



Ovaro

Kiinteistösjöitus

Osavuosikatsaus

1.1.-30.9.2020

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2020

YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU/2020 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU /2019)

- EPRA-tulos oli 614 tuhatta euroa (466 tuhatta euroa). EPRA-tulos parantui edellisen vuoden vertailukauteen nähden 31,8 prosenttia. EPRA-tuloksessa näkyy yhtiön toteuttamien saneeraustoimien vaikutukset.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omavaraisuusaste nousi 50,8 prosenttiin 30.9.2020 (44,3 % 30.9.2019). Omavaraisuus on parantunut, koska yhtiö on käyttänyt sekä kassavaroja ylimääräisiin lainan lyhennyksiin että myytyjen asuntojen seurauksena yhtiölainat ovat pienentyneet. Emoyhtiön lainoja lyhennettiin katsauskaudella ylimääräisin lyhennyksin yhteensä 2,9 miljoonalla eurolla.
- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.9.2020 entisestään olleen 92,5 prosenttia (30.6.2020: 90,4 %) järjestelmällisen työn tuloksena.
- Liikevaihto oli 2 353 tuhatta euroa (2 655 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 302 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut vertailukauden, 30.9.2019 tilanteesta 123 kappaletta. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on saatu nostettua vertailukauden 87,8 %:sta nykyiseen 92,5 %:iin.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -675 tuhatta euroa (-209 tuhatta euroa).
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 34 kappaletta (27 kappaletta).
- Investointeja on jatkettu sekä asuntojen vuokrattavuutta parantavin huoneistoremontein että yleisilmettä parantavin kiinteistöremontein katsauskauden aikana yhteensä 0,7 miljoonalla eurolla.

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

- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.9.2020 92,5 prosenttiin (30.9.2019: 87,8 %) järjestelmällisen työn tuloksena.
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 91 kappaletta (86 kappaletta). Myytyjen asuntojen yhteisarvo oli velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 19,6 miljoonaa euroa (22,7 miljoonaa euroa).
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti työt 1.2.2020.
- Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi on työllistänyt Ovaron henkilökuntaa koko tilikauden ja uudet ohjausprosessit on otettu käyttöön kolmannen kvartaalin aikana. Vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja koko vaikutuksen odotetaan näkyvän vuonna 2021.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja olivat 7 279 tuhatta euroa (8 388 tuhatta euroa). Liikevaihdon laskuun vaikutti se, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut vertailukauden, 30.9.2019 tilanteesta 123 kappaletta. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on saatu nostettua vertailukauden 87,8 %:sta nykyiseen 92,5 %:iin.
- EPRA-tulos oli 283 tuhatta euroa (494 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 7,42 euroa (8,35 euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku että samanaikainen hoitokulujen lasku. Lisäksi sekä muun liiketoiminnan kulut että rahoituskulut ovat laskeneet vertailukauteen verrattuna.
- Taseen loppusumma oli 30.9.2020 133 704 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa).

- Konsernin lainat rahoituslaitoksilta sisältäen myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat olivat 55 494 tuhatta euroa (31.12.2019: 77 401 tuhatta euroa). Omavaraisuusaste oli 50,8 prosenttia (44,5 prosenttia).
- Ovaro kehittää aktiivisesti kiinteistökantaansa ja ensimmäisen kolmen kvartaalin aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 1,6 miljoonaa euroa.

COVID-19 VAIKUTUKSET

Koronaviruspandemia levisi Suomeen maaliskuun aikana ja vaikuttaa yhtiötä ympäröivään maailmaan. Ovaro suhtautuu koronaviruspandemiaan vakavasti ja seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaisesti. Pandemian aiheuttamalla taloudellisella epävarmuudella ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia Ovaron toimintaan katsauskauden aikana. Vaikka pandemialla on ollut vaikutusta sekä asuntomarkkinoihin että toimintaympäristöön, on strategian mukainen asuntojen myynti toteutunut tavoitteiden mukaisesti.

Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti lasketun vuokrausasteen kehittymiseen koronapandemian vaikutusten arvioidaan olevan vähäisempiä ja Ovaro saikin nostettua ydintoiminnan vuokrausastettaan entisestään katsauskauden aikana 92,47 %:iin. Pandemiasta huolimatta Ovaro kehittää vuokrausliiketoimintaansa aktiivisilla toimenpiteillä, kuten parantamalla investoinneilla asuntojen vuokrattavuutta. Yhtiön johto arvioi, että pandemialla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhtiön loppuvuoden näkyymiin.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron aktiivinen saneeraus- ja kehitystyö alkaa vähitellen vaikuttamaan yhtiön operatiivisessa tuloksessa (EPRA). Hankalan alkuvuoden jälkeen kolmannen kvartaalin (Q3/2020) operatiivinen tulos (EPRA) parantui selvästi ja oli 31,8 prosenttia edellisen vuoden vertailukautta parempi. Yhtiön vakavaraisuus kehittyi myös suotuisasti ja omavaraisuusaste nousi 50,8 prosenttiin (31.12.2019: 44,5 prosenttia).

Kehitystä tapahtui kaikilla keskeisillä osa-alueilla: Ydintoiminnan vuokrausaste kasvoi 92,5 prosenttiin (87,8 %) ja oli katsauskauden jälkeen jo yli 93 prosentissa. Saneeraustoimien ja hyvin sujuneiden asuntomyyntien vaikutukset alkavat alentamaan kiinteistö-, hallinto- ja rahoituskuluja. Yhtiön lainakanta on pienentynyt 22 miljoonaa euroa edelliseen tilinpäätökseen nähden. Lainakantaan vaikuttaa keväällä toteutettu rahoitusjärjestely. Kuluvan neljännesvuoden aikana lyhensimme 2,9 miljoonalla eurolla emoyhtiön korkeakorkoista lainaa. Lainasta maksettava korko on noin 5,25 prosenttia. Lisäksi yhtiölainat ovat pienentyneet asuntojen myynnin ja yhtiölainojen maksuohjelmien mukaisten lyhennysten seurauksena.

Ydintoiminnan vuokrausaste on kehittynyt systemaattisen työn tuloksena suotuisasti, tosin emme ole vielä saavuttaneet tavoitteitamme ja töitä jatketaan vuokrausasteen parantamiseksi edelleen. Liikevaihdon ja operatiivisen tuloksen kehittymisen osalta on keskeistä, että ydintoiminnan vuokrausastetta saadaan edelleen kasvatettua. Hyvin sujunut asuntomyynti pienentää liikevaihtoa, jota kehittyvällä ydintoiminnan vuokrausasteella voidaan kompensoida entisestään.

Vuoden alusta asuntoja remontoitiin 1,6 miljoonalla eurolla. Remontoinnin kohteena on ollut yhteensä 130 asuntoa, yhteispinta-alaltaan lähes 10 000 neliötä. Remontoidut asunnot ovat menneet hyvin vuokralle ja houkuttelleet uusia vuokralaisia Ovaron asuntoihin. Ensimmäinen kokonaan remontoitu kohde, Keravan Nissilänpiha, on valtaosaltaan vuokrattuna syyskuun lopussa. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 2 500

neliometriä ja käsittää 28 perheasuntoa. Kohteen suosiota edisti hyvä sijainti ja palveluiden läheisyys. Jatkamme muidenkin asuntojen ja kohteiden kehittämistä.

Mielestäni kasvukeskuksissa on tällä hetkellä hyviä investointi- ja kiinteistökehitysmahdollisuuksia, erityisesti lähiöissä. Lähiöissä asuu Suomessa noin puolitoista miljoonaa ihmistä. Muuttovoittoisten paikkakuntien ei kannata jättää lähiöitään oman onnensa nojaan, vaan kehittää niitä esimerkiksi täydennysrakentamisen keinoin yhteistyössä kiinteistöalan toimijoiden kanssa.

Tulemme päivittämään yhtiön strategiaa vielä loppuvuoden aikana ja suuntaamaan katsetta Ovaron tulevaan kasvuun ja kehitykseen. Suunnittelupöydällä on myös uusia kehitys- ja investointihankkeita.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2020	7-9/2019	muutos	1-9/2020	1-9/2019	muutos	1-12/2019
Liikevaihto, t€	2 353	2 655	-11,4 %	7 279	8 388	-13,2 %	10 966
Nettotuotto, t€	1 664	1 760	-5,5 %	4 081	4 818	-15,3 %	6 210
Katsauskauden tulos, t€	-262	8	-3375,0 %	-2 709	-2 324	-16,6 %	-6 377
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,03	-0,01	-200,0 %	-0,29	-0,25	-16,0 %	-0,68
Taseen loppusumma, M€	133,7	170,4	-21,5 %	133,7	170,4	-21,5 %	159,9
Rahavarat, M€	3,7	7,7	-51,9 %	3,7	7,7	-51,9 %	9,4

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	614	466	31,8 %	283	494	-42,7 %	541
EPRA-tulos/osake, €	0,07	0,05	40,0 %	0,03	0,05	-40,0 %	0,06
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	7,42	8,35	-11,1 %	7,42	8,35	-11,1 %	7,8

OHJEISTUS

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

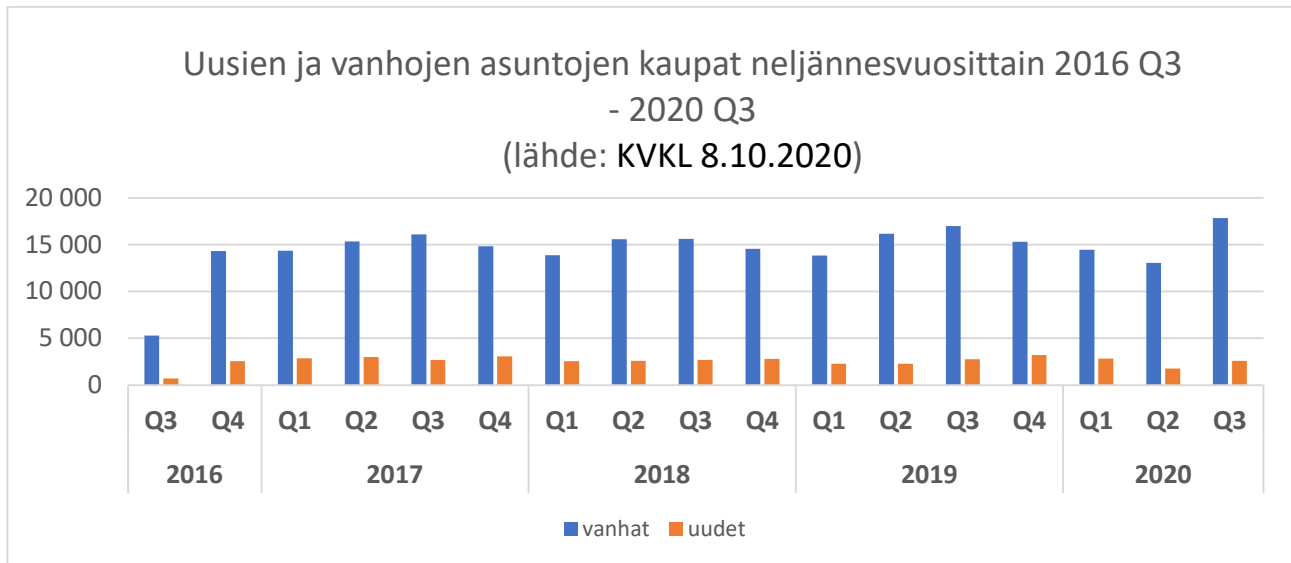
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Covid-19 seurauksena talouden näkymät niin Suomessa kuin maailmantaloudessa ovat edelleen hyvin epävarmoja, vaikka Suomen taloutta pandemia on supistanut vähemmän kuin suurinta osaa Euroopan talouksista. Talous toipuu alkuvuoden pysähdyksestä asteittain ja talous on alkanut kesän aikana kasvamaan. Suomen investointiympäristö on koronaviruspandemian takia erittäin epävarma ja kuluttajien luottamuksen arvioidaan pysyvän heikkona, kunnes koronaan on löydetty tehokas hoito tai rokote. (Valtiovarainministeriön Taloudellinen katsaus, syksy 2020)

Vuokra-asuntojen kysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistuminen jatkuu vahvana. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana ja kasvun odotetaan jatkuvan.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan selvästi laskenut ensimmäisellä ja toisella kvartaalilla, mutta kääntyneet nousuun kolmannella kvartaalilla.



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

TALOUDELLINEN KEHITYS HEINÄKUU-SYYSKUU 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannella vuosineljänneksellä 2 353 tuhatta euroa (2 655 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 302 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut vertailukauden, 30.9.2019 tilanteesta 123 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 87,8 %:sta nykyiseen 92,5 %:iin.

Nettovuokratuotot olivat 1 664 tuhatta euroa (1 760 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -689 tuhatta euroa (-895 tuhatta euroa).

Vuokraustoiminnan kulut olivat -169 tuhatta euroa (-136 tuhatta euroa) ja hallinnon kulut -325 tuhatta euroa (-436 tuhatta euroa). Vuokraustoiminnan kulut kasvoivat 33 tuhatta euroa johtuen pitkälti kasvaneesta vuokrausvolyymistä minkä vuoksi välityspalkkioita on maksettu edellisvuoden vertailukautta enemmän. Hallinnon kulut tippuivat 25,5 prosenttia johtuen saneerausohjelman vaikutuksista, jotka alkavat näkyä yhtiön vähentyneinä hallinnon kuluina.

Tulos ennen veroja oli -675 tuhatta euroa (-209 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimminä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -815 tuhatta euroa (-119 tuhatta euroa) ja rahoituskuluja -569 tuhatta euroa (-724 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-SYYSKUU 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 7 279 tuhatta euroa (8 388 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 109 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut vertailukauden, 30.9.2019

tilanteesta 123 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 87,8 %:sta nykyiseen 92,5 %:iin.

Nettovuokratuotot olivat 4 081 tuhatta euroa (4 818 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -3 198 tuhatta euroa (-3 570 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -3 848 tuhatta euroa (-2 991 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -2 945 tuhatta euroa (-2 252 tuhatta euroa), hallintokuluja -1 323 tuhatta euroa (-1 452 tuhatta euroa) ja rahoituskuluja -1 983 tuhatta euroa (-2 200 tuhatta euroa).

EPRA-TULOS

EPRA-tulos oli kolmelta ensimmäiseltä kvartaalilta 283 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1–9/2019) oli 494 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto pieneni vertailukauteen nähden 1 109 tuhatta euroa, johtuen vuokra-asuntokannan pienenemisestä vertailukauteen nähden. Asuntojen myynti on toteutettu yhtiön strategian mukaisesti. Vuokra-asuntokannan pienentymistä kompensoi osittain kuitenkin kasvanut ydintoiminnan vuokrausaste.
- Hoitokulut pienenevät 372 tuhatta euroa vertailukauteen nähden.
- Muut liiketoiminnan kulut, jotka sisältävät mm. vuokraustoiminnan- ja hallinnon kulut olivat 321 tuhatta euroa pienemmät kuin vertailukautena. Vuokraustoiminnan- ja hallinnon kulujen pienentymiseen vaikuttavat vähitellen yhtiön tekemät aktiiviset saneeraustoimenpiteet.
- Rahoituskulut pienentyivät 217 tuhatta euroa vertailukauteen nähden johtuen pääasiallisesti yhtiön tekemistä ylimääräisistä lainanlyhennyksistä sekä asuntomyyntien takia pienentyneestä yhtiölainojen määrästä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 133 704 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 67 859 tuhatta euroa (71 098 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 65 846 tuhatta euroa (88 806 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 50,8 % (44,5 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 128,8 miljoonaa euroa (150,1 miljoonaa euroa) sisältäen 16,7 miljoonaa euroa (19,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä sekä 7,5 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue, jossa sijoituskiinteistöt on jaettu Ydintoimintaan, jossa kiinteistöjä hankitaan, vuokrataan, kehitetään ja myydään sekä Muuhun toimintaan, josta on tarkoitus myydä omaisuus pois vuoden 2021 loppuun mennessä. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 30.9.2020.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	56	1 288	76 386	101,5	13,2	88,3
Muu toiminta	28	78	6 100	19,8	11,8	8
Koko kanta	84	1 366	82 486	121,3	25,0	96,3

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli syyskuussa 2020 vuositasolle skaalattuna 4,8 % (1.1-30.9.2019: 4,8 %).

Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa 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 30.6.2020. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2020.

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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti on ollut samalla tasolla vertailukauteen 1–9/2019 nähden.

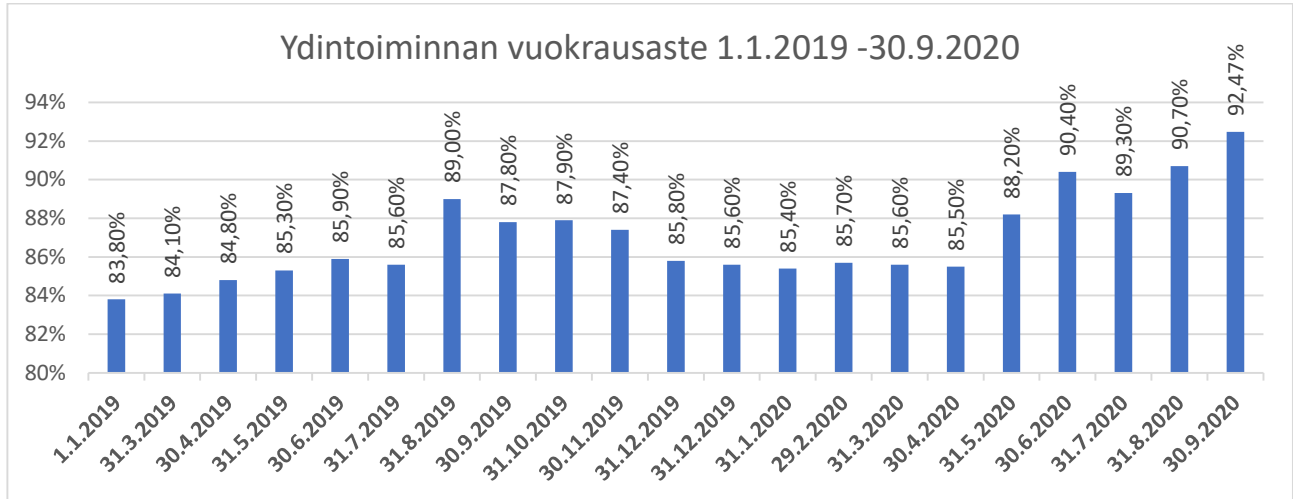
Asuntomyynti	1–9/2020	1-9/2019
kpl	91	86
velattomat hinnat, M€	19,6	22,7

Myydyistä asunnoista 69 kpl myytiin Muusta toiminnasta. Toteutuneet myyntihinnat olivat n. 2,34 % alle taseen käypien arvojen.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2018 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat kehitettävään Ydintoimintaan ja mistä huoneistoista pyritään luopumaan.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Katsauskauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 1,6 miljoonaa euroa. Näistä kuluista 0,7 miljoonaa euroa kohdistuu kolmanteen vuosineljännekseen (Q3/2020). Kiinteistöjen korjaukset ja niihin liittyvät investoinnit jatkuvat vielä loppuvuoden 2020 ajan. Tehtävillä remonttitoilla pyritään entisestään parantamaan yhtiön ydintoiminnan vuokrausastetta ja asuntojen vuokrattavuutta.

Merkittävin yksittäinen kohde on Keravan Nissilänpihan peruskorjaushanke kokonaiskustannukseltaan 0,9 miljoonaa euroa.

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. Emoyhtiön lainoista suuri osa on kiinteäkorkoista lainaa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentelekyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Koronavirusepidemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Epidemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei ole toistaiseksi vaikuttanut Ovaron toimintaan. Koronaviruspandemiasta aiheutuvien riskien ja epävarmuuksien arvioiminen on poikkeuksellisen vaikeaa ja tämä aiheuttaa merkittävää epävarmuutta yhtiön toimintaan tilanteen kehittyessä yhtiön kannalta epäsuotuisaan suuntaan. Yhtiön hallitus ja johto arvioivat tilannetta jatkuvasti pystyäkseen reagoimaan muuttuvaan tilanteeseen sen vaatimalla tavalla ja vakavuudella.

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat 22.9.2020 alkaen toimitusjohtajan lisäksi konsulttisopimuksella toimiva kiinteistökehitysjohtaja, Pekka Komulainen, Marita Polvi-Louhikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus- ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2019: neljä henkilöä).

Kiinteistöjohtajana toiminut Timo Tanskanen jäi pois kiinteistöjohdon ja vuokrauksen tehtävistä sekä Ovaron johtoryhmästä syyskuussa 2020.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.9.2020 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 242 810 osaketta ja yhtiön hallussa 356 100 osaketta. Yhtiöllä oli 5 082 osakasta 30.9.2020 (31.12.2019: 5 854).

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

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2020)	Nimi	OSAKKEITA kpl	OSUUS %
1	INVESTORS HOUSE OYJ (1)	1 953 410	20,35
2	OSUUSASUNNOT OY (4)	1 150 000	11,98
3	OVARO KIIINTEISTÖSIJOITUS OYJ (6)	356 100	3,70
4	ZEROMAN OY (5)	341 666	3,56
5	OLLIKAINEN PEKKA	334 000	3,48
6	OP-HENKIVAKUUTUS OY	232 307	2,42
7	MAAKUNNAN ASUNNOT OY (1)	150 932	1,57
8	FLYINGCHIPS OY	118 546	1,23
9	ALANDS OMSIDIGA FORSAKRINGSBOLAG	100 000	1,04
10	NORDEA BANK ABP	89 473	0,93
11	ROYAL HOUSE OY (2)	86 183	0,90
12	PYNNÖNEN VILLE WALTERI	79 763	0,83
13	JAJOPA OY	75 092	0,78
14	VIWA-KIINTEISTÖT OY	71 292	0,74
15	STRÖM LEIF JOHAN	65 215	0,68
16	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
17	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA	62 944	0,66
18	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	61 749	0,64
19	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
20	SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
21	KANGASNIEMI AARRE EEMIL	50 000	0,52
22	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
23	EGS SIJOITUS OY	49 240	0,51
24	KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	47 391	0,49
25	TURUN KAUPUNKI	47 192	0,49

26	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	41 939	0,44
27	KOKKO JOUNI	40 545	0,42
28	KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42
29	VEIJALAINEN JORMA TAPIO	39 072	0,41
30	CORE CAPITAL OY (3)	36 215	0,38
YHTEENSÄ		5 941 893	61,90
<p>1 hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisöjä</p> <p>2 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö</p> <p>3 hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö</p> <p>4 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltayhteisö</p> <p>5 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö</p> <p>Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta</p> <p>6 Ovaron omistus päivitetty 30.9.2020 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti.</p>			

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella oli varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2019 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

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

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

Yhtiön hallitus päätti 30.6.2020 yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 1.7.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 14 086 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 13.8.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 70 000 osaketta. 30.9.2020 mennessä yhtiö hankki omia osakkeita ohjelman puitteissa 24 323 kappaletta. Yhtiön hallussa oli katsauskauden päättyessä 356 100 osaketta.

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

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

LIPUTUSILMOITUKSET

Liputusilmoitus 24.2.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 24.2.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Jorma J. Nieminen ja hänen perheen kanssa yhdessä hallinnoima Osuusasunnot Oy ovat 24.2.2020 mennessä hankkineet yhteensä 975 000 osaketta niin, että ne ovat 10,14 % Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeista.

Ilmoituksen mukaan Jorma J. Nieminen ja Osuusasunnot Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 24.2.2020 kymmenen (10) prosentin rajan osakkeista.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon vaikutusvaltauyhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 70,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta. 30.9.2020 alkaen Repo Media vastaa vain verkkosivujen ylläpidosta ja kehittämisestä.

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Investors House Oyj solmivat 17.8.2020 toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolla Investors House vuokraa Marita Polvi-Louhikosken Ovaron palvelukseen kehittämään Ovaron vuokraustoimintaa. Sopimus on tehty ns. omakustannushintaan siten, että sopimus kattaa palkkakustannukset ja sivukulut. Marita Polvi-Louhikoski on siirtynyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n palkkalistoille 20.9.2020, jolloin tehty sopimus Investors House Oyj:n kanssa on päättynyt. Tilikauden aikana Investors Houselle maksettu korvaus sopimukseen liittyen on yhteensä 13,2 tuhatta euroa.

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 ostoja varten toimitusjohtaja Marko Huttuselle myönnettiin 70 tuhannen euron suuruinen laina, joka eräänyy maksettavaksi 15.5.2023. Lainan pääomalle maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 6 kuukauden Euribor plus 1 prosentti.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ydintoiminnan vuokrausaste on kasvanut lokakuussa 93,2 prosenttiin.

Muun toiminnan huoneistoja myytiin julkaisuhetkeen mennessä 10 kappaletta, joiden yhteinen velaton myyntihinta oli 1,7 miljoonaa euroa.

Omien osakkeiden ostoja jatkettiin lokakuussa ennen hiljaisen kauden alkamista ostamalla vielä ohjelman puitteissa 7 412 osaketta. Yhtiön hallussa on tällä hetkellä 363 512 osaketta.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.9.2020	1.1. - 30.9.2019	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	7 279	8 388	10 966	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-1 867	-805	-4 784	-8 938	228	4 599
Tilikauden tulos, 1 000 €	-2 709	-2 324	-6 377	-14 685	-2 761	1 527
Katsauskauden laaja tulos, 1 000 €	-2 709	-2 324	-6 377	-14 685	-2 701	1 470
Tulos / osake, €	-0,29	-0,25	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-5,2 %	-4,0 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 286 454	9 481 374	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	133 704	170 419	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	50,8 %	44,3 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,0 %	48,9 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	7,34	8,06	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	76,9 %	100,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 242 810	9 362 110	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	37 618	38 759	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 30.9.2020	1.1. - 30.9.2019	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,9 %	88,9 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,9 %	87,8 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokratilaisvaintuvuus / kk	3,2 %	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,8 %	4,8 %	4,8 %	4,4 %		

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

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2020	1.1 - 30.9.2019	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	283	494	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,03	0,05	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	68 615	78 148	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	68 615	78 148	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	7,42	8,35	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	68 646	77 882	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	7,43	8,32	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,42	8,35	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	5,2 %	4,6 %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	5,2 %	4,6 %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	3,6 %	7,3 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2020	1.1 - 30.9.2019	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-2 709	-2 324	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	3 579	2 964	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	552	521	1 873	252	655
- / + Verot	-1 139	-667	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA tulos	283	494	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,03	0,05	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	67 859	75 467	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	756	2 681	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	68 615	78 148	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,42	8,35	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	67 859	75 467	71 098		
Laskennalliset verot	756	2 681	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	68 615	78 148	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	7,42	8,35	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	67 859	75 467	71 098		
Laskennalliset verot	787	2 415	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	68 646	77 882	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	7,43	8,32	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	104 600	131 866	122 767	167 495
Annualisoidut vuokrat		9 705	11 184	10 966	12 813
Annualisoidut hoitokulut		-4 264	-5 057	-5 051	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	5 441	6 127	5 915	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	5 441	6 127	5 915	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	5,2 %	4,6 %	4,8 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	5,2 %	4,6 %	4,8 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	30	66	68	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	828	907	882	1 062
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	3,6 %	7,3 %	7,7 %	9,2 %

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Vaihtoehtoisella tunnusluvulla tarkoitetaan taloudellista tunnuslukua, joka kuvaa 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 liikevoiton taloudellista kehitystä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden 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 1.7.-30.9.2020	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2019	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2020	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2019	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2019
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 353	2 655	7 279	8 388	10 966
Hoitokulut *)	-689	-895	-3 198	-3 570	-4 756
Nettotuotot	1 664	1 760	4 081	4 818	6 210
Vuokraustoiminnan kulut *)	-169	-136	-484	-512	-654
Hallinnon kulut	-325	-436	-1 323	-1 452	-1 950
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	16	-3	-10	-174	-184
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-478	-575	-1 817	-2 138	-2 788
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	1 186	1 185	2 264	2 680	3 422
Tuotot luovutuksista	-474	-556	-1 186	-1 233	-1 873
Huoneistojen käypien arvon muutos	-815	-119	-2 945	-2 252	-6 334
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-1 289	-675	-4 131	-3 485	-8 206
Liiketulos	-103	510	-1 867	-805	-4 784
Rahoitustuotot	-3	5	2	14	17
Rahoituskulut	-569	-724	-1 983	-2 200	-2 898
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-572	-719	-1 981	-2 186	-2 881
Tulos ennen veroja	-675	-209	-3 848	-2 991	-7 665
Verot	413	217	1 139	667	1 288
Tilikauden voitto/tappio	-262	8	-2 709	-2 324	-6 377
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-262	8	-2 709	-2 324	-6 377
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-0,29	-0,25	-0,68
Tulos/osake, laimennettu, euroa			-0,29	-0,25	-0,68
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-262	8	-2 709	-2 324	-6 377
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-262	8	-2 709	-2 324	-6 377
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

*) Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasiallisen luonteen vuoksi. Vertailutiedot on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua kaikilta kausilta. Laadintaperiaatteen tarkennus esitetty osana laadintaperiaatteita.

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	104 600	131 866	122 767
Vuokraoikeudet	7 512	7 375	7 412
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	112 112	139 241	130 179
Koneet ja kalusto	265	14	12
Laskennallinen verosaaminen	64	0	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	112 441	139 255	130 191
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	796	319	370
Rahavarat	3 743	7 715	9 442
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 539	8 034	9 812
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	16 724	23 130	19 900
VARAT YHTEENSÄ	133 704	170 419	159 903
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	72 131	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 890	22 289	70 213
Kertyneet voittovarot	-23 322	-16 629	-16 737
Tilikauden tulos	-2 709	-2 324	-6 377
Oma pääoma yhteensä	67 859	75 467	71 098
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	46 473	48 634	45 436
Laskennalliset verovelat	820	2 681	1 920
Vuokrasopimusvelat	7 681	7 477	7 492
Muut pitkäaikaiset velat	437	562	550
Pitkäaikaiset velat yhteensä	55 411	59 355	55 398
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	144	19 950	19 865
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 373	1 394	1 406
Vuokrasopimusvelat	41	30	37
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 558	21 374	21 308
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	8 877	14 224	12 100
Velat yhteensä	65 846	94 953	88 806
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	133 704	170 419	159 903

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Kauden voitto			-2 324	-2 324
Omien osakkeiden osto		-916		-916
Oma pääoma 30.9.2019	72 131	22 289	-18 953	75 467
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

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

Konsernin rahavirtalaskelma **1 000 EUR**

	1.1.-30.9.2020	1.1.-30.9.2019	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	7 393	8 363	10 912
Maksut liiketoiminnan kuluista	-5 283	-5 906	-7 983
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	2 110	2 457	2 929
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-2 424	-2 149	-2 698
Saadut ja maksetut verot	0	49	75
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-314	357	306
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta	0	-714	-729
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin	-253	0	0
Lisäykset sijoituskiinteistöihin	-1 639	-439	-869
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	7 866	8 255	11 388
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	5 974	7 102	9 790
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta	-434	-900	-1 124
Omien osakkeiden myynti	100	0	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu	-19 721	0	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-6 807	-2 445	-3 120
Lainojen nostot	15 820	0	0
Muut rahoituskulut	-317	0	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-11 359	-3 345	-4 244
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-5 699	4 114	5 853
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	9 442	3 589	3 589
Rahavarat katsauskauden lopussa	3 743	7 715	9 442

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 kiinteistörahastolaisissa 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.-30.9.2020 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2019.

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

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

Tarkennus laadintaperiaatteessa

Yhtiö on 30.9.2020 tilanteessa tarkentanut tuloslaskelman laadintaperiaatetta hoitokulujen ja vuokraustoiminnan kulujen ryhmittelyjen osalta. Hoitokuluihin kirjataan asunto-osakeyhtiöiden kaikki hoitovastikkeilla katettavat kulut sekä emoyhtiön alle 50 % omistamien asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut. Vuokraustoiminnan kuluihin kirjataan kaikki yhtiön omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät kulut kuten esimerkiksi vuokranvälityspalkkiot, osakkeenomistajan kuluksi kirjaamat huoneistoremontit, vuokraukseen liittyvä hallinnointi sekä muut kulut, kuten tyhjien asuntojen sähkölaskut. Laadintaperiaatteen tarkennuksen yhteydessä myös vertailutiedot oikaistiin vastaamaan hoitokulujen ja vuokraustoiminnan kulujen uutta ryhmittelyä vaikuttaen näin tilinpäätöksessä ja Q3/2019 esitettyihin tietoihin. Ryhmittelyn muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

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

Segmentti-informaatio

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

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

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

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2020 olivat 16,7 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2020 olivat 8,9 miljoonaa euroa (31.12.2019: 12,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-30.9.2020 olivat tasearvoilla 20,1 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2019: 23,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 19,6 miljoonaa euroa (1.1.-30.9.2019: 22,7 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Katsauskauden aikana 1.1.-30.9.2020 myytiin yhteensä 91 huoneistoa (1.1.-30.9.2019: 86 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista 1 000 EUR

	1.1. -30.9.2020	1.1. -30.9.2019	1.1. -31.12.2019
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-634	-712	-1 113
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-552	-521	-760
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2 945	-2 252	-6 334
Yhteensä	-4 131	-3 485	-8 206

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2019 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	150 079	179 247	179 247
Vuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	0	7 487	7 563
Lisäykset	1 765	1 260	2 092
Vähennykset	-20 064	-23 371	-32 489
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-2 945	-2 252	-6 334
Käypä arvo	128 835	162 371	150 079

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2020: 16,7 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2020.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

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

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.9.2020	-	-	128 835		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 079		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyden muutoksille kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.9.2020	115 952	122 393	128 835	135 277	141 719
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2019	135 072	142 576	150 080	157 583	165 087

Vuokrasopimukset

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

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	vuokrasopimukset	Muut		
1.1.2020	7 360		52	7 412	7 529
Lisäykset	216			216	203
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-97		-19	-116	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					280
Maksut					-290
30.9.2020	7 479		33	7 512	7 722

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

Vuokravastuiden ikäjakama	30.9.2020	31.12.2019
alle vuosi	387	404
1-5 vuotta	1 575	1 461
yli 5 vuotta	26 106	25 839
Sopimuksen mukainen vastuu	28 068	27 704
Kirjanpitoarvo	7 512	7 412

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-30.9.2020	1.1-30.9.2019
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-116	-112
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-280	-272
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-396	-384

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö laski liikkeelle nimellisarovastaan 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 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 kassavarajoja 7 miljoonaa euroa ja nostamalla uutta lainaa 13 miljoonaa euroa.

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa, jotka sisältyvät alla esitettyyn lainasalkun uudelleen järjestelyyn, yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % 1.4.2021 asti, jonka jälkeen 5,25 %:a ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 %, jonka jälkeen 5,25 %:a. Molemmat lainat erääntyvät 1.12.2024.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi.

Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika on 4,5 vuotta, laina erääntyy 1.12.2024 ja kokonaiskorko 5,25 %:a. Lainan vakuutena on tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

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

Pitkäaikaiset velat	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	55 350	62 858	57 536
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-8 877	-14 224	-12 100
Vuokrasopimusvelat	7 681	7 477	7 492
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	437	562	550
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	54 591	56 673	53 478

Lyhytaikaiset korolliset velat	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	0	19 836	19 721
Konsernin lainat rahalaitoksilta	144	114	144
Vuokrasopimusvelat	41	30	37
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	185	19 980	19 902

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	8 877	14 224	12 100

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 30.9.2020 oli 67,9 miljoonaa (31.12.2019: 71,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 356 100 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti maaliskuussa 2019 valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2019 ja oli voimassa 30.6.2020 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin tilikauden 2019 aikana yhteensä 130 621 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 7.5.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 100 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 57 294 osaketta.

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

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

Yhtiön hallitus päätti 30.6.2020 yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 1.7.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 14 086 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 13.8.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 70 000 osaketta. 30.9.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 24 323 kappaletta ja ostoja jatkettiin lokakuussa ennen hiljaisen kauden alkamista ostamalla vielä ohjelman puitteissa 7 412 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	72 131	72 131
Osakepääoman alentaminen	0	0	-48 131
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	72 131	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	70 213	23 205	23 205
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	0	48 131
Omien osakkaiden osto	-434	-916	-1 124
Omien osakkeiden myynti	111	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 890	22 289	70 213
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	93 890	94 420	94 213

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

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 356 100 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 erä kauden

	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-2 709	-2 324	-6 377
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 286	9 481	9 416
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,29	-0,25	-0,68
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,29	-0,25	-0,68

Vastuusitoumukset**1 000 EUR**Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä
Kiinnitykset yhteensä**30.9.2020** **30.9.2019** **31.12.2019**

30 702 34 523 34 523

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

30 858 37 788 37 788

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

35 832 76 556 66 166

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiö järjesteli uudestaan lainasalkkunsu maaliskuussa 2020, uuden 13 miljoonan euron lainan noston yhteydessä. Lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 33 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisin lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 15 759 tuhatta euroa (31.12.2019: 27 919 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 413 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja 413 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2019: -770 tuhatta euroa ja -770 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokravakuuksia, olivat 3,8 miljoonaa euroa 30.6.2020. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Ovaro maksoi pois 1.4.2020 erääntyneen 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Samalla lainasalkku järjesteltiin uusiksi, yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi lainaksi niin, että lainat erääntyvät maksettavaksi joulukuussa 2024.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.9.2020

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	1 620	37 743		39 363
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	934	3 737	11 245	15 916
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	387	1 575	26 106	28 068
Ostovelat	137			137
Myytävikissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	8 877			8 877
Rahoitusvelat ja korot 30.9.2020	11 955	43 055	37 351	92 362

31.12.2019

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	21 620	18 527	0	40 147
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 627	6 704	20 781	29 112
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	404	1 461	25 839	27 704
Ostovelat	130			130
Myytävikissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100			12 100
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2019	35 881	26 692	46 620	109 193

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikakaudella aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.9.2020 olivat yhteensä 193 tuhatta (31.12.2019: 188 tuhatta euroa).

1000 euroa	30.9.2020	1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	Yhteensä
Vuokrasaamiset		88	24	45	36	193
1000 euroa	31.12.2019	1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	Yhteensä
Vuokrasaamiset		41	21	30	96	188

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2020 oli 50,8 % (31.12.2019: 44,5 %).

Lähipiiri

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

Investors House Oyj kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 70,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta. 30.9.2020 alkaen Repo Media vastaa vain verkkosivujen ylläpidosta ja kehittämisestä.

Hallituksen puheenjohtajan vaikutusvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Investors House Oyj solmivat 17.8.2020 toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolla Investors House vuokraa Marita Polvi-Louhikosken Ovaron palvelukseen kehittämään Ovaron vuokraustoimintaa. Sopimus on tehty ns. omakustannushintaan siten, että sopimus kattaa palkkakustannukset ja sivukulut. Marita Polvi-Louhikoski on siirtynyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n palkkalistoille 20.9.2020, jolloin tehty sopimus Investors House Oyj:n kanssa on päättynyt. Tilikauden aikana Investors Houselle maksettu korvaus sopimukseen liittyen on yhteensä 13,2 tuhatta euroa.

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

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

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	523	395	674
Yhteensä	523	294	674

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