



Ovaro

Kiinteistösjöitus

Osavuosikatsaus

1.1.-31.3.2021

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2021

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUUN-MAALISKUUN/2021 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUUN-MAALISKUUN/2020)

- Omavaraisuusaste nousi 31.3.2021 tilanteessa 52,8 prosenttiin (31.12.2020: 50,8 prosenttia). Yhtiö on pystynyt maksamaan lainojaan pois ylimääräisin lainanlyhennyksin sekä kasvattamaan kassavarojaan myymällä heikosti tuottavaa asuntokantaa. Kassavarat olivat 7,1 miljoonaa euroa.
- Ovaro solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.
- Vuokrasalkun vuositulos skaalattu nettotuotto kasvoi 6,7 prosenttiin, kun se 31.12.2020 tilanteessa oli 5,8 prosenttia. Nettotuoton kasvuun vaikutti eniten koko vuoden tasaisesti kehittynyt Vuokrasalkun vuokrausaste.
- Vuokrasalkun vuokrausaste oli 94,04 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 85,60 prosenttia. Yhtiö jatkaa vuokrausastetta kehittäviä toimenpiteitä ja tämän vuoksi siirsi ensimmäisen vuosineljänneksen aikana pääosan asuntojen vuokrauksesta itselleen.
- Operatiivinen tulos (EPRA) parani 89 tuhatta ja oli -286 tuhatta euroa (-375 tuhatta euroa). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 150 tuhatta euroa. Tämän lisäksi hallinnon kulut laskivat 83 tuhatta euroa johtuen pitkälti vähentyneestä asiantuntijapalveluiden käytöstä. Muutos hallinnon kuluissa oli oikean suuntaista, mutta alkuvuoden selvitystyöt kiinteistöjen käyvistä arvoista rasittivat kertaluontoisesti hallinnon kuluja. Tilikauden kiinteistöverot, vuoden 2021 osalta oli 213 tuhatta euroa, jotka kirjataan kokonaisuudessaan ensimmäiselle vuosineljännekselle.
- Hoitokulut oli -1 372 tuhatta euroa (-1 407 tuhatta euroa). Hoitokulut olivat alkuvuodesta suhteellisen korkealla tasolla johtuen kylmästä ja lumisesta talvesta.
- Liikevaihto oli 2 337 tuhatta euroa (2 519 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 182 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista myynneistä Myyntisalkusta. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 845 tuhatta euroa (-592 tuhatta euroa). Tulos sisältää myytyjen huoneistojen välityspalkkiot ja arvonalennukset sekä huoneistoremonteista aiheutuneet kirjaukset.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet Myyntisalkusta suunnitelman mukaisesti. Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 55 kappaletta (31 kappaletta), joista 40 kappaletta Myyntisalkusta. Myynnit ovat toteutuneet lähes tasearvojen mukaisesti, myytyjen asuntojen tasearvot olivat 9,0 miljoonaa euroa ja velattomat kauppahinnat 8,9 miljoonaa euroa.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n kehitystyö ja ensimmäinen vuosineljännes eteni strategian mukaisella polulla. Viime vuoden reippaat otteet yhtiön saneeraamisessa ja kehittämisessä alkavat näkyä yhtiön luvuissa. Operatiivinen tulos ei ollut tyydyttävä, mutta vastasi ennustetta. Toiminnan suunta on oikea ja kulurakenne on keventynyt sekä hallintokulujen että rahoituskulujen osalta.

Vuokra-asuntoja on tänä keväänä ollut markkinoilla kysyntään nähden paljon tarjolla. Tästä huolimatta yhtiö on pystynyt parantamaan vuokrausastetta merkittävästi edelliseen vuoteen nähden. Alkuvuodesta tehdyn asiakastytyväisyystudkimuksen mukaan olemme asiakkaiden mielestä houkutteleva ja luotettava vuokranantaja. Pyrimme edelleen kehittämään asiakastytyväisyyttä entisestään panostamalla muun muassa asuntojen kuntoon sekä palveluihin.

Alkuvuosi on kulunut uusien kasvuinvestointien suunnittelussa sekä Myyntisalkun kiinteistöjen aktiivisen myynnin parissa. Ovaro haluaa profiloitua aktiivisena kiinteistöjen omistajana sekä kiinteistö- ja aluekehittäjänä. Strategian mukaan siirrämme yhtiön painopistettä kiinteistö- ja aluekehitykseen. 28.4 julkistettu Jyväskylän Kukkula-hanke on toteutuessaan Ovarolle ensimmäinen merkittävä askel kiinteistökehittäjänä. Lisäksi yhtiöllä on suunnittelupöydällä useita muitakin hankkeita.

Kevään aikana yhtiön vakavaraisuus on merkittävästi parantunut, omavaraisuuden ollessa jo yli 52 prosenttia. Pyrimme lyhentämään nykyisiä lainojamme käteisvarojen puitteissa, mikä vähentää osaltaan myös yhtiön rahoituskuluja. Näin yhtiömme on paremmassa neuvotteluasemassa uuden rahoituksen suhteen. Tuloksen kääntäminen selkeästi voitolliseksi on keskeisin tavoite.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2021	1-3/2020	muutos	1-12/2020
Liikevaihto, t€	2 337	2 519	-7,2 %	9 677
Nettotuotto, t€	965	1 032	-6,5 %	5 330
Katsauskauden tulos, t€	-845	-592	-42,7 %	-11 501
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,09	-0,06	-50,0 %	-1,24
Taseen loppusumma, M€	110,0	154,8	-29,0 %	116,2
Rahavarat, M€	7,1	11,6	-38,8 %	4,9

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-286	-375	23,7 %	216
EPRA-tulos/osake, €	-0,03	-0,04	25,0 %	0,02
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	6,20	7,76	-20,1 %	6,29

OHJEISTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Hidas rokottaminen ja tautitapausten määrän nousu pitävät Euroopan taloustilanteen heikkona vielä keväällä. Suomen talous saa vauhtia vientikysynnästä ja kotitalouksien kulutuksesta. Nopein kasvu ajoittuu vasta loppuvuoteen, silti talous kasvaa tänä vuonna 2,5 prosenttia. Ensi vuoden kasvu on 3,5 prosenttia, mutta kasvu hidastuu jo ensi vuoden kuluessa

Asuntomarkkinoiden positiivisesta tilanteesta kertoo myös asuntoaloitusten yli 6 prosentin kasvu. Asuntoaloitukset ovat kasvaneet voimakkaasti kasvukeskuksissa, jossa aloitusmäärät nousivat vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä ennätyskorkealle tasolle. Kaiken kaikkiaan viime vuonna aloitettiin yli 40 000 asunnon rakentaminen.

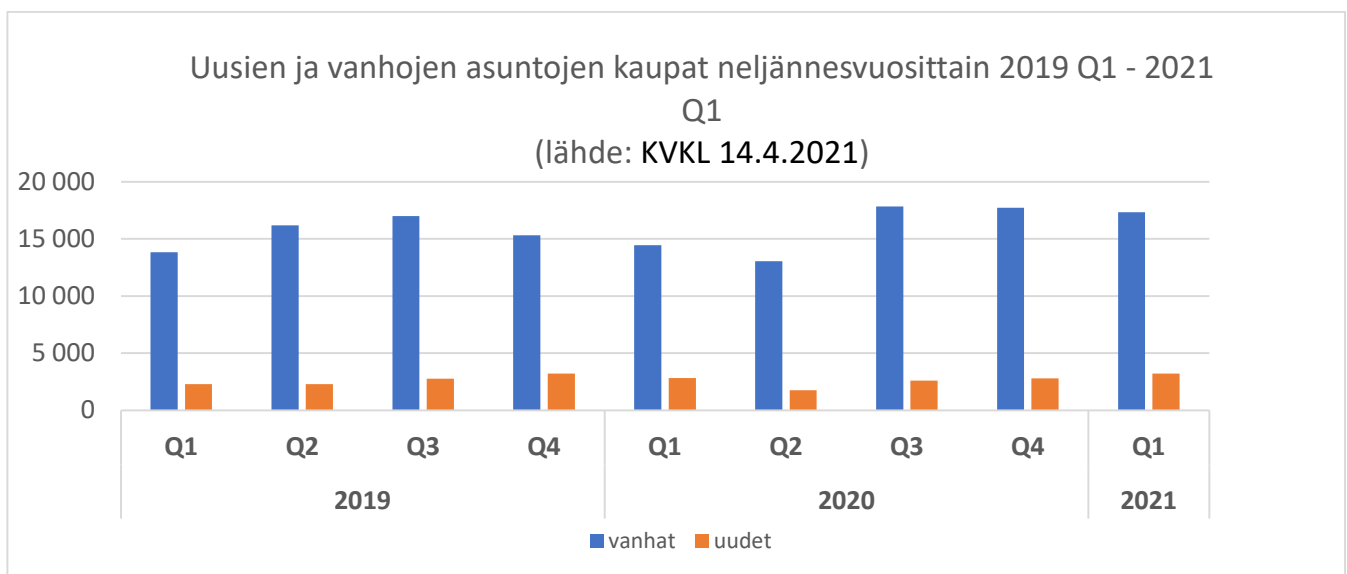
Myös tänä vuonna asuntoaloitusten määrä tulee olemaan noin 40 000 asunnon tuntumassa. Muun rakentamisen ennakoitaan vähenevän tänä vuonna, mistä antaa suuntaa esimerkiksi toimitilarakentamisen

laskevat aloitusmäärät sekä infrarakentamisen väheneminen. Ennustejaksolla korjausrakentaminen tukee osaltaan rakentamisen kasvua, kun rakennushankkeita päästään pandemiatilanteen parantuessa paremmin edistämään. Tautitilanteen kehitys tuo edelleen suurta epävarmuutta ennusteeseen. (PTT Katsaus, kevät 2021)

Tilastokeskuksen julkistamien vuokratilastojen valossa vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutokset ovat laskeneet eri puolilla Suomea. Koko maassa vuokrat ovat nousseet 0,7 prosentilla viime vuoden ensimmäiseltä vuosineljännekseltä kuluvan vuoden ensimmäiselle neljännekselle, viime vuoden lopussa vuokrien vuosimuutos oli 1,0 prosenttia. Kilpailu vuokralaisista on monessa kaupungissa kiristynyt koronatilanteen pitkittyessä vaikuttaen muun muassa opiskelijoiden ja työntekijöiden vuokra-asuntojen kysyntään kaupungeissa. Samaan aikaan vuokra-asuntojen tarjonnan kasvun jatkuessa voimakkaana.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

Vanhon asunon myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan pysyneet alkuvuodesta 2021 loppuvuoden 2020 tasolla.



TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUUN-MAALISKUUN 2021

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2 337 tuhatta euroa (2 519 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 182 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista myynneistä Myyntisalkusta. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asunon määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asunon vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 965 tuhatta euroa (1 112 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -1 372 tuhatta euroa (-1 407 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -1 018 tuhatta euroa (-971 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimmin erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -732 tuhatta euroa (-596 tuhatta euroa), josta luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot olivat -318 tuhatta euroa (-197 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -554 tuhatta euroa (-704 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli koko tilikaudelta -286 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-3/2020) oli -375 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 182 tuhatta euroa, johtuen myyntisalkun myynneistä erityisesti heikommin tuottavan myyntisalkun kohteiden osalta ja samalla yhtiö kasvatti vuokrasalkun liikevaihtoa parantuneen asuntojen vuokrattavuuden ja sitä kautta kasvaneen vuokrausasteen kautta.
- Hoitokulujen suhde vertailukauteen nähden oli suhteellisen korkealla tasolla johtuen alkuvuoden kylmästä ja lumisesta talvesta.
- Hallinnon kulut laskivat vertailukauteen nähden 83 tuhatta euroa johtuen pitkälti vähentyneestä asiantuntijapalveluiden käytöstä. Hallinnon kuluja nostivat alkuvuodesta kertaluontoisesti toteutettu kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehty ylimääräinen arvonalennus ja siihen liittyvät taustatyöt.
- Rahoituskulut pienentyivät 150 tuhatta euroa vertailukauteen nähden johtuen pienentyneestä lainakannasta. Yhtiön teki ylimääräisiä lainanlyhennyksiä sekä asuntomyyntien takia pienentyi myös yhtiölainojen määrä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 109 971 tuhatta euroa (31.12.2020: 116 241 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 58 042 tuhatta euroa (58 940 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 51 929 tuhatta euroa (57 302 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, asuntojen käyvän arvon lasku sekä taloyhtiöiden ja emoyhtiön lainojen lyhennykset.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. 31.3.2021 mennessä lainasta on maksettu takaisin 6,4 miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 52,8 % (50,8 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 100,4 miljoonaa euroa (109,3 miljoonaa euroa) sisältäen 7,2 miljoonaa euroa (10,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä sekä 7,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue, jossa sijoituskiinteistöt on jaettu Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella.

Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdennetut huoneistot

Tähän salkkuun kuuluvat uudehkot yksittäiset asuinhuoneistot, josta Ovaro myy huoneistoja pääasiassa yksityishenkilöille omistusasumiskäyttöön. Myyntisalkkuun sisältyvissä asunto-osakeyhtiöissä Ovaro on pääosin vähemmistöomistaja.

Vuokrasalkku, vuokrataloyhtiöt

Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osuomistamat vanhemmat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun per 31.3.2021.

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkkun ja Vuokrasalkkun omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Myyntisalkku	37	126	9 610	23,6	9,6	14,0
Vuokrasalkku	34	1 129	66 159	69,5	6,7	62,8
Koko kanta	71	1 255	75 769	93,1	16,3	76,8

Vuokrasalkkun nettotuotto-% oli maaliskuussa 2021 vuositasolle skaalattuna 6,7 prosenttia (1.1-31.12.2020 5,8 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tilanteesta 31.12.2020. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2021. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa ovat katsauskaudella pienentäneet merkittävä asuntomyynti. Uusia hankintoja ei ole tehty katsauskauden aikana.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti oli hieman suurempi vertailukauteen 1-3/2020 nähden.

Asuntomyynti	1-3/2021	1-3/2020
kpl	55	31
velattomat hinnat, M€	8,9	7,6

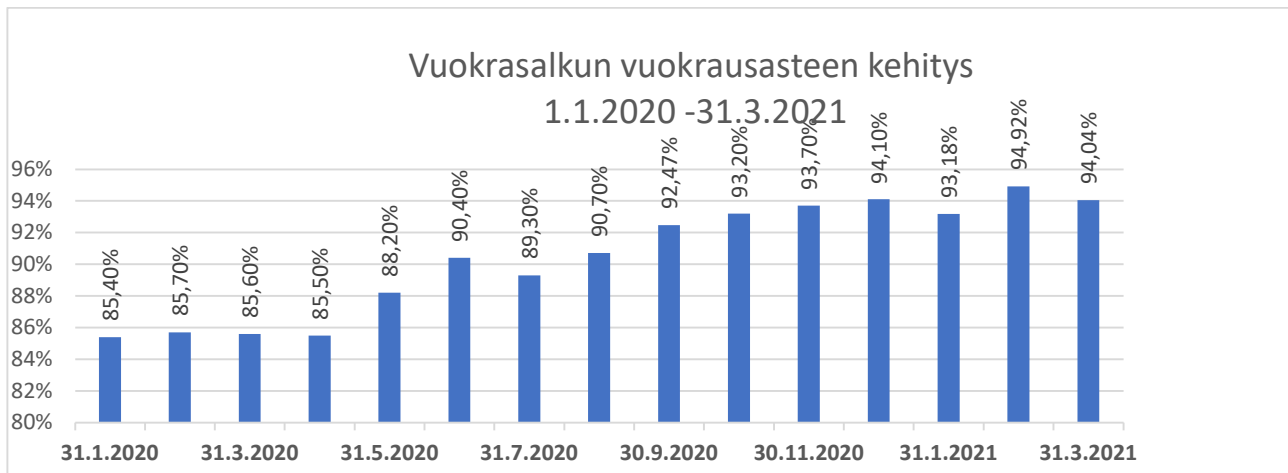
Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti Vuokrasalkkun ja Myyntisalkkun välillä:

Asuntomyynti	Vuokrasalkku	Myyntisalkku
kpl	15	40
velattomat hinnat, M€	1,4	7,5

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2020 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat Vuokrasalkkuun ja Myyntisalkkuun. Uusi salkkujako astui voimaan 31.12.2020.

Vuokrasalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



Vuokrasalkun neliöperusteinen vuokrausaste on laskettu siten, että Vuokrasalkun vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien Vuokrasalkun huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito kuuluu Taloasema Oy:n isännöitsijöiden sekä teknisen isännöitsijän vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan sekä toimitusjohtajan vastuualueeseen.

Yhtiö jatkaa aktiivisesti kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista ja ylläpitoa. Vuoden 2021 aikana huoneistoremonttien määrän odotetaan pienentyvän, koska vuoden 2020 aikana tehtiin yhteensä 2,0 miljoonan euron edestä remonteja, jolla pienennettiin huoneistoihin kohdistunutta korjausvelkaa.

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

Rahoitusriski voi toteutua joko rahoituksen saatavuuden kiristyessä tai korkotason noustessa ja voivat heikentää yhtiön kassavirtaa ja taloudellista asemaa. Rahoituksen saatavuus pyritään turvaamaan riittäväällä omavaraisuusasteella.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

Yhtiö pyrkii kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla ja aktiivisella vuokrauksella ylläpitämään kiinteistöjen ja asuntojen arvoa. On kuitenkin mahdollista, että yhtiön ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Matala kassavirta johtuu pitkälti myyntiin vapautetuista myyntisalkun asunnoista, jolloin asunnot eivät ole vuokrattuna. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentekeyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.3.2021 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 176 495 osaketta ja yhtiön hallussa 422 415 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 878 osakasta 31.3.2021 (31.12.2020: 5 198).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.3.2021)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	13,68
2 OSUUSASUNNOT OY	*2	1 150 000	11,98
3 OLLIKAINEN PEKKA		448 345	4,67
4 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		422 415	4,40
5 ZEROMAN OY	*3	341 666	3,56
6 CORE CAPITAL OY	*4	323 181	3,37
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 419	2,39
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5 ja *6	166 197	1,73
9 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB		112 156	1,17
10 FLYINGCHIPS OY		103 311	1,08
11 ÅLANDS ÖMSESIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG		100 000	1,04
12 SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,03
13 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,83
14 JAJOPA OY		75 279	0,78
15 SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,75
16 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,74
17 STRÖM LEIF JOHAN		65 427	0,68
18 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,68
19 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,66
20 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,57
21 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,57
22 KANGASNIEMI AARRE EEMIL		54 616	0,57
23 KOKKO JOUNI		52 000	0,54
24 GODOINVEST OY		51 790	0,54
25 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,52
26 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI		47 391	0,49
27 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		45 907	0,48
28 EGS SIJOITUS OY		39 734	0,41
29 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,39
30 NORDEA BANK ABP		36 826	0,38
YHTEENSÄ		5 825 939	60,69
<p>*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö *2 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltayhteisö *3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö *4 hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö *5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö *6 hallituksen jäsenen Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta</p>			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö BDO Oy. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Taneli Mustonen.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi konsulttisopimuksella toimiva kiinteistökehitysjohtaja, Pekka Komulainen, Marita Polvi-

Lohikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus- ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2020: neljä henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 14.4.2021

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.4.2021. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2020 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2020. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella oli varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta ja tammikuussa 2021 ohjelman puitteissa hankittiin vielä 27 072 osaketta. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä yhteensä 422 415 osaketta.

Yhtiökokous 9.6.2020 päätti valtuuttaa hallitus päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään miljoona (1.000.000) osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin

oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2021 asti.

Yhtiökokous 14.4.2021 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous 14.4.2021 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 10,2 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Pekka Komulaisen määräysvalta-yhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 132,2 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

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

RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus osana konsortiota valmistelee merkittävää kiinteistöinvestointia Jyväskylässä

Ovaro Kiinteistösijoitus on osana kolmen yrityksen konsortiota sopinut 28.4.2021 Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa, että osapuolet pyrkivät noin 85.000 m² suuruisen kiinteistön kauppaan. Valmisteltavassa kaupassa konsortio ostaisi Sairaanhoidopiiriltä Jyväskylästä entisen keskussairaala-alueen rakennuksineen 46 M€ kauppahinnalla. Kukkula -hankkeeksi nimetty entinen keskussairaala-alue muodostuu säilytettävistä ja purettavista rakennuksista sekä mahdollisesti kaavamuutoksen jälkeen syntyvästä uudesta rakennusoikeudesta.

Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin uusi Nova-sairaala on valmistunut 2020, mikä osaltaan on käynnistänyt toimet etsiä vanhalle sairaala-alueelle (Kukkula) uusi käyttö. Sairaanhoidopiiri on selvittänyt eri vaihtoehdot ja arvioinut parhaaksi nyt valmisteltavaksi sovitun kaupan.

Hankkeessa ostajina toimivan konsortion muodostavat Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, Investors House Oyj sekä Royal House Oy.

Osapuolten tarkoitus on määrittää kaupan pääehdot ja solmia valmisteltava kauppa vuoden 2021 aikana. Kiinteistökauppa tapahtuisi vaiheittain alkaen 2021 ja jatkuen siten, että viimeinen osa kaupasta toteutettaisiin, kun aluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutoksen valmistelu käynnistettäisiin vuoden 2021 lopulla.

Valmistelun kohteena olevaan ja tavoiteltavaan kauppaan liittyy useita ennen varsinaista kauppasopimusta selvitettäviä asioita. Tämän johdosta, ja ennen näiden selvitysten valmistumista, on haasteellista luotettavasti arvioida millainen tulosvaikutus kaupalla olisi. Iso osa kaupan kohteesta muodostuisi asemakaavamuutosta vaativasta kehitysalueesta.

Lainanlyhennys

Ovaro teki huhtikuussa ylimääräisen 2,9 miljoonan euron lainanlyhennyksen Collector Bank AB:n lainaan. Lainanlyhennys tehtiin kassavarojen puitteissa.

Myynnit

Huoneistojen myynnit julkaisuhetken mennessä olivat 61 kappaletta, velattomin kauppahinnoin yhteensä 5,1 miljoonaa euroa.

Taloushallinnon palvelusopimus

Ovaro irtisanoi ulkoistetut taloushallinnon kirjanpito palvelut 1.5.2021. Pääosa kirjanpidon keskeisistä tehtävistä siirretään yhtiön itsensä hoidettavaksi kesän aikana.

Vuokrausaste

Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste oli huhtikuussa 95,05 prosenttia.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2021	1.1. - 31.3.2020	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
Liikevaihto, 1 000 €	2 337	2 519	9 677	10 966	12 813	13 294
Liiketulos, 1 000 €	-465	-270	-11 740	-4 784	-8 938	228
Tilikauden tulos, 1 000 €	-845	-592	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-845	-592	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701
Tulos / osake, €	-0,09	-0,06	-1,24	-0,68	-1,53	-0,29
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-1,4 %	-3,3 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 225 523	9 357 103	9 259 373	9 416 478	9 593 424	9 598 910
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %
	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, 1 000 €	109 971	154 784	116 241	159 903	183 235	203 563
Omavaraisuusaste, %	52,8 %	45,8 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,5 %	43,1 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	6,29	7,59	6,37	7,64	8,22	9,72
Nettovelkaantumisaste, %	62,0 %	86,9 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 176 495	9 311 894	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	34 871	31 660	38 103	39 855	45 943	47 995
	1.1. - 31.3.2021	1.1. - 31.3.2020	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,5 %		95,1 %			
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***		92,3 %	95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,2 %		92,7 %			
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***		85,6 %	93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,3 %		2,8 %			
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***		3,0 %	3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,7 %		5,8 %			
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***		4,7 %	5,5 %	4,8 %	4,4 %	

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

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

*** Tunnusluku vuodelle 2020 laskettuna vanhalla salkkujaottelulla vertailtavuuden parantamiseksi, vuoden 2020 kvartaalien vertailutietojen osalta tietoja ei ole päivitetty vanhalla salkkujaolla

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2021	1.1 - 31.3.2020	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-286	-375	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,03	-0,04	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	56 891	72 253	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	56 891	72 253	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	6,20	7,76	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	56 768	71 959	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	6,19	7,73	6,30	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	6,20	7,76	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,5 %	3,4 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,5 %	3,4 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,7 %	7,3 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2021	1.1 - 31.3.2020	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €						
Tiikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-845	-592	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	253	383	12 597	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä sis. välityspalkkiot	479	213	1 993	1 873	252	655
- / + Verot	-173	-379	-2 873	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
EPRA tulos	-286	-375	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,03	-0,04	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	58 042	70 712	58 940	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	-1 151	1 541	-1 024	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	56 891	72 253	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	6,20	7,76	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	58 042	70 712	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 151	1 541	-1 024	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	56 891	72 253	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	6,20	7,76	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	58 042	70 712	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 274	1 247	-937	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	56 768	71 959	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	6,19	7,73	6,30	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa B	85 795	120 607	90 969	122 767	167 495	187 972
Annualisoidut vuokrat	9 346	10 076	9 677	10 966	12 813	13 763
Annualisoidut hoitokulut *)	-5 487	-5 948	-4 348	-4 756	-5 395	-5 727
Vuosittaiset nettovuokrat A	3 859	4 128	5 330	6 210	7 418	8 036
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat C	3 859	4 128	5 330	6 210	7 418	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), % A/B	4,5 %	3,4 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), % C/B	4,5 %	3,4 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra A	13	64	19	68	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra B	761	873	800	882	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, % A/B	1,7 %	7,3 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

*) Ovaro Kiinteistösisäjoitus Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasiallisen luonteen vuoksi. Tunnusluvun vertailuvuoden, 2019, tiedot on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua, mutta ei vuosien 2018 ja 2017 tunnuslukuja.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2021	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2020	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2020
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 337	2 519	9 677
Hoitokulut	-1 372	-1 407	-4 348
Nettotuotot	965	1 112	5 330
Vuokraustoiminnan kulut	-151	-149	-641
Hallinnon kulut	-539	-621	-1 810
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-7	-16	-30
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-697	-786	-2 481
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	267	326	2 849
Tuotot luovutuksista	-479	-213	-1 993
Huoneistojen käypien arvon muutos	-253	-383	-12 597
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-732	-596	-14 590
Liiketulos	-465	-270	-11 740
Rahoitustuotot	1	3	3
Rahoituskulut	-554	-704	-2 637
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-553	-701	-2 634
Tulos ennen veroja	-1 018	-971	-14 374
Verot	173	379	2 873
Tilikauden voitto/tappio	-845	-592	-11 501
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-845	-592	-11 501
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,09	-0,06	-1,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,09	-0,06	-1,24
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-845	-592	-11 501
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-845	-592	-11 501
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	85 795	120 562	90 969
Vuokraoikeudet	7 389	7 374	7 414
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	93 184	127 936	98 383
Koneet ja kalusto	512	13	500
Laskennallinen verosaaminen	1 151	0	1 024
Pitkäaikaiset varat yhteensä	94 847	127 949	99 907
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	756	578	463
Rahavarat	7 133	11 557	4 944
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 889	12 135	5 407
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	7 235	14 700	10 927
VARAT YHTEENSÄ	109 971	154 784	116 241
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 670	70 213	69 796
Kertyneet voittovarot	-34 784	-22 909	-23 355
Tilikauden tulos	-845	-592	-11 501
Oma pääoma yhteensä	58 042	70 712	58 940
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	38 671	43 652	41 874
Laskennalliset verovelat	0	1 541	0
Vuokrasopimusvelat	7 607	7 480	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	363	493	393
Pitkäaikaiset velat yhteensä	46 641	53 166	49 867
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	333	19 780	530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 148	1 973	898
Vuokrasopimusvelat	41	39	42
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 522	21 792	1 469
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 766	9 114	5 966
Velat yhteensä	51 929	84 072	57 302
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	109 971	154 784	116 241

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-31.3.2021	1.1.-31.3.2020	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		2 296	2 493	9 502
Maksut liiketoiminnan kuluista		-1 869	-2 064	-6 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		427	429	2 763
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-521	-370	-3 118
Saadut ja maksetut verot		0	-1	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-94	58	-355
Investointien rahavirrat				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		0	0	0
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-56	0	-556
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-260	-342	-1 841
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		4 002	2 816	12 741
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		3 686	2 474	10 344
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-126	0	-540
Omien osakkeiden myynti		0	0	100
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		0	0	-19 721
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-3 172	-417	-9 824
Lainojen nostot		1 895	0	15 820
Muut rahoituskulut		0	0	-322
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-1 403	-417	-14 487
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		2 189	2 115	-4 498
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		4 944	9 442	9 442
Rahavarat katsauskauden lopussa		7 133	11 557	4 944

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Kauden tulos			-592	-592
Muu muutos			205	205
Oma pääoma 31.3.2020	24 000	70 213	-23 501	70 712
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-845	-845
Omien osakkeiden osto		-126		-126
Omien osakkeiden myynti		0		0
Muu muutos			72	72
Oma pääoma 31.3.2021	24 000	69 670	-35 629	58 042

Laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2021 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2020.

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

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

Keskeiset kirjjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Ovaron johdon harkintaa ja arvioita edellyttävissä epävarmuustekijöissä ei ole esiintynyt olennaisia muutoksia tilinpäätökseen 2020 verrattuna.

Segmentti-informaatio

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2021 olivat 7,2 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.3.2021 olivat 3,8 miljoonaa euroa (31.12.2010: 6,0 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.3.2021 olivat tasearvoilla 9,0 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2020: 30,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 8,9 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2020: 29,2 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

Huoneistojen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Voitot sisältävät myös myyntien transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot, huoneistojen käyvän arvon muutokset katsauskaudella sekä huoneistojen osuuden maksetusta varainsiirtoverosta ja aktivoidut korjaukset.

Kauden aikana 1.1.-31.3.2021 myytiin yhteensä 55 huoneistoa (1.1.-31.12.2020: 146 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1. -31.3.2021	1.1. -31.3.2020	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-161	-16	-1 015
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-318	-197	-978
Nettovoitot ja tappiot	-253	-383	-12 597
Yhteensä	-732	-596	-14 590

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2020 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.3.2021	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	109 310	150 080
Lisäykset	382	1 940
Vähennykset	-8 960	-30 113
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-313	-12 597
Käypä arvo	100 419	109 310

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2021: 7,2 miljoonaa euroa (31.12.2010: 10,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2021.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

Taso 3 omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot asunnoista, liiketiloista ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2021.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.3.2021	-	-	100 419		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.3.2021	90 377	95 398	100 419	105 440	110 461
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241

Vuokrasopimukset

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

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimus velat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2021	7 387	27	7 414	7 641
Lisäykset		16	16	16
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-31	-10	-41	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut			0	92
Maksut			0	-101
31.3.2021	7 356	33	7 389	7 648

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimus velat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2020	7 360	52	7 412	7 529
Lisäykset	152		152	154
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-125	-25	-150	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				371
Maksut				-413
31.12.2020	7 387	27	7 414	7 641

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.3.2021	31.12.2020
alle vuosi	398	368
1-5 vuotta	1 529	1 491
yli 5 vuotta	24 806	25 697
Sopimuksen mukainen vastuu	26 733	27 556
Kirjanpitoarvo	7 389	7 414

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.3.2021	1.1-31.3.2020	1.1-31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-41	-39	-150
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-92	-79	-371
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-133	-118	-521

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.3.2021 oli 58,0 miljoonaa (31.12.2020: 58,9 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 422 415 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin 2020 aikana yhteensä 77 652 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta ja tammikuussa 2021 ohjelman puitteissa ennen sen päättämistä ostettiin vielä 27 072 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoman alentaminen	0	0
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 796	70 213
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	0
Omien osakkaiden osto	-126	-528
Omien osakkeiden myynti	0	111
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 670	69 796
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	93 670	93 796

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 395 343 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2021 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 422 415 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.3.2021	31.12.2020
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-845	-11 501
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 226	9 259
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,09	-1,24
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,09	-1,24

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika on 4,5 vuotta, laina erääntyy 1.12.2024 ja kokonaiskorko 5,25 %:a. Lainan vakuutena on tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot. 31.3.2021 mennessä lainasta on maksettu takaisin 6,4 miljoonaa euroa.

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

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.

<u>Pitkäaikaiset velat</u>	31.3.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	42 437	47 840
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-3 766	-5 966
Vuokrasopimusvelat	7 607	7 600
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	363	393
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	46 641	49 867
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	31.3.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Joukkovelkakirjalaina	0	0
Konsernin lainat rahalaitoksilta	333	530
Vuokrasopimusvelat	41	42
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	374	571
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	31.3.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 766	5 966

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluita eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiö järjesteli uudestaan lainasalkkunsu maaliskuussa 2020, uuden 13 miljoonan euron lainan noston yhteydessä. Lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisii lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 16 500 tuhatta euroa (31.12.2020: 18 230 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin -162 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -162 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2020: -481 tuhatta euroa ja -481 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirrallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat olivat 7,1 miljoonaa euroa 31.3.2021. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.3.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	1 349	30 190		31 539
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 275	3 769	11 341	16 386
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	398	1 529	24 806	26 733
Ostovelat	319			319
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	3 766			3 766
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2021	7 107	35 489	36 147	78 743

31.12.2020

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	1 951	36 312		38 263
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	684	2 738	8 238	11 661
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	368	1 491	25 697	27 556
Ostovelat	137			137
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966			5 966
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2020	9 107	40 541	33 935	83 583

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikaan aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2021 olivat yhteensä 199 tuhatta (31.12.2020: 199 tuhatta euroa).

1000 euroa	31.3.2021	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		84	35	48	32	199

1000 euroa	31.12.2020	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		85	33	55	26	199

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2021 oli 52,8 % (31.12.2020: 50,8 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

31.3.2021 31.3.2020 31.12.2020

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä
Kiinnitykset yhteensä

31 277 34 523 31 277

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

32 579 37 788 33 585

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

32 862 66 166 33 341

Lähipiiri

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

Investors House Oyj kuului Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 Investors House Oyj:tä ei ole enää määritetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin.

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 10,2 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Pekka Komulaisen määräysvalta-yhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 132,2 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

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

Ovaron hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sekä pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmästä.

Vuosittaisessa osakekannustimessa asetetaan 3-5 strategiasta johdettua tulostavoitetta, joiden saavuttamisesta palkitaan enintään 7.000 osakkeella vuodessa. Tämän lisäksi yhtiö maksaa osakkeiden luovuttamisesta aiheutuvat verot ja sivukulut. Kolmen vuoden jaksolla tulosten perusteella palkkiona luovutettavien osakkeiden maksimimäärä on 21.000 kpl eli 0,2 % yhtiön osakemäärästä. Tulostavoitteiden saavuttamisen kautta luovutetuissa osakkeissa on myyntikielto 1.1.2024 saakka.

Pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmä muodostuu oikeudesta merkitä yhteensä 90.000 osaketta hintaan 5,00 €/osake. Osakkeiden merkinnät voivat tapahtua ajanjaksolla 1.1.2024 - 31.12.2024. Oikeus merkintöihin kertyy seuraavasti:

- oikeus merkitä ensimmäiset 30.000 osakkeeseen syntyy 1.2.2021
- oikeus merkitä toiset 30.000 osaketta syntyy 1.1.2022
- oikeus merkitä kolmannet 30.000 osaketta syntyy 1.1.2023

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkitähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden Lähipiirin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhte-etuudet.

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	181	284	655
Yhteensä	181	284	655
Henkilöstön lukumäärä	4	4	4

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