



# Ovaro

## Kiinteistösjöitus

Osavuosikatsaus

1.1.-30.9.2021

**OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**  
**OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2021**

**YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU/2021 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU /2020)**

- Ovaro on strategiansa mukaisesti kehittänyt vuokraustoimintaa ja asuntojen vuokrattavuutta, minkä seurauksena Vuokrasalkun vuokrausaste on kehittynyt tasaisesti koko vuoden haasteellisesta markkinatilanteesta riippumatta. Vuokrasalkun vuokrausaste oli syyskuun lopussa 95,54 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 92,47 prosenttia.
- Ovaron ensimmäinen merkittävä kiinteistökehityshanke sai vahvistusta, kun Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin hallitus hyväksyi Jyväskylän Kukkula-hankkeen kaupan ja sen ehdot 1.9.2021. Lopulliset sopimukset allekirjoitettiin katsauskauden päättymisen jälkeen 11.10.2021.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet suunnitelman mukaisesti, joka tukee Ovaron tavoitetta irrottautua heikosti tuottavasta asuntokannasta. Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 23 kappaletta (34 kappaletta).
- Kolmannen kvartaalin aikana yhtiö valmisteli merkittävää kiinteistökauppaa, jonka tavoitteena oli pienentää yhtiön kiinteistökantaa, maksaa kaikki korkeakorkoisimmat lainat pois sekä mahdollistaa kiinteistökehitykseen siirtymistä. Ovaro tiedotti 12.11.2021 merkittävän kiinteistökaupan, jonka johdosta yhtiö luokitteli 30.9.2021 tilanteessa siihen liittyvät kohteet ja niihin sisältyvät vuokrasopimukset myytävissä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi. Sopimus kaupasta allekirjoitettiin 12.11.2021 ja toteutunut kauppahinta oli 26,1 miljoonaa euroa. Toteutuvan myyntitappion oletetaan olevan arviolta noin 4,3 miljoonaa euroa.
- Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli 196 tuhatta euroa (614 tuhatta euroa).
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannelle vuosineljänneksellä 2 046 tuhatta euroa (2 353 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 307 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 5 124 tuhatta euroa (-262 tuhatta euroa). Keskeinen katsauskauden tulosta heikentävä tekijä oli sijoituskiinteistöihin kohdistuva käypien arvojen muutos. Lisäksi vaikutusta oli muun muassa myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistoihin tehdyillä remonteilla.

**YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-SYYSKUU/2021 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-SYYSKUU /2020)**

- Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA) kolmelta kvartaalilta oli 138 tuhatta euroa (283 tuhatta euroa). Yhtiö sai laskettua rahoituskulujaan edellisvuoteen nähden yhteensä 432 tuhatta eurolla. Hallinnon kulut nousivat vertailukauteen nähden 187 tuhatta euroa johtuen pitkälti henkilöstöön kohdistuvista kertaluontoisista kuluista, sekä ensimmäisellä puolivuotiskaudella alkuvuodesta kertaluontoisesti toteutettu kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehty ylimääräinen arvonalennus ja siihen liittyvät taustatyöt tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen sekä yhtiön kiinteistöomaisuuden uuteen salkkujakoon tehty työ.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 6 584 tuhatta euroa (7 279 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 695 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa

olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 9 897 tuhatta euroa (-2 709 tuhatta euroa). Keskeinen katsauskauden tulosta heikentävä tekijä oli sijoituskiinteistöihin kohdistuva käypien arvojen muutos. Lisäksi vaikutusta oli muun muassa myytyjen huoneistojen välityspalkkioilla sekä huoneistoihin tehdyillä remonteilla.
- Ovaro solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet suunnitelman mukaisesti. Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 173 kappaletta (91 kappaletta), joista 87 kappaletta Myyntisalkusta. Myynnit ovat toteutuneet lähes tasearvojen mukaisesti, myytyjen asuntojen tasearvot olivat 21,3 miljoonaa euroa ja velattomat kauppahinnat 21,8 miljoonaa euroa.

## **TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN**

Ovaron tämän vuoden keskeisin tavoite on saada aikaan yhtiössä käänne ja siirtyä aktiiviseksi kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiöksi. Tästä johtuen yhtiön teki isoja liikkeitä myymällä heikosti tuottavaa kiinteistökantaa merkittävässä määrin ensimmäisen kolmen kvartaalin aikana. Katsauskauden päättymisen jälkeen toteutettiin lisäksi kauppa, jolla maksettiin pois kaikki korkeakorkoisimmat lainat. Tämän lisäksi Ovaro on tehnyt tähänastisen historiansa merkittävimmän investointipäätöksen tulevaisuuteen ja toteutti Jyväskylän Kukkula-hankkeen kaupan.

Katsauskaudella tammi-syyskuussa yhtiö myi merkittävän määrän heikosti tuottavia asuntokohteita, noin 21,8 miljoonan eurolla. Haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta yhtiö on kyennyt systemaattisesti kehittämään vuokrausastettaan. Yhtiön omavaraisuusaste on erinomaisella tasolla ja yhtiön käteisvarat ovat kasvaneet merkittävästi. Olemme saavuttaneet hyvät lähtökohdat uudistetun strategian mukaisen kiinteistökehitystoiminnan käynnistämiseen.

Katsauskauden jälkeen yhtiö myi kansainväliselle kiinteistösijoittajalle 26,1 miljoonan euron asuntosalkun, joka toteutti yhtiön strategiaa, vahvisti kassaa ja siirtymistä kiinteistökehitykseen. Myynnistä kuitenkin kirjautui merkittävä tappio, kun asuntoportfolio siirtyi 14,3 prosenttia alle tasearvojen.

Tämän vuoden kumulatiivinen operatiivinen tulos (EPRA) oli 138 tuhatta euroa, joka vastasi yhtiön johdon odotuksia. Koko vuoden operatiivinen tulos (EPRA) jää aikaisemmasta ohjeistuksesta, koska isosta asuntoportfoliokaupan myötä syntyi tulosvaikutteisia eriä.

Jyväskylän Kukkula-hanke tarjoaa Ovarolle kaksi merkittävää asiaa: Pitkä vuokrasopimus luo vakautta ja ennustettavuutta. Toiseksi yhtiö näkee, että Kukkula-alueelle on mahdollista kaavoittaa asuntorakennusoikeutta noin 100.000 – 130.000 kem<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaisi noin 1 800–2 400 uuden asunnon rakentamista arviolta seuraavan 15 vuoden aikana.

Toinen kasvuinvestointi on Kortepohjan hanke Jyväskylässä. Ovaro aloittaa Kortepohjan liikekeskustonttia koskevan kaavakehityshankkeen, jossa tarkoitus on muuttaa asemakaava asuinkäyttöön. Tavoitteena on saada tontille noin 6.000 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeus, joka mahdollistaisi noin 120 uuden asunnon rakentamisen tontille. Kiinteistökehityshankkeen koko on 18-20 M€.

Tukeakseen strategista suunnanmuutostaan Ovaro on perustanut tytäryhtiö Ovaro Kiinteistökehitys Oy:n, jonka keskeisenä tehtävänä on toteuttaa perustajarakennuttamista eli gryndausta, johon liittyy keskeisesti kiinteistökehityshankkeiden ja tonttien hankinta, kehittäminen, rakennuttaminen ja asuntojen myynti. Ovaro käy aktiivisesti hankeneuvotteluja useissa kasvukeskuksissa kuten Helsingissä, Tampereella ja Jyväskylässä.

Yhtiön toiminnassa näkyy suunnanmuutos, kun luovuimme isosta osasta vuokra-asuntosalkkua ja siirryimme kiinteistökehitystoimintaan. Tulevaisuudessa liiketoimintamme tulee perustumaan kahteen osa-alueeseen: Ensinnäkin kiinteistösijoitussalkkuun, joka koostuu asunnoista ja toimitiloista. Tavoitteena on ennustettavat tuotot ja arvonnousu aktiivisen kehittämisen ja salkun kasvattamiseen kautta. Toiseksi, panostamme kiinteistökehitykseen hakemalla tontteja, kehittämällä, rakennuttamalla ja asuntojen myynnillä.

## YHTEENVETOTAULUKKO

### Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2021	7-9/2020	muutos	1-9/2021	1-9/2020	muutos	1-12/2020
Liikevaihto, t€	2 046	2 353	-13,0 %	6 584	7 279	-9,5 %	9 677
Nettotuotto, t€	1 258	1 664	-24,4 %	3 582	4 081	-12,2 %	5 330
Katsauskauden tulos, t€	-5 124	-262	-1855,7 %	-9 897	-2 709	-265,3 %	-11 501
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,56	-0,03	-1766,7 %	-1,08	-0,29	-272,4 %	-1,24
Taseen loppusumma, M€	93,4	133,7	-30,1 %	93,4	133,7	-30,1 %	116,2
Rahavarat, M€	10,9	3,7	194,6 %	10,9	3,7	194,6 %	4,9

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	196	614	-68,1 %	138	283	51,2 %	216
EPRA-tulos/osake, €	0,03	0,07	100,0 %	0,02	0,03	33,3 %	0,02
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,14	7,42	-30,7 %	5,14	7,42	-30,7 %	6,29

## OHJEISTUS

### Vanha ohjeistus:

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 12.11.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2021 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2020.

### Uusi ohjeistus:

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 17.11.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2021 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan merkittävästi alhaisempi kuin vuonna 2020.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalous on elpynyt koronaviruspandemian varjossa nopeasti finanssipoliittisen elvytyksen, patoutuneen kulutuskysynnän purkautumisen sekä rokotusten etenemisen ansiosta. Suomessa talouden elpyminen jatkuu erityisesti toimialoilla, joihin kohdistuu edelleen rajoituksia ja tämän seurauksena Suomen talouden arvioidaan toipuvan koronan aiheuttamasta iskusta nopeasti loppuvuoden 2021 ja alkuvuoden 2022 aikana. (Lähde: Valtioministeriön taloudellinen katsaus, syksy 2021)

Rakennusalan tilanne on kohentunut selvästi kevään 2021 aikana ja uudisrakentamisen kausitasoitettu volyyymi on kasvanut jo tammikuusta alkaen. Kasvu painottuu asuinrakennuksiin, joita on alettu alkuvuosipuoliskolla rakentamaan jo lähes 27 000 ja kesäkuun lopussa asuntoaloitusten vuosisumma oli ennätyskorkea ollen 48 500 asuntoa. Rakentamisen kiivaimman vaiheen odotetaan olevan vuoden 2021 lopussa ja vuoden 2022 alkupuoliskolla. (Lähde: Valtiovarainministeriön julkaisu Rakentaminen 2021-2022: Syksy 2021)

Tilastokeskuksen 5.8.2021 julkaiseman vuokratilaston mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia vuoden 2021 toisella vuosineljänneksellä verrattuna vuoden takaiseen. Vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia ja muualla maassa 0,6 prosenttia.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

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

## **TALOUDELLINEN KEHITYS HEINÄKUU-SYYSKUU 2021**

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannella vuosineljänneksellä 2 046 tuhatta euroa (2 353 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 695 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 1 258 tuhatta euroa (1 664 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -788 tuhatta euroa (-689 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -5 249 tuhatta euroa (-675 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -5 293 tuhatta euroa (-815 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -438 tuhatta euroa (-569 tuhatta euroa).

## **TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-SYYSKUU 2021**

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 6 584 tuhatta euroa (7 279 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 388 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 3 582 tuhatta euroa (4 081 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -3 002 tuhatta euroa (-3 198 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -10 696 tuhatta euroa (-3 848 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -9 658 tuhatta euroa (-2 945 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -1 551 tuhatta euroa (-1 983 tuhatta euroa).

### **EPRA-tulos**

EPRA-tulos oli kolmelta ensimmäiseltä kvartaalilta 138 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-9/2020) oli -283 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 695 tuhatta euroa, johtuen asuntojen myynneistä erityisesti heikommin tuottavan myyntisalkun kohteiden osalta ja samalla yhtiö kasvatti vuokrasalkun liikevaihtoa parantuneen asuntojen vuokrattavuuden ja sitä kautta kasvaneen vuokrausasteen kautta. Samalla yhtiön hoitokulut laskivat vertailukauteen nähden 196 tuhatta euroa.
- Hallinnon kulut nousivat vertailukauteen nähden 187 tuhatta euroa johtuen pitkälti henkilöstöön kohdistuvista kuluista. Hallinnon kuluja nostivat ensimmäisellä puolivuosisikaudella alkuvuodesta kertaluontoisesti toteutettu kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehty ylimääräinen arvonalennus ja siihen liittyvät taustatyöt tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen sekä yhtiön kiinteistöomaisuuden uuteen salkkujakoon tehty työ.
- Rahoituskulut pienentyivät 432 tuhatta euroa vertailukauteen nähden johtuen pienentyneestä lainakannasta. Yhtiö sekä teki ylimääräisiä lainanlyhennyksiä että asuntomyyntien takia pieneni myös yhtiölainojen määrä.

### **PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS**

Konsernitaseen loppusumma oli 93 372 tuhatta euroa (31.12.2020: 116 241 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 48 735 tuhatta euroa (58 940 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 44 637 tuhatta euroa (57 302 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat supistaneet 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. 30.6.2021 mennessä lainasta on maksettu takaisin kokonaisuudessaan 8,7 miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 52,3 % (50,8 %).

## **SIJOITUSKIINTEISTÖT**

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 79,5 miljoonaa euroa (109,3 miljoonaa euroa) sisältäen 35,0 miljoonaa euroa (10,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä ja niihin kohdistuvia IFRS 16 vuokraoikeuksia, sekä 3,0 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Osana tilinpäätöstä johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustui yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö oli saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokrataloyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on kuitenkin pysyvästi alentunut. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla oli saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokrataloyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on tällä hetkellä kiinteistösijoittaja, joka todennäköisemmin ostaa useampia asuntoja samasta kohteesta kuin yksittäinen kuluttaja.

JLL:n tekemässä arvioissa on johdon harkintaa varten kerätyn tiedon lisäksi huomioitu alkuvuonna 2021 vilkastuneen asuntokaupan vaikutukset ja se, ettei kauppahinnat kaikilla alueilla ole kääntyneet noususuuntaan, vaan erityisesti vanhemman asuntokannan osalta kauppaa on käyty aiempaa selvästikin matalammilla hintatasoilla vuosien vähäisen kauppaa-aktiiviteetin jälkeen.

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

### Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdenneet 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 osaomistamat vanhemmat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun per 30.9.2021.

## Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Myyntisalkku	31	82	6 425	13,6	5,2	8,4
Vuokrasalkku	33	1 058	62 310	58,6	6,7	51,9
<b>Koko kanta</b>	<b>64</b>	<b>1 140</b>	<b>68 735</b>	<b>72,2</b>	<b>11,9</b>	<b>60,3</b>

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

Nettotuotto on laskettu Vuokrasalkkuun 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 30.6.2021. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2021. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

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

### INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti oli hieman suurempi vertailukauteen 1-9/2020 nähden.

Asuntomyynti	1-9/2021	1-9/2020
kpl	173	91
velattomat hinnat, M€	21,8	19,6

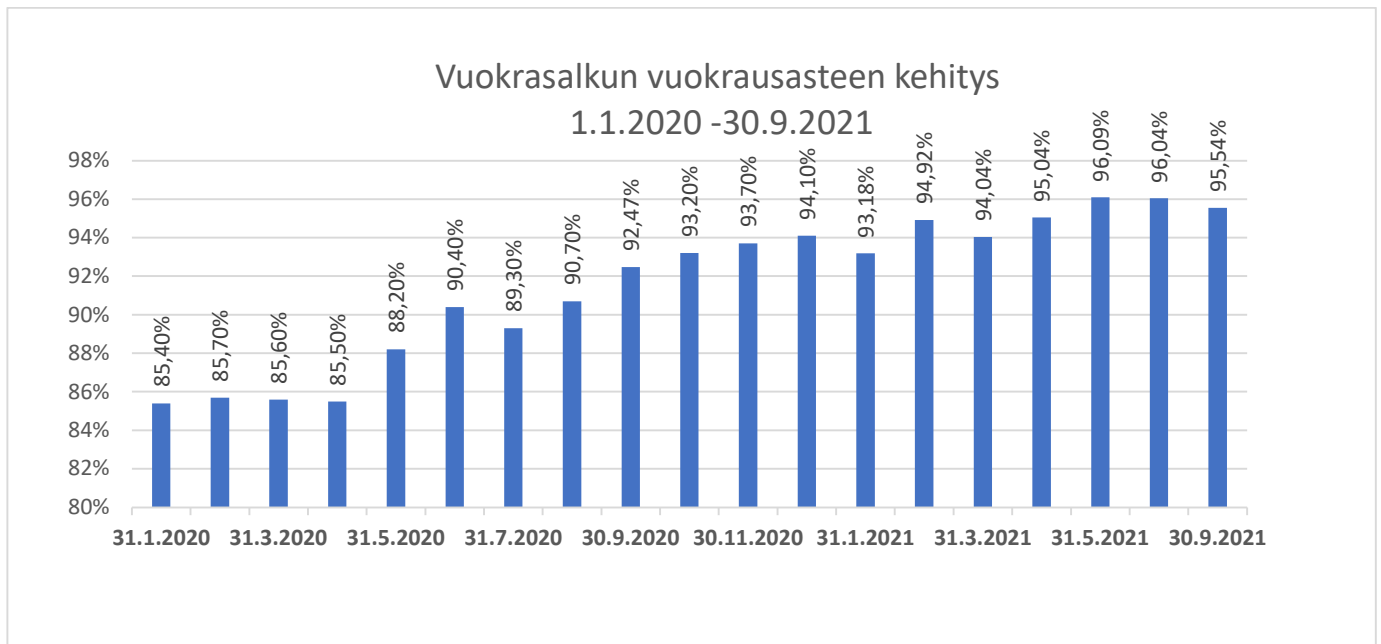
Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti Vuokrasalkun ja Myyntisalkun välillä:

Asuntomyynti	Vuokrasalkku	Myyntisalkku
kpl	86	87
velattomat hinnat, M€	4,7	17,0

### 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 määrä on pienentynyt edellisvuoteen nähden, koska vuoden 2020 aikana tehtiin yhteensä 2,0 miljoonan euron edestä remonteja, joilla 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 riittävällä 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 merkittävimpana. 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 vuokrausasteeseen, 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 30.9.2021 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 126 495 osaketta ja yhtiön hallussa 472 415 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 603 osakasta 30.9.2021 (31.12.2020: 5 198).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2021)		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		540 813	5,63 %
4	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj		472 415	4,92 %
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 ja *6	166 197	1,73 %
9	Skandinaviska Enskilda Banken AB		125 327	1,31 %
10	Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag		100 000	1,04 %
11	Sijoitustalo Ivh Oy	*5 ja *6	99 329	1,03 %
12	Flyingchips Oy		82 592	0,86 %
13	Pynnönen Ville Waltteri		79 763	0,83 %
14	Sp-rahastoyhtiö Oy		71 627	0,75 %
15	Viwa-kiinteistöt Oy		71 292	0,74 %
16	Ström Leif Johan		65 427	0,68 %
17	Otavan Kirjasäätiö		65 000	0,68 %
18	Pynnönen Suvi Susanna		62 944	0,66 %
19	Amlax Oy		58 089	0,61 %
20	OWH-Yhtiöt Oy		55 022	0,57 %
21	Kovalainen Petri		55 000	0,57 %
22	Kangasniemi Aarre		54 616	0,57 %
23	Kokko Jouni		54 000	0,56 %
24	Godoinvest Oy		51 790	0,54 %
25	Kangasniemi Terttu		50 000	0,52 %
26	Maanpuolustuskorkeakoulun Tukisäätiö		50 000	0,52 %
27	Nordea Henkivakuutus Suomi Oy		42 532	0,44 %
28	Egs Sijoitus Oy		39 734	0,41 %
29	Veijalainen Jorma Tapio		37 072	0,39 %
30	Mäkinen Juha Matias		35 454	0,37 %
YHTEENSÄ			5 918 248	61,66
*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				

## **YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ**

Ovaro Kiinteistösi joitus 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 Kiinteistösi joituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto, Marita Polvi-Lohikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on kuusi 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 oli voimassa 30.6.2021 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin yhteensä 104 724 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 merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus oli 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 merkintätuoikeudesta 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 kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 6.5.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 50 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 50 000 osaketta. Raportointihetkellä yhtiöllä oli omassa hallussaan 472 415 osaketta.

## **LIPUTUSILMOITUKSET**

Liputusilmoitus 7.6.2021: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 7.6.2021 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Pekka Ollikaisen omistusosuus on 4.6.2021 tehtyjen osakekauppojen jälkeen ylittänyt 5 %:n rajan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä.

## **LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 21,5 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään 17.8.2021 asti kuuluneen Pekka Komulaisen määräysvaltayhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 262,7 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

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.

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

## **RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 17.11.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2021 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan merkittävästi alhaisempi kuin vuonna 2020.

2.11.2021 toteutetun asuntoportfoliokaupan myötä tehdyt lainojen poismaksut aiheuttavat huomattavat kertaluonteiset tuloslaskelmaan kirjattavat kulut. Ne muodostuvat lainan ennaaikaisen poismaksun kuluista ja jaksotettujen lainan perustamiskustannusten kertapoistosta. Kertaluonteisesta kulusta noin puolet on kassavaikutteista ja puolet laskennallista. Lisäksi yhtiö on tarkastellut eräiden kohteiden ja kehittämishankkeiden tilaa kaupan jälkeen ja päätenyt tekemään toisen kertaluonteisen, ei-kassavaikutteisen alaskirjauksen.

Yhteensä edellä mainittujen kassavaikutteisten ja laskennallisten kulujen suuruus on arviolta noin 650 t€.

Ovaro arvioi, että nämä erät vievät koko vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (Epra) selvästi negatiiviseksi.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 12.11.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2021 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2020.

Ohjeistuksen muutos on seurausta 11.11.2021 tehdyn 26,1 miljoonan euron asuntoportfoliokaupasta, josta aiheutuu kertaluonteisia kuluja.

## **Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj myi asuntoja 26,1 Meur arvosta, maksaa pääosan lainoistaan ja panostaa kiinteistökehitykseen**

Ovaro Kiinteistösijoitus myi kansainväliselle kiinteistösijoittajalle 9 asuinkerrostalokohdetta osana isompaa asuntoportfoliota. Kauppahinta on yhteensä 26,1 miljoonaa euroa. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 23.400 m<sup>2</sup> sisältäen 337 asuntoa. Pääosa kohteista on 1970-luvulla valmistuneita. Kohteet sijaitsevat Porvoossa, Keravalla, Kirkkonummella, Kaarinassa Raisiossa ja Vantaalla. Kaupan jälkeen yhtiölle jää noin 760 asuntoa noin 43 miljoonan euron arvosta.

Kaupasta aiheutuu noin 4,3 Meur alaskirjaus, koska kohteet myydään 14,3 prosenttia alle tasearvojen. Kaupan lopulliset vaikutukset tiedotetaan tilinpäätöstiedotteen yhteydessä.

Kaupan myötä maksetaan pois kaikki korkeakorkoisimmat lainat, joita on yhteensä noin 24 miljoonalla eurolla. Varoja käytetään omarahoitusosuutena tuleviin kehityshankkeisiin ja investoidaan Jyväskylän Kukkula-hankkeeseen. Kauppa toteuttaa Ovaron vahvistettua strategiaa, jossa kiinteistökehityksellä on aikaisempaa suurempi painoarvo. Samalla kevennetään rahoituskuluja.

### **Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj: Kukkula-hanke organisoitunut ja kehitystoiminta käynnistynyt**

10.11.2021 annetun tiedotteen mukaisesti Ovaro Kiinteistösijoituksen Investors Housen ja Royal Housen 3\*1/3 - pohjalta omistamien yhteisyritysten Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy toiminta on organisoitu ja alueen kehitystyö käynnistetty.

#### *Apitare Oy*

Apitare Oy on 11.10.2021 allekirjoittanut vuoden vaihteessa toteutettavan kiinteistökaupan ja 1.1.2022 alkavan 20 vuoden pituisen pääomavuokrasopimuksen Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa noin 17.600 m<sup>2</sup>:n toimitiloista. Vuokraohteen nettotuotto on noin 3,1 M€ vuodessa. Vuokrasopimus on 20 vuoden mittainen edellytyksellä, että perustettava hyvinvointialue vahvistaa sen. Mikäli näin ei tapahtuisi, niin vuokrasopimus päättyisi vuoden 2024 lopussa.

#### *Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy*

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on solminut kaksi esisopimusta kiinteistöjen hankinnasta. Ensimmäinen esisopimus sisältää Jyväskylän Kukkula-alueen noin 23.000 m<sup>2</sup>:n säilytettävät rakennukset ja Sisä-Suomen Sairaalakiinteistön Äänekoskelta. Toinen esisopimus sisältää Kukkula-alueen kaavoitettavat maa-alueet noin 11 hehtaarin ja purettavat sairaalarakennukset noin 60.000 m<sup>2</sup>. Esisopimukset arvioidaan toteutuvan vuosien 2022-2026 aikana ja ovat ehdollisia edellä mainitulle vuokrasopimuksen vahvistamiselle Hyvinvointialueen toimesta sekä osittain kaavoitukselle.

#### *Alueen kehittäminen*

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on aloittanut alueen kaavakehityksen yhteistyössä Jyväskylän kaupungin ja Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa. Tässä vaiheessa arviot tulevasta rakennusoikeudesta on hyvin alustavia ja riippuvat mm. pysäköinti- ja kaupunkikuvallisista ratkaisuista. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy näkee mahdollisena kaavoittaa alueelle asuntorakennusoikeutta noin 100.000-130.000 kem<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaisi noin 1.800–2.400 uuden asunnon rakentamista arviolta seuraavan 15 vuoden aikana.

Uuden rakennusoikeuden lisäksi Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistukseen tulevalle noin 23.000 m<sup>2</sup>:n säilytettävälle rakennuskannella haetaan uudenlaista konseptia muuttamalla tiloja mm. yritys- ja majoitusliiketoiminnan sekä asumisen käyttötärpeisiin.

#### *Yhteisyritysten rooli*

Ovaro Kiinteistösijoituksen kannalta Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy ovat strategisia yhteisyrityksiä. Ovaro odottaa yhteisyritysten muodostavan merkittävää liiketoimintaa seuraavien 10-15 vuoden aikana alkaen 1.1.2022, kun vuokrasopimus Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa alkaa, mikä jatkuu läpi Kukkula-hankkeen toteutuksen. Huomioiden Kukkula-hankkeen mittakaava on riskinjako kolmen yhtiön kesken perusteltua.

Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n toimitusjohtajan toimii Marko Huttunen. Yhtiöiden hallitukset muodostavat Petri Roininen (puheenjohtaja), Tapani Rautiainen ja Marko Huttunen.

### **Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkuusyhtiöt Kukkula-alueen omistajiksi Jyväskylässä**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n, Investors Housen Oyj:n ja Royal House Oy:n tasaosuuksin omistama yhteisyritys Apitare Oy on 11.10.2021 allekirjoittanut kiinteistökaupan, jolla se ostaa Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriltä noin 17.600 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistökokonaisuuden sekä solminut Sairaanhoidopiirin kanssa vuokrasopimuksen tilojen vuokraamisesta.

Kiinteistökaupan kohteen arvioitu nettotuotto vuonna 2022 on noin 3,1 M€. Vuokrasopimus on 20 vuoden mittainen edellytyksellä, että perustettava hyvinvointialue vahvistaa sen. Mikäli hyvinvointialue ei vahvistaisi vuokrasopimusta, se päättyisi arviolta 2023-2024.

Ovaron Kiinteistösijoituksen, Investors Housen ja Royal Housen tasaosuuksin omistaman yhteisyritys Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on solminut kaksi esisopimusta, jotka koskevat Kukkula-alueen toisessa ja kolmannessa vaiheessa hankittavia suojeltavia ja purettavia rakennuksia sekä kehitettäviä maa-alueita. Esisopimukset ovat ehdollisia sille, että perustettava hyvinvointialue vahvistaa edellä mainitun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Kokonaisuuteen sisältyy myös Äänekoskella oleva Sisä-Suomen sairaala-alue.

Kiinteistökaupasta ja esisopimuksista muodostuvan kokonaisuuden kauppahinta on 46 M€, joka jakaantuu kolmeen osaan arviolta vuosille 2021-2024. Ensimmäisessä vaiheessa vuoden 2021 loppuun mennessä toteutettavalla kiinteistökaupalla hankittavan takaisinvuokrattavan osuuden kauppahinta on noin 24,6 M€ ja esisopimusten yhteensä noin 21,4 M€. Yhteisyritys rahoittaa kiinteistökaupan osin omistajien varoin ja osin pankkirahoituksella.

### **Ovaro perustaa tytäryhtiön kiinteistökehitykseen**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on perustanut kiinteistökehitykseen keskittyvän tytäryhtiön Ovaro Kiinteistökehitys Oyj:n. Ovaron tarkoituksena on toteuttaa perustetun tytäryhtiön toimesta perustajarakennuttamista, eli gryndausta. Tähän liittyy kiinteistökehityskohteiden ja tonttien hankinta, kehittäminen, rakennuttaminen ja asuntojen myynti. Ensimmäinen hankittava kehityskohde on Kortepohjan liikekeskus.

### **Ovarolle uusi kiinteistökehityshanke Jyväskylän Kortepohjasta**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on solminut sopimuksen vaihtokaupasta, jossa se luovuttaa 70-luvun alussa valmistuneen, peruskorjaamattoman asuintalon osakkeet Lahden Liipolasta ja vastaanottaa 91 % Kortepohjan liikekeskus Oyj:n osakekannasta.

Molemmat kaupat toteutetaan markkinahinnoin, jotka on määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Luovutettujen asunto-osakkeiden velaton kauppahinta 1,08 M€ ja hankittavan Kortepohjan liikekeskuksen osakkeiden velaton kauppahinta on vastaavasti 0,98 M€. Kaupat toteutetaan lokakuussa 2021.

Liikekeskuksen osakkeet hankkii Ovaron kiinteistökehitystoimintaa varten perustama Ovaro Kiinteistökehitys Oy.

Ovaro aloittaa Kortepohjan liikekeskustonttia koskevan kaavakehityshankkeen, jossa tarkoitus on muuttaa asemakaava asuinkäyttöön. Tavoitteena on saada tontille noin 6.000 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeus. Tämä mahdollistaisi noin 120 uuden asunnon rakentamisen tontille. Kiinteistökehityshankkeen koko on 18-20 M€. Rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2023 ja valmistua vaiheittain vuonna 2025.

Vaihtokauppa on ns. lähipiirikauppa, joissa toisena osapuolena on Ovaron hallituksen varapuheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy.

**KONSERNIN TUNNUSLUVUT**

	1.1. - 30.9.2021	1.1. - 30.9.2020	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
Liikevaihto, 1 000 €	6 584	7 279	9 677	10 966	12 813	13 294
Liiketulos, 1 000 €	-9 149	-1 867	-11 740	-4 784	-8 938	228
Tilikauden tulos, 1 000 €	-9 897	-2 709	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-9 897	-2 709	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701
Tulos / osake, €	-1,08	-0,29	-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
<b>Maksettu osinko, €</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,09</b>
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-18,4 %	-5,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 162 167	9 286 454	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 %
	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Taseen loppusumma, 1 000 €	93 372	133 704	116 241	159 903	183 235	203 563
Omavaraisuusaste, %	52,3 %	50,8 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	41,2 %	43,0 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	5,32	7,34	6,37	7,64	8,22	9,72
Nettovelkaantumisaste, %	60,8 %	76,9 %	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	9 126 495	9 242 810	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	30 665	37 618	38 103	39 855	45 943	47 995
	<b>1.1. - 30.9.2021</b>	<b>1.1. - 30.9.2020</b>	<b>1.1. - 31.12.2020</b>	<b>1.1. - 31.12.2019</b>	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>1.1 - 31.12.2017</b>
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,9 %		95,1 %			
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***		94,9 %	95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	94,2 %		92,7 %			
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***		91,9 %	93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihuvuus / kk	3,7 %		2,8 %			
Vuokralaisvaihuvuus / kk***		3,2 %	3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,7 %		5,8 %			
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***		4,6 %	5,5 %	4,8 %	4,4 %	

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

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

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



**EPRA:n tunnusluvut**

	1.1 - 30.9.2021	1.1 - 30.9.2020	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	138	283	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,02	0,03	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	46 932	68 615	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	46 932	68 615	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	5,14	7,42	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	47 395	68 646	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	5,19	7,43	6,30	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,14	7,42	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	11,5 %	5,2 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	11,5 %	5,2 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	0,7 %	3,6 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

**EPRA tunnusluvut**

	1.1 - 30.9.2021	1.1 - 30.9.2020	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>						
Tiikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-9 897	-2 709	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	9 658	3 579	12 597	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä sis. välityspalkkiot	1 175	552	1 993	1 873	252	655
- / + Verot	-799	-1 139	-2 873	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
<b>EPRA tulos</b>	<b>138</b>	<b>283</b>	<b>216</b>	<b>541</b>	<b>1 354</b>	<b>1 097</b>
<b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>	<b>0,11</b>
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	48 735	67 859	58 940	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	-1 803	756	-1 024	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>46 932</b>	<b>68 615</b>	<b>57 915</b>	<b>73 018</b>	<b>81 867</b>	<b>93 384</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>5,14</b>	<b>7,42</b>	<b>6,29</b>	<b>7,84</b>	<b>8,55</b>	<b>9,73</b>
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	48 735	67 859	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 803	756	-1 024	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0	0		
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)</b>	<b>46 932</b>	<b>68 615</b>	<b>57 915</b>	<b>73 018</b>		
<b>EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €</b>	<b>5,14</b>	<b>7,42</b>	<b>6,29</b>	<b>7,84</b>		
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	48 735	67 859	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 340	787	-937	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0	0		
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>	<b>47 395</b>	<b>68 646</b>	<b>58 002</b>	<b>72 446</b>		
<b>EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €</b>	<b>5,19</b>	<b>7,43</b>	<b>6,30</b>	<b>7,78</b>		
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>						
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>B</b>	<b>41 403</b>	<b>104 600</b>	<b>90 969</b>	<b>122 767</b>	<b>167 495</b>
Annualisoidut vuokrat		8 779	9 705	9 677	10 966	12 813
Annualisoidut hoitokulut *)		-4 003	-4 264	-4 348	-4 756	-5 395
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>A</b>	<b>4 776</b>	<b>5 441</b>	<b>5 330</b>	<b>6 210</b>	<b>7 418</b>
<b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>	<b>C</b>	<b>4 776</b>	<b>5 441</b>	<b>5 330</b>	<b>6 210</b>	<b>8 036</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>11,5 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %</b>	<b>C/B</b>	<b>11,5 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	5	30	19	68	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	680	828	800	882	1 062
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>0,7 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>9,2 %</b>

\*) Ovaro Kiinteistösisä 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu vuokrasalkkuun kuuluvien kohteiden syyskuun 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	Q3/3 kuukautta	Q3/3 kuukautta	Q1-Q3/9 kuukautta	Q1-Q3/9 kuukautta	Q1-Q4/12 kuukautta
	1.7.-30.9.2021	1.7.-30.9.2020	1.1.-30.9.2021	1.1.-30.9.2020	1.1.-31.12.2020
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 046	2 353	6 584	7 279	9 677
<b>Hoitokulut</b>	-788	-689	-3 002	-3 198	-4 348
<b>Nettotuotot</b>	<b>1 258</b>	<b>1 664</b>	<b>3 582</b>	<b>4 081</b>	<b>5 330</b>
Vuokraustoiminnan kulut	-95	-169	-369	-484	-641
Hallinnon kulut	-532	-325	-1 510	-1 323	-1 810
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1	16	-19	-10	-30
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	<b>-625</b>	<b>-478</b>	<b>-1 897</b>	<b>-1 817</b>	<b>-2 481</b>
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>	<b>633</b>	<b>1 186</b>	<b>1 685</b>	<b>2 264</b>	<b>2 849</b>
Tuotot luovutuksista	-151	-474	-1 175	-1 186	-1 993
Huoneistojen käypien arvon muutos	-5 293	-815	-9 658	-2 945	-12 597
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	<b>-5 444</b>	<b>-1 289</b>	<b>-10 833</b>	<b>-4 131</b>	<b>-14 590</b>
<b>Liiketulos</b>	<b>-4 812</b>	<b>-103</b>	<b>-9 149</b>	<b>-1 867</b>	<b>-11 740</b>
Rahoitustuotot	1	-3	4	2	3
Rahoituskulut	-438	-569	-1 551	-1 983	-2 637
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<b>-437</b>	<b>-572</b>	<b>-1 547</b>	<b>-1 981</b>	<b>-2 634</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-5 249</b>	<b>-675</b>	<b>-10 696</b>	<b>-3 848</b>	<b>-14 374</b>
Verot	125	413	799	1 139	2 873
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-5 124</b>	<b>-262</b>	<b>-9 897</b>	<b>-2 709</b>	<b>-11 501</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	-5 124	-262	-9 897	-2 709	-11 501
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-1,08	-0,29	-1,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa			-1,08	-0,29	-1,24
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>	<b>-5 124</b>	<b>-262</b>	<b>-9 897</b>	<b>-2 709</b>	<b>-11 501</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	-5 124	-262	-9 897	-2 709	-11 501
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	41 403	104 600	90 969
Vuokraoikeudet	2 983	7 512	7 414
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<u>44 386</u>	<u>112 112</u>	<u>98 383</u>
Koneet ja kalusto	675	265	500
Laskennallinen verosaaminen	1 803	64	1 024
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>46 864</b>	<b>112 441</b>	<b>99 907</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	572	796	463
Rahavarat	10 853	3 743	4 944
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<u>11 425</u>	<u>4 539</u>	<u>5 407</u>
<b>Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt</b>	35 083	16 724	10 927
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>93 372</b>	<b>133 704</b>	<b>116 241</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 492	69 890	69 796
Kertyneet voittovarot	-34 860	-23 322	-23 355
Tilikauden tulos	-9 897	-2 709	-11 501
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<u>48 735</u>	<u>67 859</u>	<u>58 940</u>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	10 333	46 473	41 874
Laskennalliset verovelat	0	820	0
Vuokrasopimusvelat	3 119	7 681	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	338	437	393
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<u>13 790</u>	<u>55 411</u>	<u>49 867</u>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	20 652	144	530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 027	1 373	898
Vuokrasopimusvelat	23	41	42
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<u>21 702</u>	<u>1 558</u>	<u>1 469</u>
<b>Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>	9 145	8 877	5 966
<b>Velat yhteensä</b>	<b>44 637</b>	<b>65 846</b>	<b>57 302</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>93 372</b>	<b>133 704</b>	<b>116 241</b>

## 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			-2 709	-2 709
Omien osakkeiden osto		-434		-434
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos			-208	-208
Oma pääoma 30.9.2020	24 000	69 890	-26 031	67 859
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-9 897	-9 897
Omien osakkeiden osto		-304		-304
Muu muutos			-4	-4
Oma pääoma 30.9.2021	24 000	69 492	-44 757	48 735

<b>Konsernin rahavirtalaskelma</b>	<b>1 000 EUR</b>			
		<b>1.1.-30.9.2021</b>	<b>1.1.-30.9.2020</b>	<b>1.1.-31.12.2020</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Vuokrauksesta saadut maksut		6 476	7 393	9 502
Maksut liiketoiminnan kuluista		-4 855	-5 283	-6 739
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>		<b>1 621</b>	<b>2 110</b>	<b>2 763</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-1 578	-2 424	-3 118
Saadut ja maksetut verot		0	0	0
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>		<b>43</b>	<b>-314</b>	<b>-355</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-115	0	0
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-513	-253	-556
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-1 305	-1 639	-1 841
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		12 140	7 866	12 741
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>10 207</b>	<b>5 974</b>	<b>10 344</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Omien osakkeiden hankinta		-314	-434	-540
Omien osakkeiden myynti		0	100	100
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		0	-19 721	-19 721
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-5 922	-6 807	-9 824
Lainojen nostot		1 895	15 820	15 820
Muut rahoituskulut		0	-317	-322
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>-4 341</b>	<b>-11 359</b>	<b>-14 487</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>		<b>5 909</b>	<b>-5 699</b>	<b>-4 498</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		<b>4 944</b>	<b>9 442</b>	<b>9 442</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>		<b>10 853</b>	<b>3 743</b>	<b>4 944</b>

## 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.

Puolivuosikatsaus 1.1.-30.9.2021 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2020.

Puolivuosikatsausta 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 osavuosikatsauksista ovat saatavissa osoitteesta [www.ovaro.fi](http://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 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.

## Myytävinä 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.

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2021 olivat IFRS 16 mukaiset vuokraoikeudet mukaan lukien 35,0 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2021 olivat IFRS 16 mukaiset vuokrasopimusvelat mukaan lukien 9,1 miljoonaa euroa (31.12.2020: 6,0 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-30.9.2021 olivat tasearvoilla 21,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2020: 30,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 21,8 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 tilikauden 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.-30.9.2021 myytiin yhteensä 173 huoneistoa (1.1.-31.12.2020: 146 kpl).

### Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista 1 000 EUR

1.1. -30.9.2021 1.1. -30.9.2020 1.1. -31.12.2020

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-428	-634	-1 015
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-747	-552	-978
Nettovoitot ja tappiot	-9 658	-2 945	-12 597
<b>Yhteensä</b>	<b>-10 833</b>	<b>-4 131</b>	<b>-14 590</b>



## 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	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	109 310	150 080	150 080
Lisäykset	1 702	1 765	1 940
Vähennykset	-21 885	-20 064	-30 113
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-9 658	-2 945	-12 597
<b>Käypä arvo</b>	<b>79 469</b>	<b>128 836</b>	<b>109 310</b>

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2021: 35,0 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2021.

### 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
<b>Varat</b>			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2021	-	-	79 469
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille

Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.9.2021	71 522	75 495	79 469	83 442	87 416
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 vuoranmaksuvelvoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2021	7 387	27	7 414	7 641
Lisäykset	22	12	34	41
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-93	-22	-115	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut			0	278
Maksut				-313
Siirto myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin	-4 350		-4 350	-4 505
<b>30.9.2021</b>	<b>2 966</b>	<b>17</b>	<b>2 983</b>	<b>3 142</b>

1000 EUR	Muut vuokrasopimukset			Vuokrasopimusvelat
	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
<b>31.12.2020</b>	<b>7 387</b>	<b>27</b>	<b>7 414</b>	<b>7 641</b>

Vuokravastuiden ikäjakauma	30.9.2021	31.12.2020
alle vuosi	4 809	368
1-5 vuotta	1 929	1 491
yli 5 vuotta	20 230	25 697
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>26 968</b>	<b>27 556</b>
Kirjanpitoarvo	2 983	7 414

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-30.9.2021	1.1-30.9.2020	1.1-31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-115	-116	-150
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-278	-280	-371
<b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>	<b>-393</b>	<b>-396</b>	<b>-521</b>

## 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 30.9.2021 oli 48,7 miljoonaa (31.12.2020: 58,9 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 472 415 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 yhteensä 104 724 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.

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 6.5.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 50 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 50 000 osaketta.

<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
<b>Osakepääoma kauden lopussa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 796	70 213
Omien osakkaiden osto	-304	-528
Omien osakkeiden myynti	0	111
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>	<b>69 492</b>	<b>69 796</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhte</b>	<b>93 492</b>	<b>93 796</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 395 343 osaketta.  
Osakkeiden lukumäärä 30.9.2021 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 472 415 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 eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	30.9.2021	31.12.2020
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-9 897	-11 501
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 162	9 259
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-1,08</b>	<b>-1,24</b>
<b>Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-1,08</b>	<b>-1,24</b>

## Lainat

### Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö 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.

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 eritetyyn 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.

<b><u>Pitkäaikaiset velat</u></b>	<b>30.9.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	19 478	47 840
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-9 145	-5 966
Vuokrasopimusvelat	3 119	7 600
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	338	393
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>13 790</b>	<b>49 867</b>

<b><u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u></b>	<b>30.9.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	20 652	530
Vuokrasopimusvelat	23	42
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>20 675</b>	<b>571</b>

<b><u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u></b>	<b>30.9.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	9 145	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. 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 suuriseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisiiin lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 9 070 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 -91 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -91 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 10,8 miljoonaa euroa 30.9.2021. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia.

## Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

### 30.9.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	18 271	7 742		26 013
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	671	2 682	8 071	11 423
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	304	1 929	20 230	22 463
Ostovelat	294			294
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	9 145			9 145
<b>Rahoitusvelat ja korot 30.9.2021</b>	<b>28 685</b>	<b>12 353</b>	<b>28 301</b>	<b>69 338</b>

### 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
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966			5 966
<b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2020</b>	<b>9 107</b>	<b>40 541</b>	<b>33 935</b>	<b>83 583</b>

### 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.

1000 euroa	30.9.2021	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		56	50	37	55	198

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 30.9.2021 oli 52,3 % (31.12.2020: 50,8 %).

**Vastuusitoumukset**  
**1 000 EUR**

**30.9.2021 30.9.2020 31.12.2020**

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä  
Kiinnitykset yhteensä

30 124 30 702 31 277

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

29 948 30 858 33 585

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

30 367 35 832 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. Vuonna 2021 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 21,5 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään 17.8.2021 asti kuuluneen Pekka Komulaisen määräysvalta-yhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 262,7 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. 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.

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

### Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	370	523	655
Yhteensä	370	523	655
Henkilöstön lukumäärä	6	4	4

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



## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Ovaro Kiinteistösijoitus myi kansainväliselle kiinteistösijoittajalle 9 asuinkerrostalokohdetta osana isompaa asuntoportfoliota. Kauppahinta on yhteensä 26,1 miljoonaa euroa. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 23.400 m<sup>2</sup> sisältäen 337 asuntoa. Pääosa kohteista on 1970-luvulla valmistuneita. Kohteet sijaitsevat Porvoossa, Keravalla, Kirkkonummella, Kaarinassa Raisiossa ja Vantaalla.

Ovaro on luokitellut kauppaan sisältyvät kohteet myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi IFRS 5 standardin mukaisesti osavuositarkastuksessa.

Kaupasta aiheutuu noin 4,3 Meur alaskirjaus, koska kohteet myydään 14,3 prosenttia alle tasearvojen. Kaupan lopulliset vaikutukset tiedotetaan tilinpäätöstiedotteen yhteydessä.