden parantaminen, mutta pitemmällä aikavälillä on tarkoitus kasvattaa liiketoimintaa kannattavasti. Orava voi toteuttaa kiinteistö- ja yritysjärjestelyjä mikäli ne tukevat kannattavuus- ja kasvutavoitteita. Orava Asuntorahasto on tarkoitus muuttaa sijoitusyhtiöksi, joka voi nykyistä vapaammin sijoittaa myös muihin kiinteistökohteisiin kuin asuntoihin. Orava Asuntorahasto voisi jatkossa toimia myös hankekehittäjänä ja rakennuttajana. Orava Asuntorahastolle avoin viestintä on strateginen painopistealue. Orava Asuntorahasto haluaa mahdollisimman avoimesti kertoa toiminnastaan ja sijoituksistaan. Hallitus arvioi, että muutos- ja kehitystoimet toteutetaan 2018-2019 aikana.

Orava Asuntorahasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Yhtiökokous päätti, että osinko ei jaeta vuonna 2018.

Orava Asuntorahasto Oyj:n hallitus valitsi varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Yhtiö tiedotti 16.5.2018, että se jatkaa rakennemuutoksen valmistelua yhtiön rakenteen yksinkertaistamiseksi ja että se on saanut Finanssivalvonnan 9.5.2018 antaman päätöksen, jonka mukaan yhtiötä ei enää pidettäisi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastona, jos yhtiö toteuttaa seuraavat suunnittelemansa toimet:

- yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että toiminimestä ja toimialamäärityksestä poistettaisiin viittaus rahastomuotoon
- kiinteistörahaston nykyisten sääntöjen kumoaminen
- uuden strategian vahvistaminen hallituksen toimesta siten, että yhtiön toimintaa kehitettäisiin pelkästä sijoitustoiminnasta teollisen toiminnan suuntaan ml. asuntojen vuokraustoiminta ja hankekehitys.

Asiasta päättää ylimääräinen yhtiökokous hallituksen esityksestä.

Yhtiö antoi 14.8.2018 positiivisen tulosvaroituksen: Orava Asuntorahasto Oyj:n operatiivinen tulos (EPRA

tulos) vuonna 2018 paranee vuodesta 2017 (aiemmin : vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan jokseenkin samaa tasoa kuin vuonna 2017).

Orava Asuntorahasto Oyj lähetti 16.8.2018 kokouskutsun ylimääräiseen yhtiökokoukseen päättämään yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, yhtiön toiminimen muuttamisesta sekä hallituksen valtuuttamisesta omien osakkeiden hankkimiseen. Yhtiökokouskutsu on nähtävissä yhtiön verkkosivuilla. Yhtiö tiedotti 16.8.2018 myös hallituksen esitykset yhtiökokoukselle. Hallitus esitti yhtiöjärjestyksen muutosta siten, että yhtiö ei olisi enää kiinteistörahasto vaan kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön nimeksi hallitus esitti Avaro Kiinteistösijoitus Oyj. Hallituksen esitykset perusteluineen yhtiökokoukselle ovat nähtävissä yhtiön verkkosivuilla.

Yhtiö tiedotti 16.8.2018 KTM, DI Kari Sainion nimittämisestä Avaro Kiinteistösijoitus Oyj toimitusjohtajaksi, mikäli ylimääräinen yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen ja toiminimen muuttamisesta.

Yhtiön hallitus ehdotti 3.9.2018 yhtiön uudeksi uudeksi toiminimeksi Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:tä aiemmin ehdotetun Avaro Kiinteistösijoitus Oyj:n sijasta.



Yhtiön hallitus täsmensi 3.9.2018 yhtiökokoukselle ehdotettujen muutosten vaikutusta koskien yhtiön verotusta ja IFRS:n soveltamista. Jatkossa yhtiö tulee esittämään laskennallisen verovelan taseessaan. Tämä muutos aiheuttaa kertaluontoisen tulosvaikutuksen muutoksen yhteydessä. Vaikutuksen suuruus riippuu kiinteistökannan arvostuksen kehittymisestä, mutta yhtiö arvioi alustavasti, että kirjattavaksi tulevan laskennallisen verovelan määrä olisi noin 4 miljoonaa euroa, jolloin yhtiön kuluvan tilikauden tulos ja nettovarallisuus pienenisivät vastaavalla määrällä. Kun kyseessä on kertaluontoinen laskennallinen verovelkamuutos, ei tällä ole välitöntä kassavirralista vaikutusta eikä vaikutusta yhtiön likviditeettiin.

Yhtiön hallitus nimitti 6.9.2018 diplomi-insinööri Pekka Komulaisen kiinteistöistä vastaavaksi johtajaksi, Timo Tanskasen kiinteistöjen vuokrauksesta ja ylläpidosta vastaavaksi johtajaksi ja varatuomari Jouko Kiesin johtajaksi vastualueenaan lakiasiat, riskienhallinta ja compliance. Nimitykset astuvat voimaan edellyttäen, että Asuntorahaston ylimääräinen yhtiökokous 10.9.2018 hyväksyy hallituksen esitykset yhtiön rakenteen kehittämiseksi ja tehostamiseksi.

Orava Asuntorahasto Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 10.9.2018. Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 1 §:n kuulumaan seuraavasti: 1 § Yhtiön toiminimi on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj. Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 3 §:n kuulumaan seuraavasti: 3 § Yhtiön toimialana on harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuun sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiökokous päätti poistaa yhtiöjärjestyksen 13 §:n. Yhtiöjärjestyksen muutokset tulevat voimaan, kun muutettu yhtiöjärjestys on rekisteröity kaupparekisteriin. Yhtiökokous päätti kumota Yhtiön yhtiökokouksen 22.3.2016 vahvistamat Kiinteistösijoitustoiminnan säännöt kokonaisuudessaan siitä lukien, kun edellä tarkoitulla tavalla muutettu yhtiöjärjestys on rekisteröity kaupparekisteriin. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa 30.6.2019 asti.

Orava Asuntorahasto Oyj tiedotti 17.9.2018 jättäneensä osakkeiden listalta poistamista ja listalle ottamista koskevan hakemuksen Nasdaq Helsinki Oy:lle ("Helsingin Pörssi"). Listalta poistamisen ja listalle ottamisen odotetaan toteutuvan arviolta 1.10.2018 edellyttäen, että Helsingin Pörssi hyväksyy yhtiön hakemuksen ja yhtiökokouksen 10.9.2018 tekemät päätökset yhtiöjärjestyksen muutoksista rekisteröidään mainittuun ajankohtaan mennessä. Helsingin Pörssin listauskomitea hyväksyi 20.9.2018 listalta poistamista ja listalle ottamista koskevan hakemuksen ehdollisena sille, että yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisteriin.

## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

### **Yhtiörakenteen muutos**

Yhtiökokouksessa 10.9.2018 päätetyt yhtiöjärjestyksen muutokset rekisteröitiin kaupparekisteriin 1.10.2018. Sen jälkeen yhtiö ei enää ole kiinteistörahasto ja yhtiön toiminimi muuttui Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:ksi.

Yhtiöjärjestyksen rekisteröinnin yhteydessä yhtiön kaikki osakkeet poistettiin pörssilistalta

listattuna kiinteistörahastona ja listattiin uudelleen Nasdaq Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") sääntöjen mukaisena pörssiyhtiönä. Uudelleenlistauksen yhteydessä muuttuivat yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus, liikkeeseenlaskijatunnus ja ISIN-koodi. Uusi kaupankäyntitunnus on OVARO (vanha kaupankäyntitunnus OREIT), uusi liikkeeseenlaskijatunnus on OVARO (vanha liikkeeseenlaskijatunnus OREIT) ja uusi ISIN-koodi FI4000349113 (vanha ISIN-koodi FI4000068614).

#### **Yhtiörakenteen muutosten vaikutus yhtiön verotukseen ja IFRS:n soveltamiseen**

Yhtiö siirtyy pois veronhuojennuslain piiristä, ja sen tulot ovat normaalisti veronalaisia ja tulon hankkimiseen liittyvät menot vähennyskelpoisia vuodesta 2019 alkaen. Verovapausaikana kertyneet menot eivät lähtökohtaisesti ole vähennyskelpoisia.

Edellisestä seuraa, että kiinteistövaroihin liittyvät mahdolliset piilevät arvonnousut muodostuvat yhtiön veronalaiseksi tuloksi, jos kiinteistöyhtiöiden osakkeet luovutetaan. Yhtiö ei ole aiemmin esittänyt tällaisiin piileviin arvonnousuihin liittyvää laskennallista verovelkaa taseessaan, koska luovutukset ovat

pääosin olleet verovapauden piirissä. Nyt ja jatkossa yhtiö esittää laskennallisen verovelan taseessaan.

Tämä muutos aiheuttaa kertaluontoisen tulosvaihtelun muutoksen yhteydessä. Kun kyseessä on kertaluontoinen laskennallinen verovelkamuu- tulos, ei tällä ole välitöntä kassavirrallista vaikutusta eikä vaikutusta yhtiön likviditeettiin. Muutoksella ei myöskään ole vaikutusta yhtiön 14.8.2018 antamaan ohjeistukseen, jonka mukaan yhtiö arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan parempi kuin vuonna 2017.

Yhtiö ei 1.10.2018 rekisteröidyn yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen ole sellainen erityinen sijoitusrahasto, jonka hallinnointipalkkiot katsottaisiin arvonlisäverolain 41 §:ssä tarkoitetuksi verosta vapautetuksi rahoituspalveluksi. Yhtiöltä veloitetut hallinnointipalkkiot muuttuvat tällöin arvonlisäverollisiksi. Jos yhtiöllä ei ole arvonlisäverollista liiketoimintaa, yhtiö ei voi vähentää hallinnointipalkkioihin, tai muihin hankintoihin, sisältyvää arvonlisäveroa. Koska yhtiö on irtisanonut hallinnointisopimuksen päättymään 18.12.2018, on muutoksen vaikutus nykyisin noudatetun verotuskäytännön mukaan yhtiön käsityksen mukaan lähtökohtaisesti vähäinen.

Edellä todettua arvonlisäverotukseen liittyvää vaikutusta arvioitaessa on huomioitava, että oikeus- tila siltä osin, mitkä palvelut luetaan edellä mainitulla tavalla verosta vapautetuiksi rahoituspalveluiksi, ei ole selvä.

Toistaiseksi yhtiö on joutunut maksamaan arvonlisäveron myös ulkopuolisilta palveluntarjoajilta hankkimistaan taloushallintoon, kiinteistöjohtamiseen ja kiinteistöjen arviointiin liittyvistä palveluista. Euroopan Unionin tuomioistuimen ratkaisukäytäntöön perustuen on kuitenkin mahdollista, että asiaa koskevaa verotuskäytäntöä tullaan jatkossa muuttamaan ja/tai aiemmin maksettuja veroja osittain tai kokonaan oikaisemaan, jolloin tällaiset yhtiön hankkimat palvelut, mikäli se toimisi edelleen rahastomuodossa, olisivat mahdollisesti jatkossa osittain tai kokonaan arvonlisäverosta vapaita. Nyt, kun yhtiöjärjestyksen muutos on toteutunut, nämä palvelut ovat joka tapauksessa arvonlisäverollisia jatkossakin. Koska yhtiön tiedossa ei ole, tullaanko verotuskäytäntöä tältä osin muuttamaan ja millä tavoin ja onko yhtiöllä mahdollisesti jatkossa arvonlisäverollista liiketoimintaa, joka mahdollistaisi näihin palveluihin liittyvän arvonlisäveron vähentämisen, ei

tähän liittyvän mahdollisen muutoksen taloudellista vaikutusta pystytää tässä vaiheessa arvioimaan.

### Uusi johto

Yhtiön toimitusjohtajana 1.10.2018 lukien aloittanut KTM, DI Kari Sainio. Yhtiön operatiivisen johdon muodostavat yhdessä toimitusjohtajan kanssa kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen; kiinteistöjen vuokrauksesta ja ylläpidosta vastaava kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen sekä lakiasiaintojohtaja, varatuomari Jouko Kiesi vastuualueenaan lakiasiat, riskienhallinta ja compliance.

### Muutos tiedonantopolitiikassa

Yhtiö päivitti yhtiörakenteen muutoksen yhteydessä tiedonantopolitiikkansa. Keskeiset muutokset olivat tiedonantopolitiikan päivittäminen vastaamaan

uusinta ohjeistusta, tulosohejauksen ja varoitusten antamisen periaatteiden täsmennys ja tiedottamisvastuiden määrittely. Lisäksi määriteltiin, että kaikki virallinen materiaali julkistetaan suomen- ja englanninkielen sijaan 1.1.2019 lukien ainoastaan suomeksi. Tiedonantopolitiikka on ollut 1.10.2018 lukien saatavilla kokonaisuudessaan osoitteessa [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi).

### Uuden strategian julkaisu

Yhtiö julkaisi uudet strategiset tavoitteet 29.10.2018. Yhtiö tavoittelee osakkeenomistajille vähintään 10 prosentin kokonaistuottoa, EPRA-tuloksen moninkertaistamista sekä vähintään 45 prosentin omavaraisuusastetta. Perusajatuksena on saneerata yhtiö ja tehdä Ovarosta normaali kiinteistösijoitusyhtiö.

Uuden strategian mukaisesti yhtiön sijoituskiinteistöt jaettiin Ydintoiminnan omistuksiin ja Muun toiminnan omistuksiin. Vaikka yhtiöllä on jatkossakin vain yksi liiketoiminta-alue eli kiinteistöliiketoiminta, edellä mainitut kaksi omistuskategoriaa tullaan jatkossa raportoimaan erikseen. Ydintoiminnan kiinteistökantaa kehitetään aktiivisin toimin, kun taas Muun toiminnan omistuksista luovutaan suunnitelmallisesti noin kolmen vuoden kuluessa.

Kiinteistökannan ominaisuudet edellä kuvatulla jaolla olivat 30.9.2018 seuraavat:

Omistukset	Kohteita / kpl	Bruttoarvo / MEUR	Yhtiölainat / MEUR	Nettoarvo / MEUR	Huoneistoja / kpl	Pinta-ala / m <sup>2</sup>
Ydintoiminta	56	112,7	20,9	91,8	1 311	81 851
Muu toiminta	71	79,3	44,6	35,1	275	20 382
Koko kanta	127	192,0	65,1	126,9	1 586	102 233



### **Hovioikeuden tuomio korvauksesta osakemerkinnät maksamatta jättäneeltä taholta**

Orava Asuntorahaston listautumisannissa 2013 Asuntorahaston osakkeita merkinnyt taho ei maksanut merkitsemiään osakkeita. Orava Asuntorahasto on yhdessä listautumisannin pääjärjestäjän United Bankers Securities Oy:n kanssa vaatinut merkinnät maksamatta jättäneeltä taholta osakeyhtiölain 2. luvun 7§:n mukaista korvausta ja vahingonkorvausta. Helsingin käräjäoikeus tuomitsi 11.5.2017 maksamatta jättäneen tahon noin 1,2 miljoonan euron korvaukseen Orava Asuntorahastolle.

Helsingin hovioikeus on 9.11.2018 antanut asiasta tuomion alentaen korvauksien määrää. Helsingin hovioikeus alensi maksamatta jättäneen tahon korvausvelvollisuuden noin 0,4 miljoonaan euroon. Käräjäoikeudessa tuomittu vakiokorvaus huomioon ottaen maksamatta jättänyt taho on velvollinen korvaamaan Orava Asuntorahastolle noin 0,8 miljoonaa euroa.

Tuomio ei ole vielä lainvoimainen. Yhtiö on arvioinut, että aiemmin varattomaksi todetulta tuomitulta korvaussummasta ei saada perittyä.

### **Kiinteistökannan ulkopuolinen arvio per 30.9.2018**

Yhtiö sai ulkopuolisen arvion (JLL) kiinteistökannan arvosta. Se oli 5,0 miljoonaa euroa alhaisempi kuin yhtiön oman arvostusmenetelmän lopputulos.

### **Huoneistojen myynti**

Ovaro Kiinteistösijoituksen huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.10.-21.11.2018 8 kpl 1,7 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Myydyistä huoneistoista 5 kpl ja 0,7 miljoonaa euroa oli ydintoiminnan omistuksia ja 3 kpl ja 1,0 miljoonaa euroa oli muun toiminnan omistuksia

## **OSINKO**

### **Vuosi 2018**

Yhtiökokous 20.3.2018 päätti, että vuonna 2018 ei jaeta osinkoa.

## **TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA tulos) olevan parempi kuin vuonna 2017.

Yhtiö siirtyy kiinteistökannan arvostuksessa ulkopuolisen arvioijan mukaisten arvojen käyttämiseen vuonna 2018 hallinnointiyhtiön menetelmän sijaan. Tämä muutos voi aiheuttaa kertaluonteisen tulovaikutuksen vuonna 2018.

Helsingissä 21.11.2018

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Hallitus

## Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 EUR	Liitetieto	1.7.-30.9.2018	1.7.-30.9.2017	1.1.-30.9.2018	1.1.-30.9.2017
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2.1	3 167	3 339	9 731	9 993
<b>Hoitokulut</b>					
	3	-1 365	-1 351	-4 352	-4 473
<b>Nettotuotot</b>		<b>1 802</b>	<b>1 988</b>	<b>5 380</b>	<b>5 520</b>
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	2.2	-1 146	-451	-3 393	-1 814
Vuokraustoiminnan kulut	3	-125	-147	-315	-430
Hallinnon kulut	3	-461	-587	-1 596	-1 801
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-221	-7	-236	-18
<b>Liikevoitto</b>		<b>-150</b>	<b>797</b>	<b>-160</b>	<b>1 458</b>
Rahoitustuotot		4	4	13	9
Rahoituskulut		-668	-669	-2 092	-2 230
<b>Rahoitustuotot ja kulut yhteensä</b>	5.1	<b>-664</b>	<b>-665</b>	<b>-2 079</b>	<b>-2 221</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>-814</b>	<b>132</b>	<b>-2 239</b>	<b>-763</b>
Välittömät verot	3	-4 251	-23	-4 276	-75
<b>Kauden voitto/tappio</b>		<b>-5 065</b>	<b>109</b>	<b>-6 515</b>	<b>-838</b>
<b>Kauden voiton/tappion jakautuminen</b>		-5 065	109		
Emoyhtiön omistajille				-6 515	-838
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.6	-0,50	0,00	-0,68	-0,09
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset				0	60
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi				0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-5 065</b>	<b>109</b>	<b>-6 515</b>	<b>-778</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille		-5 065	109	-6 515	-778
Määräysvallattomille omistajille				0	0

## Konsernitase

Konsernitase	Liitetieto	30.9.2018	31.12.2017
<b>VARAT</b>	1 000 EUR		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	177 224	187 969
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	14 770	11 648
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4	191 994	199 617
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5,2	1 002	1 269
Rahavarat	5,2	2 980	2 677
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>195 976</b>	<b>203 563</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	5,8	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5,8	23 309	23 309
Kertyneet voittovarot		<b>-2 158</b>	<b>641</b>
Tilikauden voitto		<b>-6 515</b>	<b>-2 761</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>86 765</b>	<b>93 320</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Korolliset velat	5,3	94 489	101 123
Laskennallinen verovelka	5,3	<b>4 215</b>	<b>0</b>
Muut pitkäaikaiset velat	5,3	740	804
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>99 445</b>	<b>101 927</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Korolliset velat, lainat	5,3	<b>1 698</b>	<b>2 134</b>
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5,3	<b>1 490</b>	<b>1 509</b>
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>3 189</b>	<b>3 643</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		<b>6 575</b>	<b>4 672</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>109 210</b>	<b>110 243</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>195 976</b>	<b>203 563</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma	1.1.-30.9.2018	1.1.-30.9.2017	1.1.-31.12.2017
	1 000 €		
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Vuokrauksesta saadut maksut	9 668	9 954	13 146
Maksut liiketoiminnan kuluista	-6 282	-6 818	-9 362
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	3 386	3 136	3 784
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-2 179	-2 429	-2 993
Maksetut verot	0	1	-106
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>1 207</b>	<b>708</b>	<b>685</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Sijoituskiinteistöjen hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-483	-2 194	-2 687
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	2 228	4 228	5 147
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>1 744</b>	<b>2 034</b>	<b>2 459</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen takaisinmaksut	-2 649	-2 280	-3 229
Maksetut osingot	0	-1 328	-1 379
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-2 649</b>	<b>-3 608</b>	<b>-4 608</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>	<b>303</b>	<b>-866</b>	<b>-1 463</b>
<b>Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa</b>	<b>2 677</b>	<b>4 141</b>	<b>4 141</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>2 980</b>	<b>3 274</b>	<b>2 677</b>

## Laskelma oman pääoman muutoksista

1 000€	1	2	3	4	5	6
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>72 131</b>	<b>13 008</b>	<b>-3</b>	<b>9 209</b>	<b>94 346</b>	<b>94 346</b>
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 31.3.2016		2 750			2 750	2 750
Osingonjako Q1 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q2 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q3 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Osingonjako Q4 2016				-2 248	-2 248	-2 248
Oman pääoman hankinnan kustannukset		-368			-368	-368
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.6.2016		2 061			2 061	2 061
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.9.2016		2 189			2 189	2 189
Vaihtovelkakirjojen konvertointi 30.12.2016		2 500			2 500	2 500
Suunnattu anti 18.7.2016		1 170			1 170	1 170
Varausten purku				-117	-117	-117
Kauden voitto				1 527	1 527	1 527
Laajan tuloksen erät			-57		-57	-57
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>72 131</b>	<b>23 309</b>	<b>-60</b>	<b>1 626</b>	<b>97 007</b>	<b>97 007</b>

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta.

- 1 Osakepääoma ja osakeanti
- 2 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
- 3 Suojausrahasto
- 4 Voitto
- 5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
- 6 Oma pääoma yhteensä

## Laskelma oman pääoman muutoksista (jatkuu)

1 000€	1	2	3	4	5	6
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>72 131</b>	<b>23 309</b>	<b>-60</b>	<b>1 626</b>	<b>97 007</b>	<b>97 007</b>
Osingonjako Q1 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q2 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q3 2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-2 761	-2 761	-2 761
Varausten muutos				-121	-121	-121
Laajan tuloksen erät			60		60	60
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>72 131</b>	<b>23 309</b>	<b>0</b>	<b>-2 120</b>	<b>93 320</b>	<b>93 320</b>
Kauden voitto				-6 515	-6 515	-6 515
Varausten purku				-40	-40	-40
<b>Oma pääoma 30.9.2018</b>	<b>72 131</b>	<b>23 309</b>	<b>0</b>	<b>-8 675</b>	<b>86 765</b>	<b>86 765</b>

## LIITETIEDOT

### 1. KONSOLIDOINTI

Konsolidointiotsikon alle on koottu Ovaro Kiinteistösijoituksen perustiedot, Lain eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) pääkohdat sekä konsernin yhdistelyyn liittyvät periaatteet ja niihin liittyvät liitetiedot.

Laskentaperiaatteisen ymmärrettävyyden lisäämiseksi Ovaro Kiinteistösijoitus kuvaa laadintaperiaatteet kyseisen liitetiedon yhteydessä osana liitetietoa.

#### 1.1 Konsernin perustiedot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Mannerheimintie 113, 00280 HELSINKI) perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tar-

koitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi.

Ovaro Kiinteistösijoitus oli koko katsauskauden ajan kiinteistörahastolain ja lain vaihtoehtorahaston hoitajista (162/2014) määritelmän mukaisesti vaihtoehtorahasto, jolla on täytynyt olla vaihtoehtorahaston hoitaja. Ovaro Kiinteistösijoituksen toimiluvallisena vaihtoehtorahaston hoitajana toimi Orava Rahastot Oyj (Rahaston hoitaja).

Yhtiön toimialana oli katsauskaudella harjoittaa kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiön toiminta

on hyödyntänyt Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle oli myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus alkoi ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen. Yhtiön kiinteistösijoitusyhtiöksi muuntumisen myötä verovapaus päättyi 31.12.2018.

Orava Asuntorahasto Oyj listautui NASDAQ Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") kiinteistörahastona lokakuussa 2013. Ovaro Kiinteistösijoitus listautui Helsingin Pörssiin lokakuussa 2018.

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus on kokouksessaan 21.11.2018 hyväksynyt tämän osavuositiedon julkistettavaksi.

## 1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)

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

### Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

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

### Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton arvonnmuutos)
- Yhtiön osakkeiden pörssilistaus tapahtuu viimeistään kolmantena vuotena
- Yhtiö ei jaa varojaan muuten kuin osinkona

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

- niiltä osin kuin vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutushinnat)
- luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta
- mikäli yksittäisen osakkaan osuus osakepääomasta on tai ylittää 10 %

Toiminnan alkuvaiheissa myydään asuinhuoneistoja, jotka on omistettu alle 5 vuotta, joten niiden luovutuksesta saattaa syntyä veronmaksuvelvollisuutta.

Luovutusvoittoverotuksessa luovutusvoittoja ja -tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyn huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen han-

kintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta koskee Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:tä 31.12.2018 asti.

## 1.3 Laatimisperiaatteet

Konsernin osavuosikatsaus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 30.9.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Laatiminen on tehty IAS34:n mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön



mukaiset. Lisäksi Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa soveltuvin osin the European Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia marraskuulta 2016.

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

Konsernin osavuositarkastus perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä ja rahavirran suojaukseen käytettyjä koronvaihotosopimuksia.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden toteutuneesta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja olet-

tamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olenneimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yritysjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi. Yhtiön johto käyttää harkintaa jokaisen hankinnan yhteydessä sen suhteen täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiö on esittänyt vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvo on Rahaston hoitajan kehittämällä arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Tarkempi kuvaus mallista on vuoden 2017 vuosikertomuksessa 7. Kuvaus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisestä.

Konsernin osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

#### **1.4 Yhdistelyperiaatteet**

Ovaro Kiinteistösijoitus yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteelli-

sella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

#### **1.5 Myytävänä olevat omaisuuserät**

Yhtiön katsauskaudella voimassa olleen sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyrittiin myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5 - 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutettiin siten, että vuokratkäytöstä vapautuneita huoneistoja myytiin yksitellen. Huoneistojen myynnit kolmannella vuosineljänneksellä olivat yhteensä 1 526 tuhatta euroa.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2018 olivat 14 770 tuhatta euroa (31.12.2017: 11 644 tuhatta euroa). Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

## 2 SEGMENTIT JA TUOTOT

Liiketoiminnan tuottojen liitetietoon on koottu liikevaihtoon ja muihin tuottoihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Ovaro Kiinteistösijoituksen tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä segmenttien osalta on katsauskaudella ollut Rahaston hoitajan hallitus. Segmentti-informaatio perustuu kuukausiraportteihin, joita hallitus käytti resurssien jakamiseen ja tuloksellisuuden arviointiin.

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

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on ollut sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Ovaro Kiinteistösijoituksen taseen mukaiset varat ja tulot ovat koostuneet pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä, joten segmenttijakoa ei ole tehty.

### 2.1 Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösijoituksen liikevaihtoon sisältyy tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa. Aikaisemmin liikevaihtoon on

sisältynyt myös voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista. Nyt voitot esitetään omana rivinä. Muutos laskentaperiaatteisiin tehtiin vuoden 2017 tilinpäätökseen. Muutoksella ei ole vaikutusta Yhtiön liikevoittoon eikä kauden tulokseen.

Liikevaihto	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	9 397	9 616
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	334	377
<b>Yhteensä</b>	<b>9 731</b>	<b>9 993</b>

## 2.2 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.-30.9.2018 myytiin yhteensä 14 huoneistoa (2017: 20 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösjointus on soveltanut Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio

kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, joka pitää sisällään varainsiirtoverot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävästä käyvästä arvosta	-85	-250
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-143	-234
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-3 165	-1 330
<b>Yhteensä</b>	<b>-3 393</b>	<b>-1 814</b>



Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %	30.9.2018	30.9.2017
Helsingin seutu	40	38
Suuret kaupungit	29	30
Keskisuuret kaupungit	31	32
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %	30.9.2018	30.9.2017
1989 valmistuneet ja vanhemmat	30	30
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	70	70
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Vuokrasaamiset ja maksetut ennakot	30.9.2018	31.12.2017
Maksetut ennakot	366	736
Vuokra- ja myyntisaamiset	281	268
<b>Yhteensä</b>	<b>647</b>	<b>1 004</b>

Hallitukselle on raportoitu säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen maantieteellisesti sekä niiden ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa sekä kehyskunnat, suuret kaupungit pitävät sisällään Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden keskustaajamat. Keskisuuret kaupungit ovat vähintään noin 20 000 asukkaan kaupunkeja.

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkupe-  
räiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset

käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkiri-  
jeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perin-  
tätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien  
perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin  
kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän  
jälkeen.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan,  
onko saamisten arvon alentumisesta näyttöä. Arvon  
alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin  
liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne

syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta,  
että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuk-  
sen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshet-  
kellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei  
ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.  
Vuokrasaamiset 30.9.2018 olivat alaskirjausten  
jälkeen yhteensä 281 tuhatta euroa (31.12.2017: 268  
tuhatta euroa).

### 3. LIIKETOIMINNAN KULUT

Liiketoiminnan kulujen liitetietoon on koottu liiketoiminnan kuluihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Ovaro Kiinteistösi-  
joituksen tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut sekä Asuntorahaston hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän palkkion sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagereiden hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio, luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

Tytäryhtiöiden vuokrasopimukset maan vuokrasta käsitellään muina vuokrasopimuksina ja niiden perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan hoitokuluiksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 100 %. Hallituksella oli 13 kokousta (1.1.-30.9.2017: 13 kokousta) tilikauden aikana. Ovaro Kiinteistösi-  
joitus oli ulkoisesti hallinnoitu ja sillä ei ollut henkilöstöä.

Kulujen erittely lajeittain	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Kiinteistöjen hoitokulut	-4 352	-4 473
Vuokraustoiminnan kulut	-315	-430
Hallituksen palkkiot ja muut palkkiot	-75	-96
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-903	-955
Hallinnon muut kulut	-619	-750
Muut liiketoiminnan kulut	-236	-18
<b>Yhteensä</b>	<b>-6 499</b>	<b>-6 722</b>

Kiinteistöjen hoitokulut	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-4 018	-4 096
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	2,7 %	2,6 %
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	195 619	206 591

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

Hallituksen palkkiot	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Petri Roininen	-23	0
Tapani Rautiainen	-14	-4
Taina Ahvenjärvi	-14	0
Petri Kovalainen	-14	0
Eljas Repo	-14	0
Patrik Hertsberg	0	-14
Mikko Larvala	0	-14
Petra Thorén	0	-11
Jouni Torasvirta	0	-26
Veli Matti Salmenkylä	0	-15
Timo Valjakka	0	-11
<b>Yhteensä</b>	<b>-74</b>	<b>-96</b>

Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Tilintarkastus, emoyhtiö	-66	-85
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-35	-43
<b>Yhteensä</b>	<b>-101</b>	<b>-128</b>

Tilintarkastajalle ei ole maksettu muita palkkioita. Emoyhtiön tilintarkastajan palkkiot ovat osa hallinnon muita kuluja. Tilintarkastajalle maksetaan yhtiön hyväksymän kohtuullisen laskun mukaan.

Muut liiketoiminnan kulut	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Luottotappiot	-46	-18
Muut kulut	-190	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-236</b>	<b>-18</b>

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

Kuluihin liittyvät ostovelat	30.9.2018	31.12.2017
<b>Ostovelat</b>	<b>357</b>	<b>102</b>

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

Liiketoiminnan muissa kuluissa on esitetty myös rakenne- ja organisaatiomuutoksesta aiheutuneita kertaluonteisia ylimääräisiä hallinnon kuluja. Suurimmat kuluerät aiheutuivat oikeudellisesta neuvonannosta, Nasdaq Helsingin ja Euroclearin veloittamista listalleottopalkkioista, verkkosivujen luomisesta ja ylimääräisen yhtiökokouksen kuluista. Arvio tämän tilikauden aikana kirjattavista rakenne- muutoksesta aiheutuvista kokonaiskustannuksista on 480 tuhatta euroa.



## Verot

Konserniverokeskus on myöntänyt yhtiölle vapautuksen tuloveron suorittamisesta 20.1.2012.

Verovapaus on päätöksen mukaisesti alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

Yhtiömuodon muutoksen johdosta veronhuojennus lakkaa 31.12.2018.

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

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

Yhtiö on joutunut kirjaamaan laskennallisen verovelan 4,2 miljoonaa euroa hankitami-  
nojen ja käyvän arvon erotuksesta.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Konsernin luovutusvoitto- verot katsauskaudelta	-61	-75
Laskennallinen verovelka katsauskaudella	-4 215	0
Konsernin verot katsaus- kaudelta	-4 276	-75

## 4 SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt –ryhmään on koottu erityisesti sijoituskiinteistöihin ja niiden arvostamiseen liittyvät liitetiedot. Sijoituskiinteistöjä ovat kiinteistöt, jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. Tarkempi kuvaus sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisestä on esitetty Ovaro Kiinteistösijoituksen vuoden 2017 konsernitilinpäätöksessä.

Veronhuojennuslain mukaisesti Ovaro Kiinteistösi-  
joitus ei ole harjoittanut muuta kuin omistamiensa ja osakeomistustensa perusteella hallitsemiensa tilojen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa.

Veronhuojennuslain mukaan yhtiön taseen mukaisista varoista verovuoden päättyessä vähintään 80 prosenttia on muodostuttava pääasiassa vakituksessa asuinkäytössä olevista kiinteistöistä, asunto-osakeyhtiön osakkeista tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sellaisessa muussa keskinäisessä kiinteistöosa-  
keyhtiössä, joka harjoittaa yksinomaan kiinteistön sillä olevien rakennusten omistamista ja hallintaa. Näitä varoja Ovaro Kiinteistösijoitus pitää hallussaan

hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia.

Yhtiön johto on käyttänyt harkintaa jokaisen hankinnan yhteydessä sen suhteen täyttyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilinpäätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiö on esittänyt vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus on soveltanut Kiinteistörahastolain 18 §:ää ja 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.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään huoneisto-kohtaista käypää arvoa, jolloin mahdollinen arvomuutos kirjataan tuloslaskelmaan. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvo on arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvostaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösijoituksen konsernitaseessa velkana.

Yksittäinen huoneisto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan. Huoneistojen luovutusvoitot ja luovutustappiot esitetään tuloslaskelmassa.

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut vuosittain Ovaro Kiinteistösijoituksen käyttämän käyvän arvon arviointiprosessin ja määrittämis menetelmän. Auditoinnin lisäksi ulkopuolinen arvioitsija on antanut arvolaskelman kaikkien Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvosta.

Jones Lang LaSalle Finland on auditoinut hallintoyhtiön käyttämän mallin vuodenvaihteessa 2017/2018 (AIFMR 68 artikla 3 kohta). Jones Lang LaSalle Finland on asettanut kansainvälisten alan asiantuntijoiden määritelmien mukaiset tarkkuusvaatimukset mallille. Vaatimukset arvioitsijan arvion suhteen ovat seuraavat:

- absoluuttisen ennustevirheen keskiarvo pienempi kuin 13 %



- vähintään 50 prosentissa salkun kohteista poikkeama arvioitsijan arviosta tulee olla 10 % tai vähemmän
- vähintään 80 prosentissa salkun kohteista poikkeama arvioitsijan arviosta tulee olla 20 % tai vähemmän
- poikkeama voi olla joko positiivinen tai negatiivinen

Kaikki auditoijien tekemät laskelmat mallin tarkkuudesta vuodesta 2013 eteenpäin osoittavat mallin täyttävän sille asetetut tarkkuusvaatimukset. Arvostus ei pyri arvioimaan huoneistojen tulevaa myyntihintaa vaan arviointihetken käyvän arvon. Huoneistojen myyntihintojen ja käypien arvojen erotukset (luovutusvoitto tai -tappio) vaikuttavat tuleviin arvostuksiin

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo	30.9.2018	31.12.2017
Hankintameno 11.	199 617	210 901
Lisäykset	0	800
Vähennykset	-4 458	-8 945
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirto- veron vaikutus huomioiden	-3 165	-3 139
<b>Käypä arvo</b>	<b>191 994</b>	<b>199 617</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 11.-30.9.2018 yhteensä 14 kappaletta.

Koko vuosineljänneksen 1.7.-30.9.2018 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -0,5 % (1.7.-30.9.2017: 0 %) eli 1051 tuhatta euroa (1.7.-30.9.2017: 10 tuhatta euroa)

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	Kilonportti 5	7 %	2014	2	144
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	Revontulentie 1	5 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	Niittytaival 9	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tiilentekijä	Helsingin seutu	Espoo	Tegelhagen 2	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähestäjä	Helsingin seutu	Espoo	Ulappakatu 1	3 %	2013	1	81
As Oy Sininärhintie 5	Helsingin seutu	Espoo	Sininärhintie 5	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkari	Helsingin seutu	Helsinki	Apteekkarinkatu 5	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 C	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	Koirasaarentie 1	58 %	2000	14	829
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	Agronominkatu 18	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 B	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	Taidemaalarikatu 3	4 %	2016	2	166
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 10	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryijy	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 8	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	Tienhaarankatu 7a	34 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	Huvilakatu 7	11 %	2013	5	429
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	Piennartie 16	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	Vakka 5	82 %	2013	14	1 116
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	Laaksotie 10	4 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	Venevalkamantie 3	7 %	2012	2	122
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	Nissilänpiha 9-11	85 %	1974	24	2 109
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	Palosenkatu 7	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Kummikallio	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Rajakalliontie 3	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Vernerinkuja 6	6 %	2014	1	86

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Ervastintie 1	29 %	2013	12	931
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Puurata 15-17	38 %	1974-75	18	1 153
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Pikkutikankuja 4	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindhearst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	Kirkkoniityntie 28	56 %	1982	12	984
As Oy Sipoon rannan Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	Sipoonranta 10	6 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	Paijalannummentie 16	31 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	Kaakkoisväylä 4	67 %	1979	36	2 615
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	Kolmikallionkuja 3	3 %	2016	1	77
As Oy Vantaan Maaunintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	Maaunintie 14	97 %	1975	72	4 931
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	Ratakuja 4	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	Ratatie 16	2 %	2015	2	173
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	Horsmakuja 6	10 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	Rasinrinne 13	46 %	1975	20	1 012
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	Kylmäojantie 15	55 %	1992	5	282
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Seppäläntie 4A	16 %	2014	5	232
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Hoitajantie 4	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Seppäläntie 4C	5 %	2014	1	69
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Äijälänrannantie 34	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Vapaudenkatu 35a	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Schaumanin puistotie 22	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret kaupungit	Jyväskylä	Valssikuja 6	60 %	1995	14	1 164
As Oy Kaarinan Lampaankäpä	Suuret kaupungit	Kaarina	Hoviherrankatu 3	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret kaupungit	Lahti	Aleksanterinkatu 11	21 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhovi	Suuret kaupungit	Lahti	Pihtikatu 5	72 %	1975	30	1 831
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret kaupungit	Lahti	Pollarikatu 5	100 %	2010	22	1 306

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret kaupungit	Lahti	Pollarikatu 7	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret kaupungit	Lahti	Huvikatu 8	9 %	2013	2	160
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret kaupungit	Lahti	Poikkikatu 4	50 %	1971	20	1 114
As Oy Lahden Pormestari	Suuret kaupungit	Lahti	Rullakatu 4	8 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret kaupungit	Lahti	Vuoksenkatu 4	44 %	1970	10	428
As Oy Malskin Kruunu	Suuret kaupungit	Lahti	Päjängenteenkatu 7	5 %	2015	2	170
As Oy Lempäälän Tikanhovi	Suuret kaupungit	Lempäälä	Kotipellonkatu 5	40 %	2014	13	804
As Oy Naantalin Vesperi	Suuret kaupungit	Naantali	Luostarinkatu 20	20 %	2015	9	533
As Oy Alppilan Iiris	Suuret kaupungit	Oulu	Betonimiehenkatu 9	12 %	2014	5	338
As Oy Merijalinväylä	Suuret kaupungit	Oulu	Koskitie 14	2 %	2012	1	69
As Oy Oulun Eveliina	Suuret kaupungit	Oulu	Pesätie 22	14 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmetsä	Suuret kaupungit	Oulu	Jatulikivenkatu 1	8 %	2013	2	160
As Oy Oulun Resiina	Suuret kaupungit	Oulu	Rautatienkatu 33	9 %	2015	4	289
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret kaupungit	Oulu	Seilitie 1	37 %	2009	7	400
As Oy Oulun Viskaali	Suuret kaupungit	Oulu	Rautatienkatu 31	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret kaupungit	Oulu	Pappilantie 5	4 %	2010	1	93
As Oy Raison Kertunpuisto	Suuret kaupungit	Raisio	Murroskuja 4	19 %	2014	3	245
As Oy Raison Lumme	Suuret kaupungit	Raisio	Särkilahdenkatu 2	21 %	2015	7	422
As Oy Raison Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret kaupungit	Raisio	Kunnaankatu 7	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raison Valonsäde	Suuret kaupungit	Raisio	Soliniuksenkuja 24	30 %	2014	8	530
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret kaupungit	Tampere	Lentovarikonkatu 8 ja 14	2 %	2013	1	83
As Oy Tampereen Professori	Suuret kaupungit	Tampere	Tutkijankatu 2	8 %	2013	2	171
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret kaupungit	Tampere	Autilankatu 2	19 %	2014	6	301
As Oy Tampereen Solaris	Suuret kaupungit	Tampere	Tieteenkatu 6	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret kaupungit	Tampere	Pirttisuonkuja 2	13 %	2014	5	404
As Oy Turun Androksenranta	Suuret kaupungit	Turku	Unioninkatu 20	13 %	2014	4	319

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret kaupungit	Turku	Koulukatu 2	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret kaupungit	Turku	Michailowinkatu 4	10 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret kaupungit	Turku	Michailowinkatu 2 A	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret kaupungit	Turku	Eerik Pommerilaisen Ranta 16	16 %	2015	5	300
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	Rautatienkatu 9	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Kaivokatu 8	10 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Lavatie 6	92 %	1999	15	994
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Keskuskatu 30	84 %	1977	16	978
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Virtakatu 5	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Keinukatu 10	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Aulangontie 39	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Tervapadankatu 1	100 %	2016	52	2 557
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Merikotkantie 9-17	21 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Oulutie 53	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 7	97 %	1974	34	2 074
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 1	89 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Kirkkokatu 2	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Vuorenrinne 19	95 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Mällinmutka 2	99 %	1958 ja 74	53	2 840
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	Kalevankatu 29	2 %	2015	1	40
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	Järvihelmenkatu 9	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Lähdehaankuja 2	66 %	1976	35	1 986
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Metsätähtikuja 8	43 %	2012	8	787
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	Mannerheimintie 38	31 %	2013	8	554
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	Sahurintie 1	6 %	2013	2	72

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistusosuus	Rakennusvuosi	Osaketiloja	Neliöt
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	Teljänkuja 2	30 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	Presidentinpuistokatu 1	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	Katkojantie 1-3	85 %	1974 ja 76	45	2 454
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketilaja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1993	32	2 055
Koy Liikepuisto (sis. liiketilaja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1960	10	607
As Oy Porvoon Laamanninpiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Laamanninkatu 1	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Haratie 1	9 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Peltokuja 2	12 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Huhtimonkatu 1	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Kansankatu 13	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 16-18	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 29	90 %	1989	49	2 826
As Oy Rovaniemen Suiheinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Heinämiehentie 10	6 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Uittomiehentie 6-10	20 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	Ristinkedonkatu 33	80 %	1975	58	3 635
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Heikinpohjantie 38b	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Olavinkatu 61	25 %	2015	8	459
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Välimäentie 5-7	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 7	37 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 13	78 %	1975	38	2 275
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 B	12 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Asemankatu 9	21 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Myllykatu 11 A	9 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Ahlströminkatu 12	95 %	1954	31	2 029
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Kosulankatu 6	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Parsiuskatu 6-8	77 %	1973	28	1 533



Toimitiloja sijoituskiinteistöissä on 24 kappaletta yhteispinta-alaltaan n. 3600 neliometriä.

	Kotipaikka	Toimitiloja	Neliöt
As Oy Vantaan Maaunintie 14	Vantaa	1	292
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Jyväskylä	5	1232
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1	284
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketilaja)	Porvoo	7	495
Koy Liikepuisto (sis. liiketilaja)	Porvoo	4	318
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	1	213
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	5	763

Sijoituskiinteistöt 30.9.2018						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m2	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	143	9 664	16 834	8,8 %	1 742
Kirkkonummi	4	103	6 908	13 358	7,0 %	1 934
Helsinki	6	29	2 190	10 789	5,6 %	4 928
Kerava	2	43	4 180	10 618	5,5 %	2 540
Järvenpää	3	20	1 640	6 033	3,1 %	3 680
Muut	16	77	6 261	19 480	10,1 %	3 111
<b>Helsingin seutu</b>	<b>39</b>	<b>415</b>	<b>30 842</b>	<b>77 111</b>	<b>40,2 %</b>	<b>2 500</b>
Lahti	9	119	7 163	16 076	8,4 %	2 245
Turku	5	19	1 269	7 055	3,7 %	5 562
Tampere	5	25	1 839	6 960	3,6 %	3 786
Raisio	4	69	4 003	6 925	3,6 %	1 730
Oulu	8	27	1 887	6 087	3,2 %	3 227
Suuret keskustaajamat, muut	10	89	6 816	13 253	6,9 %	1 945
<b>Suuret kaupungit</b>	<b>41</b>	<b>348</b>	<b>22 975</b>	<b>56 358</b>	<b>29,4 %</b>	<b>2 453</b>
Hämeenlinna	3	64	3 160	7 355	3,8 %	2 328
Kotka	5	187	10 452	7 291	3,8 %	698
Porvoo	3	44	2 843	6 193	3,2 %	2 178
Rovaniemi	5	82	4 834	6 152	3,2 %	1 273
Savonlinna	3	68	3 702	5 071	2,6 %	1 370
Muut	28	378	23 427	26 463	13,8 %	1 130
<b>Keskisuuret kaupungit</b>	<b>47</b>	<b>823</b>	<b>48 417</b>	<b>58 525</b>	<b>30,5 %</b>	<b>1 209</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>127</b>	<b>1 586</b>	<b>102 233</b>	<b>191 994</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 878</b>

Myyntissä oli 30.9.2018 49 kohteesta 109 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 6 093 m2 ja käypä arvo 14 770 tuhatta euroa.



Sijoituskiinteistöt 31.12.2017						
Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m2	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	144	9 739	16 855	8,4 %	1 731
Kirkkonummi	4	104	6 970	13 723	6,9 %	1 969
Helsinki	6	29	2 190	10 677	5,3 %	4 877
Kerava	2	43	4 180	10 544	5,3 %	2 523
Järvenpää	3	21	1 728	6 583	3,3 %	3 810
Muut	16	77	6 261	19 869	10,0 %	3 173
<b>Helsingin seutu</b>	<b>39</b>	<b>418</b>	<b>31 067</b>	<b>78 252</b>	<b>39,2 %</b>	<b>2 519</b>
Lahti	9	119	7 163	16 670	8,4 %	2 327
Raisio	4	72	4 210	7 374	3,7 %	1 752
Oulu	8	32	2 256	7 255	3,6 %	3 216
Turku	5	20	1 340	6 952	3,5 %	5 190
Tampere	5	25	1 839	6 818	3,4 %	3 708
Suuret keskustaajamat, muut	10	94	7 103	14 930	7,5 %	2 102
<b>Suuret kaupungit</b>	<b>41</b>	<b>362</b>	<b>23 909</b>	<b>59 999</b>	<b>30,1 %</b>	<b>2 510</b>
Hämeenlinna	3	64	3 160	8 469	4,2 %	2 681
Kotka	5	189	10 520	7 531	3,8 %	716
Rovaniemi	6	84	4 957	6 015	3,0 %	1 214
Porvoo	3	44	2 843	6 122	3,1 %	2 154
Savonlinna	3	68	3 702	4 928	2,5 %	1 331
Muut	28	397	24 482	28 301	14,2 %	1 156
<b>Keskisuuret kaupungit</b>	<b>48</b>	<b>846</b>	<b>49 663</b>	<b>61 367</b>	<b>30,7 %</b>	<b>1 236</b>
<b>Yhteensä (100%)</b>	<b>128</b>	<b>1 626</b>	<b>104 638</b>	<b>199 617</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 908</b>

## 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 liiketiloista ja autopaikoista.

	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2018	-	-	191 994
Sijoituskiinteistöt 31.12.2017	-	-	199 617



## 5 PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSKULUT

Pääomarakenne ja rahoituskulut -ryhmään on koottu rahoitusvaroihin ja -velkoihin sekä omaan pääomaan liittyvien tulos- ja tase-erien liitetiedot, jotta kokonaiskuva konsernin rahoituksellisesta asemasta olisi paremmin hahmotettavissa. Liitetieto osakekohtaisesta tuloksesta on osa oman pääoman tietoja. Korkotuotot ja -kulut kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

### 5.1 Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1. -30.9.2018	1.1. -30.9.2017
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-1 966	-2016
Muut rahoituskulut	-126	-214
Rahoituskulut yhteensä	-2092	-2230
Rahoitustuotot	13	9
<b>Yhteensä</b>	<b>-2079</b>	<b>-2221</b>

### 5.2 Rahoitusvarat

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajan-jakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

Rahavarat	30.9.2018	31.12.2017
<b>Rahavarat tileillä</b>	<b>2 980</b>	<b>2 677</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>2 980</b>	<b>2 677</b>

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupankäyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun. Vuokrasaamiset 281 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

Lyhytaikaiset rahoitusvarat	30.9.2018	31.12.2017
<b>Muut saamiset</b>	<b>128</b>	<b>20</b>
<b>Siirtosaamiset</b>	<b>227</b>	<b>245</b>
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>355</b>	<b>265</b>

Jokaisen katsauskauden päättyessä arvioidaan, onko perusteita jonkun rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Saamisiin ei liity merkittäviä riskejä.

## 5.3 Rahoitusvelat

### 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	30.9.2018	31.12.2017
Joukkovelkakirjalaina	19 784	19 668
Konsernin lainat rahalaitoksilta	81 280	86 127
Laskennallinen verovelka	4 215	0
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	740	804
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>106 019</b>	<b>106 599</b>

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

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % ja se erääntyy joulukuussa 2019 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 velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenantiehdot.

Vieraan pääoman menot, jotka johtuvat sijoituskiinteistöjen rakentamisesta ja valmistamisesta ja joiden valmiiksi saattaminen vaatii huomattavan pitkän ajan, lisätään kyseisen hankinnan hankintamenoon. Aktiivointia jatketaan, kunnes omaisuuserät ovat valmiita vuokrattaviksi tai myytäviksi.

Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.





### Lyhytaikaiset korolliset velat

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

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

Lyhytaikaiset korolliset velat	30.9.2018	31.12.2017
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 698	2 134
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>1 698</b>	<b>2 134</b>
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>	<b>6 575</b>	<b>4 672</b>

## Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat eräännyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Muut lyhytaikaiset velat	30.9.2018	31.12.2017
Saadut ennakot	195	196
Muut velat	160	81
Siirtovelat	778	1 130
Korkosuojauksen käypä arvo	0	0
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 133</b>	<b>1 407</b>

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa konsernin korkojaksotuksista (546 tuhatta euroa).

## 5.4 Vastuusitoumukset

	30.9.2018	31.12.2017
<b>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</b>		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>		
Lainat ja joukkovelka-kirjalaina	37 748	37 668
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	92 336	94 717

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten (asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimukset) mukaisten vastaisten vähimmäisvuokrien kokonaismäärät.

Maanvuokrasopimukset	30.9.2018	31.12.2017
Alle vuoden kuluessa	419	419
1 - 5 vuoden kuluessa	1 676	1 676
yli viiden vuoden kuluttua	26 564	27 821
<b>Yhteensä</b>	<b>28 659</b>	<b>29 916</b>

## 5.5 Rahoitusriskien hallinta

### Rahoitusriskien hallinta

Ovaro Kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Yhtiön hallinnointiyhtiön hallitus on päättänyt riskienhallinnan tavoitteista ja määrittellyt riskienhallintapolitiikan sekä vastannut riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiöllä eräännyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen johdosta ei toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka eräännyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa.

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus on käyttänyt hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, joita on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön rahalaitoslainojen suojausaste 30.9.2018 oli kuitenkin 0 % (31.12.2017: 0 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan

64 978 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 puskuri markkina-arvojen muutoksia vastaan. Yhden prosenttiyksikön koronousulla on noin 700 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen.

### 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 rahoitusvastikeisiin. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät, voisi yhtiö kohdata likvideettiongelmia. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa. Yhtiö arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat tulevina vuosina. Emoyhti-

öllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 30.9.2018. Lainasopimusjärjestelyt erääntyvät joulukuussa 2019 ja keväällä 2021.

### Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2018 olivat yhteensä 281 tuhatta (31.12.2017: 268 tuhatta euroa).

### Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni on voinut muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain puitteissa, laskea liikkeelle

uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2018 oli 44,3 % (31.12.2017: 45,9 %).

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

	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	0	37 784	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 698	12 656	50 624
Vaihtovelkakirjalaina-sopimukset	0	0	0
<b>Korolliset lainat, 1000 euroa 30.9.2018</b>	<b>1 698</b>	<b>50 440</b>	<b>50 624</b>

## 5.6 Oma pääoma

Osakepääomaan on kirjattu 30.6.2015 asti suunnatuista anneista 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 ja korkosuojauksen käyvän arvon muutokset on vähennetty suoraan omasta pääomasta.

### Osakekohtainen tulos

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

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.9.2018	31.12.2017
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
Osakepääoma kauden lopussa	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 309	23 309
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäys	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	23 309	23 309
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>95 440</b>	<b>95 440</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2018 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.





1.1. -30.9.2018

1.1. -30.9.2017

## (a) 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 voitto, 1000 euroa	-6 515	-838
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 599	9 599
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,68	-0,09

(b) Laimennusvaikutuksella oikaistu	-0,68	-0,09
-------------------------------------	-------	-------

Laimentavia potentiaalisia osakkeita katsauskaudella oli keskimäärin noin 0 tuhatta kappaletta.



## 6. LISÄINFORMAATIO

### 6.1 Lähipiiri

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

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 30.9.2018 olivat yhteensä 903 tuhatta euroa (1.1. - 30.9.2017: 955 tuhatta euroa).

Investors House Oyj kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin sen toteutettua syksyllä 2017 vaihtotarjouksen Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista. Vaihtotarjouksessa Investors House sai 25,2 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen Eljas Revon vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on katsauskaudella ostettu erilaisia tiedotus- ja verkkosivujen rakentamispalveluita yhteensä 41 tuhannella eurolla.

### 6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Ovaro Kiinteistösijoitus on käyttänyt samoja laatu- ja tulkintaperiaatteita kuin vuoden 2017 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista.

**IFRS 9 Rahoitusinstrumentit.** IAS 39:n Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen mukaiset luokittelu- ja arvostusmallit korvataan IFRS 9:ssä yhdellä mallilla. Konsernin laatiman analyysin mukaan standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta rahoitusvarojen luokitteluun. IFRS 9 on astunut voimaan 1.1.2018, jolloin konserni on ottanut sen myös käyttöön.

**IFRS 15 Myyntituotot** asiakassopimuksista standardilla ei ole vaikutusta yhtiön tuloutusperiaatteisiin, taloudelliseen asemaan eikä tulokseen. IFRS 15 on tullut voimaan 1.1.2018

**IFRS 16 Vuokrasopimukset** -IFRS 16 julkaistiin tammikuussa 2016 ja sitä on sovellettava 1.1.2019 alkaavalla tilikaudella. Sen seurauksena Ovaro Kiinteistösijoituksen omistamien asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimukset tullaan merkitsemään omistussosuuden mukaisesti konsernitaseeseen velkana. Tilikauden lopussa Ovaro Kiinteistösijoitus-

sella oli ei-peruutettavissa olevia vuokravelvoitteita vuositasolla 419 tuhatta, liitetieto 5.4.

Huoneistomyynneistä ja asunto-osakeyhtiöiden tonttiosuuksien lunastuksesta johtuen Konsernin osuus tontinvuokrasopimuksista pienenee vuosittain. Tämän hetkisen arvion mukaan standardin käyttöönoton yhteydessä kirjattavien käyttöoikeusomaisuuserien ja vuokrasopimusvelkojen määrä on noin 5 miljoonaa euroa.

Tässä vaiheessa konsernilla ei ole aikomusta ottaa standardia käyttöön ennaikaisesti. Siirtymiseen on tarkoitus soveltaa yksinkertaistettua menettelytapaa, eikä käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ole tarkoitus oikaista.

### **6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet**

Ovaro Kiinteistösijoituksen johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämis- tapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epä-

varmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Ovaro Kiinteistösijoituksen johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Ovaro Kiinteistösijoituksen asuntosalon kuu-kausittainen käyvän arvon laskenta on suoritettu Rahaston hoitajan kehittämällä monimuuttujaregressioon perustuvalla vertailukauppa menetelmällä käyttäen Oikotie.fi -palvelusta saatavaa hintapyyntöaineistoa. Neuvotteluvara – eli ero hintapyyntöjen ja transaktiohintojen välillä – on estimoitu käyttäen Tilastokeskuksen aineistoa vertailukohtana. Arvioimismallia kehitetään jatkuvasti. Epävarmuutta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinnissa on pienennetty ulkopuolisen arvioitsijan arvioilla puoli-vuosittain sekä myymällä huoneistoja. Huoneistojen myynti saattaa tapahtua merkittävällä erolla verrattuna arvostusmallilla laskettuun myyntistrategiasta johtuen. Malli ottaa toteutuneet poikkeamat huomioon seuraavassa laskennassa.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan jokainen sijoituskiinteistö hankinta tulee käsitellä ja arvioida erikseen, täytyvätkö liiketoiminnan määritelmän mukaiset ehdot vai esittääkö yhtiö konsernitilin-





päätöksessään vain oman hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä.

Pääsääntöisesti Ovaro Kiinteistösijoitus yhdistelee 100 %:sti omistettuja asunto-osakeyhtiöitä IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettuja asunto-osakeyhtiöitä yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omisusosuutta vastaava määrä.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

Orava Asuntorahasto on soveltanut ESMA:n (European Securities and Markets Authority) ohjetta vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisestä, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Yhtiö käyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja toisaalta kiinteistöalan sääntelyn ja suositusten mukaisesti, toisaalta kuvaamaan liiketoiminnan kehittymistä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä.

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

Valtiovarainministeriön asetuksessa kiinteistörahasto-lain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksesta (819/2007) säädetään kiinteistörahastoa koskevan tiedonantovelvollisuuden vähimmäissisällöstä. Yhtiö noudattaa myös soveltuvien osin The European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosituksia. EPRA-tunnusluvut on laskettu noudattaen EPRA:n Best Practices -suosituksia marraskuulta 2016.

Nämä vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät kuitenkaan korvaa IFRS:n mukaan raportoituja tunnuslukuja.

	1.1 - 30.9.2018	1.1 - 30.9.2017
Liikevaihto, 1 000 €	9 731	9 993
Liikevoitto, 1 000 €	-160	1 458
Tilikauden tulos, 1 000 €	-6 515	-838
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-6 515	-778
Tulos / osake, €	-0.68	-0.09
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0.00	0.12
Maksettu osinko, €	0.00	0.09
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-9.6 %	-1.2 %
Osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-9.3 %	-1.1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 598 910	9 598 910
Hinta / Tulos (P/E)		
Eftetiivinen osinkotuotto, %	0.0 %	2.9 %
	30.9.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, 1 000 €	195 976	203 563
Omavaraisuusaste, %	44.3 %	45.9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	52.3 %	53.0 %
Nettovarallisuus/osake, €	9.04	9.72
Nettovelkaantumisaste, %	114.7 %	112.8 %
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	52 986	47 995
	1.1 - 30.9.2018	1.1 - 30.9.2017
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94.9 %	94.2 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94.8 %	94.2 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3.1 %	3.2 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7.2 %	7.0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4.1 %	4.1 %

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT (JATKUU)

### Yhtiö noudattaa raportoinnissaan seuraavia EPRA BPR ydinsuosituksia

4.1 Sijoituskiinteistöjen arvostus IAS 40 mukainen

#### Liitetieto 4

4.2 Ulkopuolisen arvioitsijan käyttö

#### Liitetieto 4

4.3 Tiedot Sijoituskiinteistöistä

#### Liitetieto 4

4.4 Tiedot kehityskohteista

#### Liitetieto 4, Ei kehityskohteita

4.5. Like-for-like, lasketaan puolivuositain

	1.1 - 30.9.2018	1.1 - 30.9.2017	Muutos
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>			
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-6515	-838	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	3165	1330	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	228	484	
+ Luovutusvoittoverot	4276	75	
-/+ Muut oikaisut	0	0	
<b>EPRA tulos</b>	<b>1154</b>	<b>1 051</b>	
<b>EPRA osakekohtainen tulos, €</b>	<b>0,12</b>	<b>0,11</b>	
<b>EPRA vajaakäyttöaste</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,4 %</b>	
	30.9.2018	31.12.2017	
<b>EPRA NAV, nettovarallisuus, 1000 €</b>			
Oma pääoma IFRS taseesta	86 765	93 320	
Oikaisut	4 276	64	
Oikaistu Oma pääoma	91 041	93 384	
<b>EPRA NAV, nettovarallisuus</b>	<b>91 041</b>	<b>93 384</b>	<b>-3 %</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>9,48</b>	<b>9,97</b>	<b>-5 %</b>
<b>EPRA alkutuotto, %</b>			
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	177 224	187 468	
Vuosittaiset vuokrat	13 114	13 641	
Vuosittaiset hoitokulut	-5 396	-5 727	
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>7 718</b>	<b>8 036</b>	
<b>EPRA alkutuotto</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>2 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>2 %</b>

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	=	$\left\{ \frac{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden alussa}} \right\} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Oikaistu nettovarallisuus/osake, € Oikaistu NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma sisältäen laimentavia osakkeita vastaavan pääoman}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa sisältäen laimentavat osakkeet}}$

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

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

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

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

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

$$\text{Bruttovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo katsauskauden lopussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$$

Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo

$$\text{Hinta / tulos (P/E)} = \frac{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}{\text{Tulos / osake}}$$

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

Liikevoitto on tuloslaskelman erä, joka on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Nettotuotto on tuloslaskelman erä, saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut.



## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT (JATKUU)

EPRA Earnings  
(EPRA tulos) =  $\frac{\text{Kauden voitto/tappio}}{+/- \text{ voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista + välittömät verot}}$

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

EPRA NAV  
(EPRA nettovarallisuus) =  $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{- \text{ mahdollinen muun oman pääoman rahasto}}$

EPRA NAV per share  
(EPRA osakekohtainen nettovarallisuus) =  $\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$

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

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



**Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj**

Mannerheimintie 113

00280 Helsinki

[info@ovaro.fi](mailto:info@ovaro.fi)

[ovaro.fi](http://ovaro.fi)