



Ovaro

Kiinteistösjöitus

Osavuositäsaus

1.1.-31.3.2022

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2022

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUUN-MAALISKUUN/2022 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUUN-MAALISKUUN/2021)

- Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli voitollinen 105 tuhatta euroa (-286 tuhatta euroa). Suurin yksittäinen tekijä oli rahoituskulujen merkittävä lasku vertailukauteen nähden. Lisäksi operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkula-hankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä kyseiseen yhtiöön sijoitun pääomalainan korkotuotot. Tilikauden kiinteistöverot olivat vuonna 2022 128 tuhatta euroa, jotka on kirjattu kokonaisuudessaan ensimmäiselle vuosineljännekselle.
- Yhtiön omavaraisuusaste parani vertailujaksoon nähden 24,2 prosenttiyksikköä ja oli raportointitietokellä 77 prosenttia (52,8 prosenttia).
- Yhtiö luopuu myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska Yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi vuokrausastetta asuntosalusta, joka koostuu sekä myytävistä että vuokrattavista asunnoista. Asuntosalusta on vapautettu vuokrauksesta myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.
- Ovaron asuntosalun neliöpohjainen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,58 prosenttia (94,04 prosenttia).
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 226 tuhatta euroa (-845 tuhatta euroa). Tulosta heikensivät sijoituskiinteistöihin kohdistuneet korjauskulut ja välityspalkkiot.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 1 229 tuhatta euroa (2 337 tuhatta euroa). Yhtiö myi edellisenä vuonna merkittävän osan asuntokannastaan, jonka vuoksi liikevaihto oli 1 108 tuhatta euroa alhaisempi. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt asuntosalussa huonosti tuottavien asuntojen määrää. Samalla on panostettu kiinteistökehitykseen ja asuntojen vuokrattavuuteen.
- Ovaron vuokrauksesta ja yksittäisten asuntojen myynneistä vastaava johtaja Marita Polvi-Lohikoski jää pois yhtiön palveluksesta 30.6.2022 mennessä. Hän jäi pois johtoryhmästä 31.1.2022.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) parani ennakkoidusti ja oli voitollinen 105 tuhatta euroa (-286 tuhatta euroa). Parantuneeseen operatiiviseen tulokseen vaikuttivat keskeisesti alentuneet rahoituskulut, kun yhtiö maksoi viime vuonna kaikki korkeakorkoiset lainat myyntien yhteydessä. Yhtiön hallintokulut laskivat edellisvuodesta, mutta kulurakennetta tehostetaan edelleen kuluvan vuoden aikana.

Ovaron liiketoiminnan prioriteeteissa on operatiivisen tuloksen (EPRA) parantaminen. Tämä vaatii onnistumista uusien investointien toteutumisessa, salkun tuottojen kehittämisessä ja kulurakenteen alentamisessa.

Ovaron vuokraustiimi teki hyvää työtä, mikä näkyy korkeana vuokrausasteena. Asuntosalun nettotuoton jatkuva kehittäminen ja tuottojen ennustettavuus on Ovarolle tärkeää yhtiön siirtäessä painopistettään kiinteistökehitykseen. Tarvittaessa yhtiö vapauttaa pääomia asuntosalusta tuottavampiin kehityshankkeisiin.

Ovaron vahva kassa ja omavaraisuusaste ovat parantaneet rahoitusmahdollisuuksia. Tämä antaa hyvät edellytykset investointien toteuttamiselle. Yhtiö tiedotti 29.4.2022 Jyväskylän Korteniityssä sijaitsevan 61 asunnon ennakkomarkkinoinnin käynnistämisestä. Toteutuessaan hanke on ensimmäinen Ovaron perustajarakennuttamisen mallilla toteutettava kohde. Yhtiön tavoitteena on käynnistää näiden asuntojen rakentaminen kuluvan vuoden aikana.

Jyväskylän Kukkula-hanke on edennyt suunnitelman mukaisesti ja sen valmistelut painottuvat tällä hetkellä alueen kaavoitustyöhön. Ovaron tulosta vahvistaa osuus osakkuusyritys Apitare Oy:n tuloksesta sekä pääomalainan korkotuotto. Ovaro omistaa Apitaresta 1/3 kuten myös kaksi muuta osakasta Investors House Oyj ja Royal House Oy.

Apitare Oy toteutti viime vuoden lopussa 11.10.2021 allekirjoitetun ja tiedotetun kiinteistökaupan ja hankki omistukseensa 17.600 m2 vuokrattavaa tilaa. Hankitut kiinteistöt on kokonaisuudessaan vuokrattu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirille pääomavuokrasopimuksella. Vuokrasopimuksen pituus on 20 vuotta. Voimassa olevien sote-rajoituslakien vuoksi Keski-Suomen hyvinvointialueen tulee edelleen vahvistaa vuokrasopimus.

Ovaro käy aktiivisesti hankeneuvotteluja useissa kasvukeskuksissa, kuten Helsingin ja Tampereen seuduilla sekä Jyväskylässä. Haluamme profiloitua kiinteistökehitykseen ja näemme, että yhtiöllä on hyvät mahdollisuudet löytää sopivia kehityshankkeita.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2022	1-3/2021	muutos	1-12/2021
Liikevaihto, t€	1 229	2 337	-47,4 %	8 171
Nettotuotto, t€	452	965	-53,2 %	4 333
Katsauskauden tulos, t€	-226	-845	73,3 %	-13 124
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,02	-0,09	77,8 %	-1,44
Taseen loppusumma, M€	57,8	110,0	-47,5 %	59,3
Rahavarat, M€	10,1	7,1	42,3 %	10,1

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	105	-286	136,7 %	-807
EPRA-tulos/osake, €	0,01	-0,03	133,3 %	-0,09
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,82	6,2	-22,3 %	4,82

OHJEISTUS VUODELLE 2022

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan positiivinen ja merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Tilikauden 2021 operatiivinen tulos oli - 807 tuhatta euroa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Reaktion Venäjän hyökkäykselle Ukrainaan länsimaat ovat asettaneet talouspakotteita Venäjälle, minkä seurauksena Suomen talouskasvu hidastuu viennin ja teollisuustuotannon kautta. BKT:n arvioidaan kasvavan 1,5 % vuonna 2022. Kuluttajahintojen nousun seurauksena BKT:n kasvu kuitenkin hidastunee kotitalouksien ostovoiman heiketessä ja yksityisen kulutuksen kasvun hidastuessa.

Ukrainan sodan välittömät vaikutukset näkyvät energian hinnan ja kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuskustannusten nousuna. Suomen inflaation arvioidaan kuluvan vuoden aikana nopeutuvan 4-5 prosenttiin. Vuokranantajille indeksisidonnaiset vuokrasopimukset tarjoavat inflaatio suojaa vuokratassavirtaan.

Kaupungistuminen arvioidaan jatkuvan Suomessa vahvana, mikä tukee osaltaan kiinteistösijoitus- ja kehitystoimintaa ja pääomien kanavoitumista kiinteistösijoituksiin.

(Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, kevät 2022, Tilastokeskus, Suomen Pankki)

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-MAALISKU 2022

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 1 229 tuhatta euroa (2 337 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 108 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä.

Nettovuokratuotot olivat 452 tuhatta euroa (965 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -777 tuhatta euroa (-1 372 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -152 tuhatta euroa (-1 018 tuhatta euroa). Tulosta rasittivat pääasiassa sijoituskiinteistöjen korjauskulut ja välityspalkkiot -247 tuhatta euroa (-732 tuhatta euroa). Hallinnon kulut olivat -388 tuhatta euroa (-539 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiöiden tulokset olivat 154 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli ensimmäiseltä vuosineljännekseltä 105 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-3/2021) oli -286 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen vaikuttivat merkittävimminä katsauskauden aikana seuraavat erät:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden noin 50%, johtuen edellisestä vuonna toteutetuista merkittävistä portfolio- ja yksittäisistä asuntokaupoista.
- Asuntosalkun hoitokulut vähentyivät euromääräisesti niin ikään edellisestä vuonna toteutettujen myyntien johdosta.
- Katsauskaudella hoitokulut kasvoivat 4,5 prosenttia suhteessa liikevaihtoon, johtuen kylmästä ja lumisesta talvesta. Hoitokulut olivat 63,23 prosenttia liikevaihdosta, kun vertailukautena hoitokulujen osuus oli 58,71 prosenttia.
- Vuokraustoiminnan kulut suhteessa nettotuottoon laskivat 3,80 prosenttia vertailukauteen nähden. Lasku johtui pääosin vuokraustoiminnan tehostamisesta sekä toimintojen sisäistämisestä.
- Pääosin kiinteistä kuluista koostuvat hallinto-, henkilöstö- ja liiketoiminnan muut kulut laskivat euromääräisesti 130 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Yhtiö on vähentänyt merkittävästi ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käyttöä.
- Loppuvuonna 2021 hankitun osakkuusyhtiö Apitare Oy:n katsauskauden osuus tuloksesta oli 154 tuhatta euroa.
- Katsauskauden rahoitustuotot olivat 58 tuhatta euroa. Rahoitustuotot koostuvat Apitare Oy:hyn sijoitetusta pääomalainan korosta sekä Citycon Oyj:n pääoman palautuksesta.
- Rahoituskulut olivat -98 tuhatta euroa (554 tuhatta euroa). Yhtiö maksoi edellisestä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa pois.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 57 800 tuhatta euroa (31.12.2021: 59 347 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 495 tuhatta euroa (45 153 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 13 305 tuhatta euroa (14 194 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat supistaneet asuntojen myynti ja taloyhtiöiden 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 siitä maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 77,0 % (76,1 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 41,0 miljoonaa euroa (43,2 miljoonaa euroa) sisältäen 0,5 miljoonaa euroa (1,8 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 4,6 miljoonaa euroa (4,7 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Ovaro luopui 31.3.2022 tilanteessa myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi asuntosalun, joka koostuu sekä myytävistä että vuokrattavista asunnoista. Asuntosalusta on vapautettu vuokrauksesta myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	34	711	41 038	35,3	5,3	30,0
Ovaro Kiinteistökehitys	1	6	1 552	1,0	0,0	1,0
Koko kanta	35	717	42590	36,3	5,3	31,0

Asuntosalun nettotuotto-% oli maaliskuussa 2022 vuositasolle skaalattuna 6,7 prosenttia (1.1-31.12.2021 7,2 %).

Nettotuotto on laskettu asuntosalun kuuluvien kohteiden syyskuun 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 31.12.2021. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2022. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

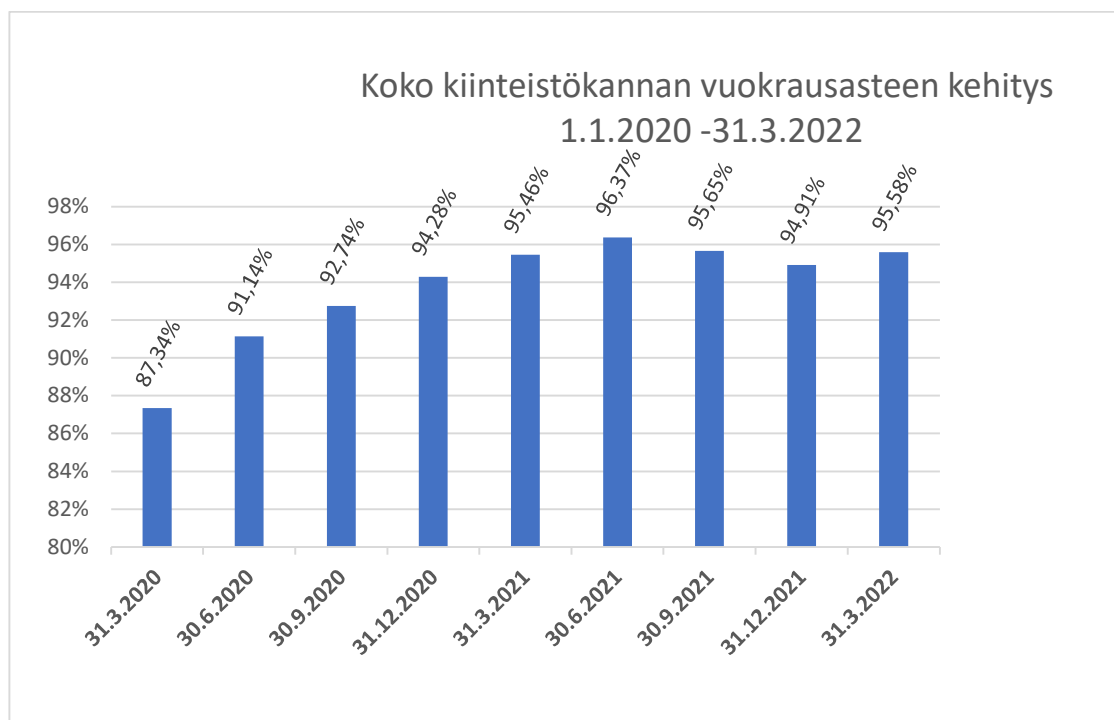
Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa on pienentänyt asuntomyynti. Katsauskaudella Jyväskylän Kortepohjan Liikekeskuksesta hankittiin yksi osakehuoneisto.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntoja myytiin yhteensä 15 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa).

VUOKRAUSTOIMINTA

Neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito kuuluu yhtiön lisäksi isännöitsijöille. Kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen kuuluvat toimitusjohtajan sekä kiinteistökehitysjohtajan vastuualueisiin.

Yhtiö jatkaa aktiivisesti kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista ja ylläpitoa. Vuoden 2022 aikana huoneistoremonttien määrä on pienentynyt edellisvuoteen nähden. Huoneistoremontteja toteutettiin katsauskaudella 0,1 miljoonalla eurolla (0,7 miljoonaa euroa).

RISKIENHALLINTA

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

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta, mikä heikentäisi yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja luopumalla heikosti tuottavista kohteista. Yhtiö seuraa jatkuvasti vuokra-asuntomarkkinaa ja pyrkii reagoimaan vuokrausasteen muutoksiin vuokratason päivityksillä, vuokravakuuspolitiikalla ja vuokrauksen tehostamisella.

Kiinteistö- ja vuokra-asuntomarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon sekä niiden elinkaari että vuokramarkkinoiden vaatimukset.

Ylläpito- ja korjauskulujen kasvu heikentäisi toteutuessaan yhtiön nettokassavirtaa. Riskiä hallitaan toimittajien ja alihankkijoiden kilpailuttamisilla sekä ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa pitkäjänteisesti.

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

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutusin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, korjausmenoihin ja korkotasoon. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä. Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutokset sijoittajien tuottovaatimuksissa voivat vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöjen arvoihin ja siten heijastua yhtiön tulokseen.

Vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut vaikuttavat yhtiön vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin. Yhtiön ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla olisi negatiivinen vaikutus vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa liiketoiminnan kuluihin. Inflaation kiihtyminen tai pysyminen korkealla tasolla nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA).

Rakennuskustannusten tai korkotason nousu voi vaikuttaa tulevien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja hidastaa tai jopa estää hankkeiden käynnistymistä.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.3.2022 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 8 856 119 osaketta ja yhtiön hallussa 742 791 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 219 osakasta 31.3.2022 (31.12.2021: 4 355).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.3.2022)			OSAKKEITA	OSUUS
Nimi			kpl	%
1	Royal House Oy	*1	1 313 230	13,68 %
2	Osuusasunnot Oy	*2	1 150 000	11,98 %
3	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj		742 791	7,74 %
4	Ollikainen Pekka	*8	582 000	6,06 %
5	Zeroman Oy	*3	341 666	3,56 %
6	Core Capital Oy	*4	297 898	3,10 %
7	OP-Henkivakuutus Oy		229 419	2,39 %
8	Maakunnan Asunnot Oy	*5	166 197	1,73 %
9	Skandinaviska Enskilda Banken Ab		135 043	1,41 %
10	Enabla Oy		114 705	1,19 %
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	Flyingchips Oy		78 163	0,81 %
15	Sp-rahastoyhtiö Oy		71 627	0,75 %
16	Viwa-kiinteistöt Oy		71 292	0,74 %
17	Amlax Oy		70 000	0,73 %
18	Otavan Kirjasäätiö		65 000	0,68 %
19	Pynnönen Suvi Susanna		62 944	0,66 %
20	Ström Leif Johan		62 461	0,65 %
21	OWH-Yhtiöt Oy		55 022	0,57 %
22	Kovalainen Petri		55 000	0,57 %
23	Kokko Jouni		54 000	0,56 %
24	Godoinvest Oy		51 790	0,54 %
25	Maanpuolustuskorkeakoulun Tukisäätiö		50 000	0,52 %
26	Nordea Henkivakuutus Suomi Oy		42 532	0,44 %
27	Nieminen Jorma Juhani	*7	40 000	0,42 %
28	Egs Sijoitus Oy		39 734	0,41 %
29	Veijalainen Jorma Tapio		37 072	0,39 %
30	Huttunen Marko Antero		35 619	0,37 %
YHTEENSÄ			6 294 297	65,57
<p>*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö *2 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltayhteisö *3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö *4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö *5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö *6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö *7 hallituksen jäsenen (13.4.2022 asti) Jorma J. Niemisen henkilökohtaisessa omistuksessa *8 hallituksen jäsenen (13.4.2022 alkaen) Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 35 619 yhtiön osaketta</p>				

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen (13.4.2022 alkaen), Jorma J. Nieminen (12.4.2022 asti) 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 kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Minna Olin sekä johtaja Marita Polvi-Lohikoski (31.1.2022 asti). Yhtiön palveluksessa on kuusi henkilöä (31.12.2021: kuusi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2022

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2022. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2021 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2021. 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 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa 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 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 13.4.2022 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 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa 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 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Liputusilmoitus 3.2.2022: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosentin rajan 22.11.2021. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 2.2.2022 tilanteen mukaan osakkeitaan 682 345 kpl. Tämä vastaa 7,11 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita yhteensä 3,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiökokouksen 9.6.2021 myöntämän valtuutuksen puitteissa 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. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.3.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,8 miljoonaa euroa.

RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro käynnistää ensimmäisen asuntokohteen ennakkomarkkinoinnin Jyväskylässä

Ovaro käynnistää ennakkomarkkinoinnin Jyväskylän Korteniityn alueelle toteutettavasta 61 asunnon kohteesta. Hanke käsittää kolme pienkerrostaloa ja yhtiön tavoitteena on käynnistää kohteen rakennuttaminen kuluvan vuoden aikana. Korteniitty sijaitsee suositussa Kortepohjan kaupunginosassa ja sijaitsee noin 3 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta sekä yliopistokampuksista. Kortepohjan kaupunginosa on noin 10 000 asukkaan aluekokonaisuus, josta löytyvät hyvät ja kattavat arjen palvelut. Alueen erityispiirteiseen kuuluu mm. viereinen Laajavuoren ulkoiluliikuntakeskus monipuolisine liikuntamahdollisuuksineen.

Ovaro korottaa ja jatkaa omien osakkeiden hankintaohjelmaa

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella jatkaa 28.2.2022 päätettyä yhtiön omien osakkeiden hankintaohjelmaa.

Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 100 000 kpl, minkä määrän hallitus nyt päätti korottaa enintään 200 000 kpl:seen, mikä vastaa enintään 2,08 prosenttia koko osakekannasta. Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankinta lopetetaan 13.04.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. Hallitus päätti nyt jatkaa hankintaohjelmaa siten, että hankinta lopetetaan 18.08.2022 tai kun määrä on tullut täyteen.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2022	1.1. - 31.3.2021	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liikevaihto, 1 000 €	1 229	2 337	8 171	9 677	10 966	12 813
Liiketulos, 1 000 €	-112	-465	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938
Tilikauden tulos, 1 000 €	-226	-845	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-226	-845	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tulos / osake, €	-0,02	-0,09	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53
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	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-0,5 %	-1,4 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 027 805	9 225 523	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Taseen loppusumma, 1 000 €	57 800	109 971	59 347	116 241	159 903	183 235
Omavaraisuusaste, %	77,0 %	52,8 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %
Luototusaste, %, Loan to Value	5,2 %	43,5 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	4,93	6,29	4,96	6,37	7,64	8,22
Nettovelkaantumisaste, %	-5,9 %	62,0 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 856 119	9 176 495	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	30 288	34 871	27 499	38 103	39 855	45 943
	1.1. - 31.3.2022	1.1. - 31.3.2021	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	95,7 %	94,5 %	94,7 %	95,1 %		
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***				95,5 %	89,1 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94,8 %	91,2 %	91,4 %	92,7 %		
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***				93,1 %	85,8 %	89,9 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,4 %	2,3 %	3,4 %	2,8 %		
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***				3,6 %	3,0 %	3,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,7 %	6,7 %	7,2 %	5,8 %		
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***				5,5 %	4,8 %	4,4 %

* Laskentakaava on muutettu päivitettyjen lainaehdojen 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 - 31.3.2022	1.1 - 31.3.2021	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €	105	-286	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,01	-0,03	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	42 712	56 891	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	42 712	56 891	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,82	6,20	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	42 712	56 768	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,82	6,19	4,88	6,30	7,78	
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,82	6,20	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA alkutuotto (NIY), %	1,3 %	4,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	1,3 %	4,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,0 %	1,7 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2022	1.1 - 31.3.2021	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-226	-845	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	97	253	8 058	12 597	6 334	12 625
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	151	479	5 725	1 993	1 873	252
- / + Verot	74	-173	-853	-2 873	-1 288	3 161
-/+ Muut oikaisut	10	0	-613	0	0	0
EPRA tulos	105	-286	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,01	-0,03	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 495	58 042	45 153	58 940	71 098	78 706
Laskennalliset verot	-1 783	-1 151	-1 856	-1 024	1 920	3 161
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	42 712	56 891	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,82	6,20	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 495	58 042	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 783	-1 151	-1 856	-1 024	1 920	
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	42 712	56 891	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,82	6,20	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 495	58 042	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 783	-1 274	-1 340	-937	1 348	
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	42 712	56 768	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,82	6,19	4,88	6,30	7,78	
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	35 845	85 795	36 690	90 969	122 767
Annualisoidut vuokrat		1 229	9 346	8 171	9 677	10 966
Annualisoidut hoitokulut *)		-777	-5 487	-3 838	-4 348	-4 756
Vuosittaiset nettovuokrat	A	452	3 859	4 333	5 330	6 210
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	452	3 859	4 333	5 330	6 210
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	1,3 %	4,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	1,3 %	4,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA vajaakäyttöaste, %						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	4	13	4	19	68
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	408	761	405	800	882
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,0 %	1,7 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %

*) Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasialisen 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu salkkuun 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.-31.3.2022	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2021	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2021
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 229	2 337	8 171
Hoitokulut	-777	-1 372	-3 838
Nettotuotot	452	965	4 333
Vuokraustoiminnan kulut	-54	-151	-550
Hallinnon kulut	-388	-539	-2 302
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-28	-7	-42
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-470	-697	-2 894
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-19	267	1 439
Tuotot luovutuksista	-151	-479	-5 725
Huoneistojen käypien arvon muutos	-97	-253	-8 058
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-247	-732	-13 783
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	154	0	713
Liiketulos	-112	-465	-11 631
Rahoitustuotot	58	1	6
Rahoituskulut	-98	-554	-2 352
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-40	-553	-2 346
Tulos ennen veroja	-152	-1 018	-13 977
Verot	-74	173	853
Tilikauden voitto/tappio	-226	-845	-13 124
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-226	-845	-13 124
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,02	-0,09	-1,44
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,02	-0,09	-1,44
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	-226	-845	-13 124
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-226	-845	-13 124
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	35 845	85 795	36 690
Vuokraoikeudet	4 639	7 389	4 655
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	40 484	93 184	41 345
Koneet ja kalusto	343	512	295
Laskennallinen verosaaminen	1 783	1 151	1 856
Muut saamiset	2 800	0	2 800
Muut osakkeet ja osuudet	480	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	867	0	713
Pitkäaikaiset varat yhteensä	46 757	94 847	47 009
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	479	756	439
Rahavarat	10 056	7 133	10 057
Lyhytaikaiset varat yhteensä	10 534	7 889	10 496
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	508	7 235	1 842
VARAT YHTEENSÄ	57 800	109 971	59 347
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	68 606	69 670	69 039
Kertyneet voittovarot	-47 886	-34 784	-34 762
Tilikauden tulos	-226	-845	-13 124
Oma pääoma yhteensä	44 495	58 042	45 153
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	6 948	38 671	7 356
Laskennalliset verovelat	0	0	0
Vuokrasopimusvelat	4 703	7 607	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	199	363	208
Pitkäaikaiset velat yhteensä	11 850	46 641	12 263
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	0	333	186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 117	1 148	975
Vuokrasopimusvelat	58	41	58
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 176	1 522	1 219
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	279	3 766	712
Velat yhteensä	13 305	51 929	14 194
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	57 800	109 971	59 347

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR		
	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.3.2021	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	1 218	2 296	8 076
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 306	-1 869	-6 043
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	-87	427	2 033
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-24	-521	-2 410
Saadut ja maksetut verot	0	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-112	-94	-377
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta	-486	0	-4 231
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin	-92	-56	-721
Lisäykset sijoituskiinteistöihin	-89	-260	-1 447
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	1 235	4 002	41 620
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	568	3 686	35 221
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta	-432	-126	-757
Omien osakkeiden myynti	0	0	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu	0	0	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-16	-3 172	-30 869
Lainojen nostot	0	1 895	1 895
Muut rahoituskulut	-10	0	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-458	-1 403	-29 731
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-2	2 189	5 113
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	10 057	4 944	4 944
Rahavarat katsauskauden lopussa	10 056	7 133	10 057

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 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			-226	-226
Omien osakkeiden osto		-432		-432
Omien osakkeiden myynti		0		0
Muu muutos				0
Oma pääoma 31.3.2022	24 000	68 607	-48 112	44 495
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			-225	-225
Omien osakkeiden osto		-433		-433
Muu muutos				0
Oma pääoma 31.3.2021	24 000	68 606	-48 111	44 495

Laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2022 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2021.

Puolivuositarkastusta 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 kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Ovaron johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon 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 2021 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 31.3.2022 olivat 0,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.3.2022 olivat 0,2 miljoonaa euroa (31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-31.3.2021 olivat tasearvoilla 2,2 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 59,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-31.3.2022 myytiin yhteensä 15 huoneistoa (1.1.-31.12.2021: 588 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista

1.1. -31.3.2022 1.1. -31.3.2021 1.1. -31.12.2021

1 000 EUR

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-68	-161	-4 561
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-82	-318	-1 164
Nettovoitot ja tappiot	-97	-253	-8 058
Yhteensä	-247	-732	-13 783

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 2021 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.3.2022	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	43 187	109 310
Lisäykset	240	5 463
Vähennykset	-2 338	-63 565
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-97	-8 021
Käypä arvo	40 993	43 187

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2022: 0,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2022.

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 31.3.2022	-	-	40 993		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	-22 936		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.3.2022	36 893	38 943	40 993	43 042	45 092
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2021	-20 642	-21 789	-22 936	-24 083	-25 230

Vuokrasopimukset

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

1000 EUR	Maanvuokrasopimus	Käyttöoikeusomaisuuserä		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
		Muut vuokrasopimukset	t		
1.1.2022	4 517	138		4 655	4 757
Lisäykset	13	0		13	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-20	-8		-28	-8
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				0	-32
Maksut					45
Vähennykset	0			0	0
31.3.2022	4 510	130		4 639	4 761

1000 EUR	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
		t			
1.1.2021	7 387	27		7 414	7 641
Lisäykset	2 024	141		2 165	2 165
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-124	-30		-154	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				0	330
Maksut					-418
Vähennykset	-4 770			-4 770	-4 961
31.12.2021	4 517	138		4 655	4 757

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.3.2022	31.12.2021
alle vuosi	188	165
1-5 vuotta	751	1 066
yli 5 vuotta	9 869	10 013
Sopimuksen mukainen vastuu	10 809	11 244
Kirjanpitoarvo	4 639	1 896

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.3.2022	1.1-31.3.2021	1.1-31.12.2021
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	0	0	191
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-30	-41	-154
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-32	-92	-330
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-62	-133	-293

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.3.2022 oli 44,5 miljoonaa (31.12.2021: 45,2 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 742 791 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 14.4.2021 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). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 14.4.2021 ja on voimassa 30.6.2022 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 17.1.2022. Osto-ohjelman suuruus oli 100 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 100 000 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 28.2.2022. Osto-ohjelman suuruus oli 100 000 osaketta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti 11.4.2022 varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella jatkaa 28.2.2022 päätettyä yhtiön omien osakkeiden hankintaohjelmaa.

Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 100 000 kpl, minkä määrän hallitus nyt päätti korottaa enintään 200 000 kpl:seen, mikä vastaa enintään 2,08 prosenttia koko osakekannasta. Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankinta lopetetaan 13.04.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. Hallitus päätti nyt jatkaa hankintaohjelmaa siten, että hankinta lopetetaan 18.08.2022 tai kun määrä on tullut täyteen.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2022	31.12.2021
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 korotus	0	0
Omien osakkaiden osto	-432	-757
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	68 607	69 039
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhte	92 607	93 039

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2022 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 742 791 osaketta.
Osakkeiden lukumäärä 31.12.2021 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 612 415 osaketta.

Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos liikkeeseen

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen	31.3.2022	31.12.2021
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-226	-13 124
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 028	9 108
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	-1,44
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	-1,44

Lainat

Korolliset velat

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

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

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. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman enneaikaisen takaisinmaksun puitteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika oli alunperin 4,5 vuotta, mutta enneaikainen takaisin maksu oli sallittu ja laina olisi erääntynyt viimeistään 1.12.2024 ja kokonaiskorko oli 5,25 %:a. Lainan vakuutena oli tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit oli sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö täytti kaikki kovenanttiehdot laina-aikana.

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>	31.3.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	7 228	10 952
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-279	-712
Vuokrasopimusvelat	4 703	1 815
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	199	208
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	11 850	12 263

<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	31.3.2022	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	0	530
Vuokrasopimusvelat	58	42
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	58	571

<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	31.3.2022	31.12.2020
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	279	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 keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 5 326 tuhatta euroa (31.12.2021: 6 354 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 -53 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -53 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2021: -63 tuhatta euroa ja -63 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyyntin vuoksi konsernin rahavarat olivat 10,1 miljoonaa euroa 31.3.2022. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen eräännyset korot mukaanlukien

31.3.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	53	1 996		2 049
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	299	1 197	3 602	5 099
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	188	751	9 869	10 809
Ostovelat	146			146
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	279			279
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2022	966	3 944	13 472	18 382

31.12.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	53	2 009		2 062
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	800	3 198	9 624	13 622
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	165	1 066	10 013	11 244
Ostovelat	236			236
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	712			712
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2021	1 966	6 274	19 637	27 876

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuositarkastuksilla aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

1000 euroa	31.3.2022	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		18	13	40	103	174
1000 euroa	31.12.2021	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		33	24	27	90	174

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 31.3.2022 oli 77,0 % (31.12.2021: 76,1 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

31.3.2022 31.12.2021

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

6 000

6 000

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

5 222

5 222

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

2 334

2 334

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 emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 3,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.3.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,8 miljoonaa euroa.

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. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

2021 pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän puitteissa myönnettyjen optioiden arvostuspäivän käypä arvo oli 0,556 euroa osakkeelta. Option arvo on määritetty käyttäen Black&Scholes -hinnoittelumallia. Mallia sovellettaessa osakkeen hintana on käytetty 4,45 euroa ja option odotettuna voimassaoloaikana 3,4 vuotta. Mallissa käytetty option odotettu volatiliiteetti on laskettu historiallisen volatiliiteetin perusteella.

2021 loppuun mennessä osakepalkkiojärjestelmän puitteissa myönnettyjen yhteensä 14.000 osakkeen arvostuspäivän käypä arvo on määritetty osakkeen markkinahinnan perusteella, joka oli arvostuspäivien painotettuna keskiarvona 3,78 euroa/osake. Lähipiiriin kansssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhte-etuudet.

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet 1 000 EUR

	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	117	284	493
Osakeperusteiset maksut	9	0	76
Yhteensä	126	284	569
Henkilöstön lukumäärä	6	4	6
Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.			