



Ovaro

Kiinteistösijoitus

Tilinpäätöstiedote
1.1.-31.12.2019

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2019

2019 Q4

Yhteenveto kaudelta lokakuu – joulukuu 2019 (vertailukausi lokakuu- joulukuu 2018)

Neljännellä kvartaalilla myytiin 36 asuntoa, joiden velaton arvo oli 8,6 miljoonaa euroa (3,7 miljoonaa euroa).

Keskeiset alihankintasopimukset päättyivät 31.12.2019. Niitä jatkettiin ylimenon ajaksi alkuvuodelle 2020, jonka jälkeen yhtiö siirtyy uuteen aikaisempaa suoraviivaisempaan ja kustannustehokkaampaan toimintamalliin.

Operatiivinen tulos (EPRA) oli 75 tuhatta euroa (200). EPRA-tulosta vertailukauteen nähden heikensivät kiinteistöjen hoitokulut ja odotettua heikompi vuokrausaste.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 2 578 tuhatta euroa (3 082). Liikevaihdon lasku selittyy pääosin yhtiön Muun toiminnan merkittäväillä asuntomyynneillä, jolloin osa asunnoista oli tyhjinä.

Vuosineljänneksen liiketulos oli – 3 979 tuhatta euroa (-8 779). Tulokseen sisältyy -4,1 miljoonan euron (-9,1) nettotappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,6 miljoonaa euroa (-0,4).

Syksyllä käynnistettiin asuntokohteiden vuokrattavuuden parantamiseksi huoneistoremontit ja -investoinnit, joihin käytettiin kvartaalilla yhteensä 1,1 miljoonaa euroa.

Yhtiö osti omia osakkeita lokakuu- joulukuu 2019 kaikkiaan 50 216 kpl. Sen hallussa oli 31.12.2019 yhteensä 287 016 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,99 % koko osakekannasta.

VUOSI 2019

Yhteenveto kaudesta tammikuu- joulukuu 2019 (vertailukausi tammikuu - joulukuu 2018)

Liikevaihto laski 14,4 prosenttia ja oli 10,9 miljoonaa euroa (12,8). Liikevaihdon lasku johtui pääasiassa Muun toiminnan huoneistojen suuresta myyntivolyymista.

Operatiivinen tulos (EPRA) oli 541 tuhatta euroa (1 354). EPRA-tulosta vertailukauteen nähden heikensivät alhaiseksi jääneen vuokrausasteen lisäksi lisääntyneet hoitokulut.

Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) laski ja oli 7,84 € (8,55). Lasku aiheutui kiinteistökannan arvon laskusta.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli 5,9 miljoonaa euroa (7,4). Nettotuottojen lasku johtui pääasiassa myynnissä olevien asuntojen tyhjillään olemisesta.

Tulos ennen veroja oli -7,7 miljoonaa euroa (-11,5). Tulokseen sisältyy yhteensä -8,2 miljoonan euron edestä (-12,9) kustannuseriä, jotka muodostuivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvoon muutoksesta -6,3 miljoonaa euroa (-12,2) sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoitoista ja -tappioista -1,9 miljoonaa euroa (-0,7). Tulos per osake oli -0,68 (-1,53) euroa.

Vuoden aikana asuntoja myytiin yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla (9,1). Niiden velkaosuus oli 18,8 miljoonaa euroa. Myyntien osuus sijoituskiinteistöistä oli 17,5 %.

Sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli tilikauden päättyessä 142,6 miljoonaa euroa (179,2), sisältäen 19,9 miljoonaa euroa (11,7) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleen luokiteltiin käyvän arvon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti tammikuu - joulukuu 2019 n. 350 tuhannen euron vähennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin vertailukauteen nähden, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen.

Vuokrasaatavakantaan on kohdennettu 128 tuhannen euron suuruinen ja 108 tuhatta euroa vertailukautta suurempi luottotappiovaraus. Kirjaus perustuu vuokrasopimuskannan analysointiin ja mahdollisten luottotappioiden arviointiin osana Ovaron talouden kehitysohjelmaa. Katsauskaudella kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden on tarkoitus vähentää jo erääntyneen vuokrasaamiskannan toteutuvien luottotappioiden tulevia tulosvaikutuksia. Kun luottotappiot on näin kirjattu odotettavissa olevien luottotappioiden menettelyllä, jatkossa luottotappiokirjausten tulosvaikutukset ovat pieniä, ellei vuokrasaatavakannassa tapahdu merkittäviä muutoksia.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki katsauskaudella huoneistokannan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 31.12.2019. Seuraavan käyvän arvon määrittäminen tehdään tilanteesta 30.6.2020.

Keskeiset tunnusluvut	3 kk			12 kk		
	10-12/2019	10-12/2018	muutos	1-12/2019	1-12/2018	muutos
Liikevaihto, tuhatta euroa	2 578	3 082	-16,4 %	10 966	12 813	-14,4 %
Nettotuotto, tuhatta euroa	1 320	2 038	-35,2 %	5 915	7 417	-20,3 %
Katsauskauden tulos, tuhatta euroa	-4 053	-8 170	---	-6 377	-14 685	---
Tulos/osake, laimentamaton, €				-0,68	-1,53	---
Taseen loppusumma, miljoonaa euroa				159,9	183,2	-12,7 %
Rahavarat, miljoonaa euroa				9,4	3,6	161,1 %
Vaihtoehtoiset tunnusluvut						
Operatiivinen tulos (EPRA), tuhatta euroa	75	200	-62,5 %	541	1 354	-60,0 %
EPRA-tulos/osake, €				0,06	0,14	-58,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €				7,84	8,55	-8,8 %

Toimitusjohtaja Marko Huttunen:

Yhtiön rakennemuutos eteni vuoden aikana hyvin asuntohuoneistojen myynnin osalta. Kauppoja tehtiin vuoden aikana 118 kappaletta, joiden velaton kauppasumma oli yhteensä 31,3 miljoonaa euroa. Ovaro myi kohteita 25 kaupungista. Ovaron rahoitusasema parani, kun rahavarat kasvoivat 9,4 miljoonaan euroon (3,6) ja omavaraisuusaste 44,5 %:iin (43,0 %).

EPRA-tulos ei vastannut odotuksia. Liikevaihto laski 2,0 miljoonaa euroa ja vaikutti EPRA-tulokseen merkittävästi. Liikevaihdon laskua selittävät myydyt asuinhuoneistot ja alentunut vuokrausaste. Lisäksi raskas palveluverkosto ja rahoituskulut rasittivat edelleen tulosta.

Vuoden 2019 lopussa vuokrausaste se oli 85,8 % (83,3 %).

Merkittävimmät alihankintasopimukset irtisanottiin 30.6.2019. Vuoden 2020 aikana tärkeimmät talous- ja vuokraustoiminnot otetaan omaan hallintaan. Kyseisten toimintojen johtaminen on yhtiön ydinosasta ja ne tukevat kannattavuuden ja liiketoiminnan kehittämistä niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä. Molempiin toimintoihin on palkattu vastuuhenkilöt tilinkauden päättymisen jälkeen.

Neuvottelemme parhaillaan 20 miljoonan euron JVK-lainan jälleen rahoittamisesta, joka erääntyy maksettavaksi 1.4.2020. Lainajärjestelyissä tullaan hyödyntämään yhtiön kassavaroja.

Ohjeistus

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan parempi kuin vuonna 2019.

TALOUS

Toimintaympäristö

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne ja Suomen kaupunkien kehitystilanne vaikuttavat merkittävästi Ovaron asuntokysyntään. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat Suomen talouden taloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, inflaatio ja väestökasvu.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	2020e	2019e
BKT:n kasvuennuste, %	1,0	1,6
Työttömyys, %	6,5	6,7
Inflaatio, %	1,3	1,1

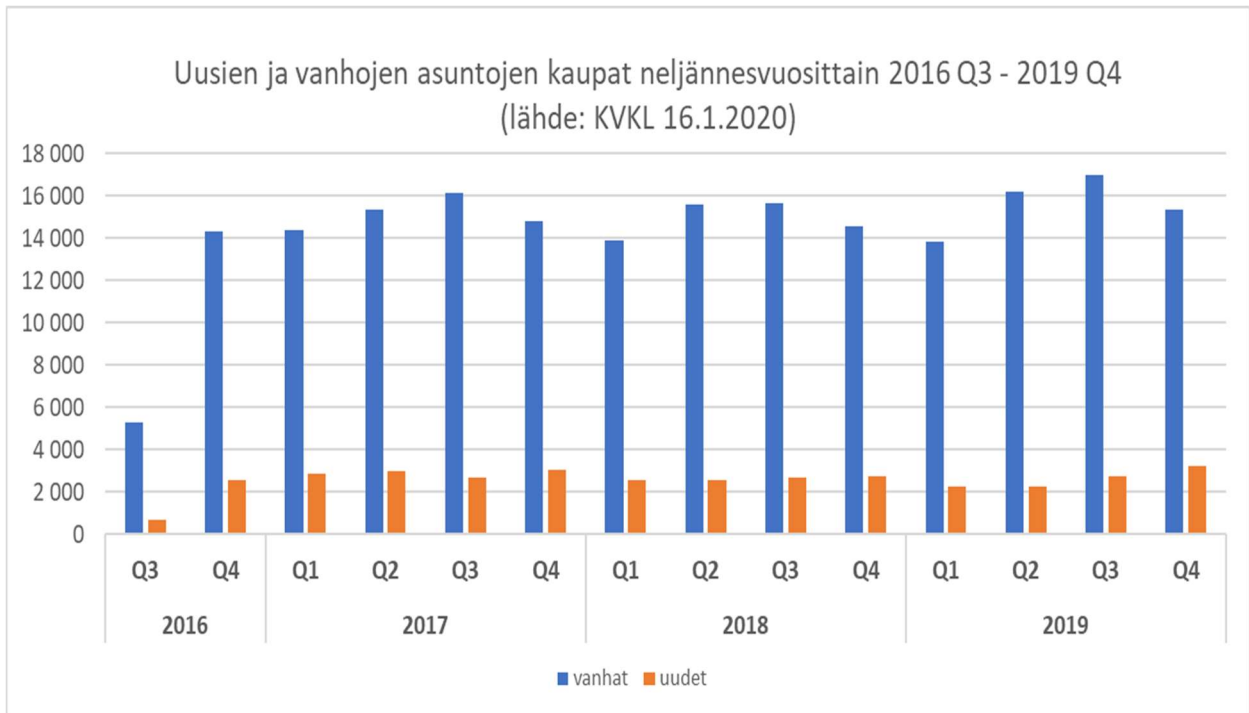
Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2019

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmankaupan kasvu v. 2019 oli hyvin heikkoa kauppakonfliktien seurauksena, suhdannesyistä sekä autoteollisuuden meneillään olevan rakenne-muutoksen takia. Vuonna 2020 Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan 1,6 %. Asuinrakennusinvestoinnit supistuvat, mutta myös tuotannollisten investointien kasvu hidastuu. Kotitalouksien reaalisten käytettävissä olevien tulojen kasvu pysyy vakaana, sillä inflaatio pysyy edelleen maltillisena.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) tekemän artikkelin mukaan kaupungistuminen on jo pitkään ollut merkittävä asuntomarkkinoita ohjaava trendi. Suomalaisten asumispreferenssit ovat muuttuneet, mikä näkyy rakentamisessa. Oman pihan ja ison asunnon sijaan arvostetaan yhä enemmän palveluja, kuten ravintoloita ja kahviloita, sekä toimivuutta. Pienten asuntojen suosio on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana, ja samalla asuntojen keskimääräinen neliömäärä on laskenut.

Vuonna 2019 vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat PTT:n ennusteen mukaan Suomessa 1,2 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 1,4 prosenttia.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistöväliytösalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan kasvanut. Vuosivolyymi vuonna 2019 oli 62 318 myytyä asuntoa.



Ovaron Muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyymiin verrattuna hyvin pieni. Näin ollen riski, että niiden suunnitelmallinen myynti aiheuttaisi edes paikallisia markkinahäiriöitä, on alhainen.

Liiketoiminnan tulos

Tilikauden tappio oli -6 377 tuhatta euroa (-14 685). Tulosta heikensivät kasvaneet kiinteistöjen hoitokulut odotettua heikompi vuokrausaste ja Muun toiminnan asuntomyyntien vaikutus.

Tulosta vertailukauteen nähden paransivat hallinnon ja muiden liiketoiminnan kulujen pieneminen (985 tuhatta euroa) ja alemmat käypien arvojen arvo. Laskennallinen verovelka pieneni, jonka vaikutus oli 4 449 tuhatta euroa. Rahoituskulujen nousu johtui IFRS 16 mukaisten maanvuokriensopimusten laskennallista korkokirjauksesta (-366 tuhatta euroa).

IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi otettiin käyttöön 1.1.2019. Tilikauden voittoon vaikutus oli 0,5 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli 142,6 miljoonaa euroa (179,2).

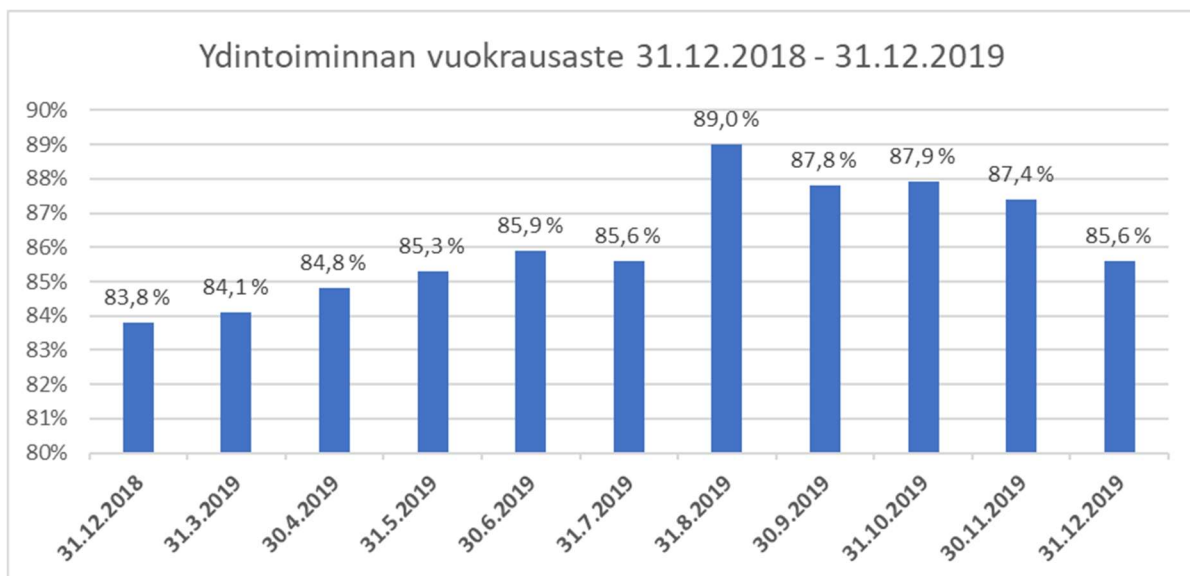
Vuoden 2019 aikana kiinteistökannan käypä arvo aleni -8,2 miljoonaa euroa, mikä johtui pääosin kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta -6,3 miljoonaa euroa, sekä kiinteistökannan myytyjen asuntojen hinnan alennuksista -1,9 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki kolmannella vuosineljänneksellä neljä asuntoa ja kaksi autopaikkaa. Näiden yhteisarvo oli 0,7 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomistus on jaettu Ydinliiketoimintaan, jossa kiinteistöjä hankitaan, vuokrataan, kehitetään ja myydään sekä Muuhun toimintaan, josta on tarkoitus myydä omaisuus pois vuosien 2019-2021 aikana. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 31.12.2019.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	57	1 319	81 246	107,9	18,5	89,4
Muu toiminta	45	138	10 589	34,7	21,3	13,4
Koko kanta	102	1 457	91 835	142,6	39,8	102,8

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli 2019 joulukuussa 4,8 %. Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden joulukuun bruttovuokrien ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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.

Neljännellä vuosineljänneksellä on Ydintoiminnan asunnoista 35 kpl siirretty remontoitaviin tai myyntiin, joten ne eivät ole olleet vuokraustoiminnan piirissä eivätkä siten vuokrausastelaskennassa mukana 31.12.2019.

Kiinteistöjen ylläpito ja ajanmukaistaminen

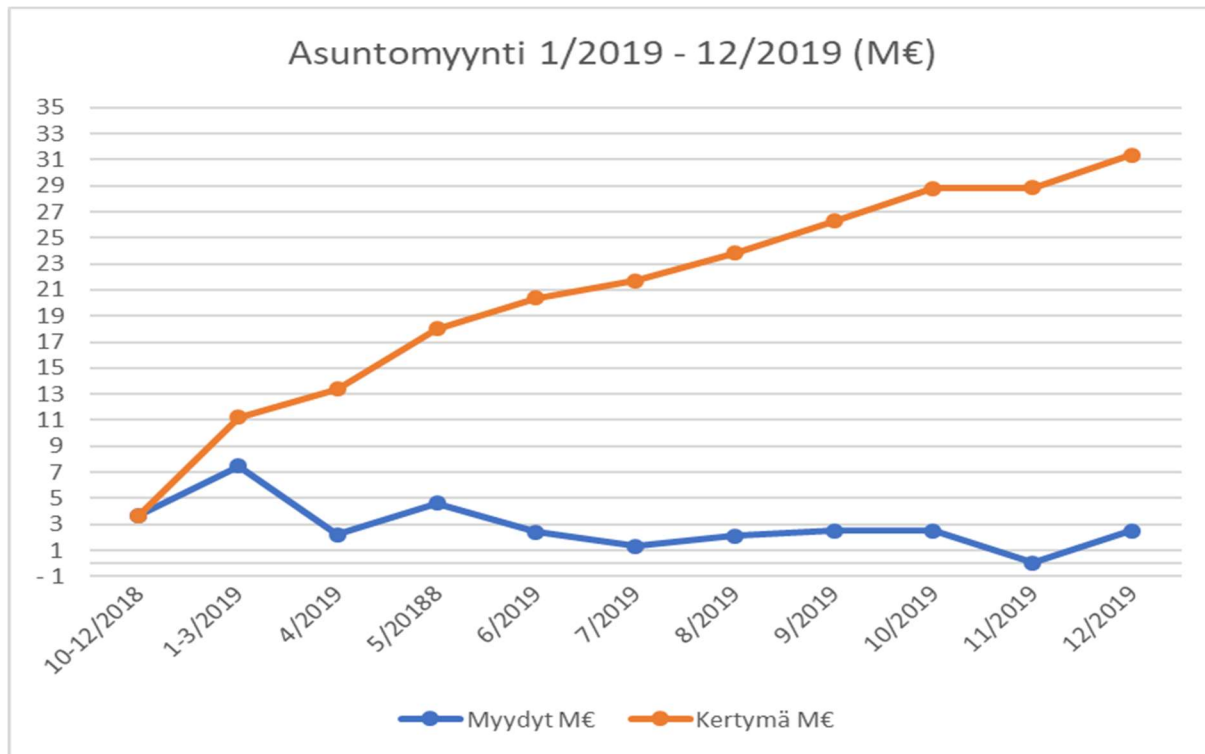
Tavoitteena on kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito ja kehittäminen, joka perustuu markkinoiden kysynnän ja kiinteistöjen elinkaaren ymmärtämiseen. Kiinteistöjen ylläpito kuuluu kiinteistöjohtajan vastualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan vastualueeseen.

Konserni käytti yhteensä n 1,1 miljoonaa euroa kiinteistöjen remontteihin ja korjauksiin mm. katon peruskorjaukseen Vantaalla Maaunintiellä ja huoneistojen peruskorjauksiin Keravalla Nissilänpihassa.

Investoinnit ja myynnit

Asuntojen myynti on ollut merkittävästi suurempaa vertailukauteen tammikuu- joulukuu 2019 nähden.

Asuntomyynti	1-12/2019	1-12/2018
kappaletta	118	56
velattomat hinnat, miljoonaa euroa	31,3	9,1



Mydyistä asunnoista 112 kpl myytiin Muusta toiminnasta ja 6 kpl Ydintoiminnasta. Huoneistoja myytiin 25 kunnassa. Toteutuneet myyntihinnat olivat noin 3,7 % alle tasearvojen.

Katsauskaudella yhtiö osti neljä asuntoa Keravalta sekä kaksi autopaikkaa sellaisista yhtiöistä, joissa asuntomyynti on vaikeaa, jos asunnon yhteydessä ei samalla pystytä myymään autopaikkaa. Edellisenä tilikautena ei tehty uusia kiinteistöjen hankintoja.

Oma pääoman rakenteen muutos

Ylimääräisen yhtiökokouksen 11.9. 2019 päätös alentaa yhtiön osakepääomaa 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon sekä alennetun määrän 48 130 830 euron siirtäminen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkittiin kaupparekisteriin vuoden lopussa.

Toteutettu muutos joustavoittaa yhtiön oman pääoman rakennetta ja nostaa selvästi sijoitetun vapaan oman pääoman määrää. Tehty järjestely luo osaltaan edellytyksiä sille, että yhtiö voi halutessaan ja erillisillä päätöksillä jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmaa sekä jakaa osinkoja.

Tehdyllä oman pääoman eri erien välisellä järjestelyllä ei ole vaikutusta yhtiön oman pääoman määrään, omavaraisuusasteeseen eikä keskeisiin tunnuslukuihin.

Pääomarakenne ja Rahoitus

Konsernitaseen loppusumma oli 159 902 tuhatta euroa (183 235). Oma pääoma yhteensä oli 71 098 tuhatta euroa (78 706) ja vieras pääoma 88 806 tuhatta euroa (104 530). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, taloyhtiölainojen lyhennykset sekä asuntojen käyvän arvon lasku. IFRS 16 mukainen vuokrasopimusten kirjaaminen vuokrasopimusveloiksi 7 529 tuhatta euroa, sekä vastaavasti maanvuokrasopimusten käyvän arvon 7 412 tuhatta euroa kirjaaminen osaksi taseen sijoituskiinteistöjen käypää arvoa kasvattivat tasetta edelliseen vuoteen nähden.

Ovaro konsernin velkojen käypäarvo oli yhteensä 88 806 tuhatta euroa, josta emoyhtiön osuus oli 37 700 tuhatta euroa. Emoyhtiö velkojen keskimääräinen keskikorko oli 4,5 % ja lainat olivat kiinteäkorkoisia.

Kesäkuussa jatkettiin emoyhtiön 8 miljoonaa euroa, jonka eräpäivä olisi ollut joulukuussa 2019, vuoden 2021 loppuun asti.

Tytär- ja Osakkuusyhtiöiden lainojen määrä laski merkittävästi vuoden aikana yhteensä n. 22,1 miljoonaa euroa. Lasku johtui valtaosaltaan huoneistomyyntien seurauksena.

Konsernin omavaraisuusaste aste parani edellisestä vuodesta ollen 44,5 % (43,0 %).

Konsernin kassavarat kasvoivat huoneistomyyntien johdosta ollen 9 499 tuhatta euroa (3 589).

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. Emoyhtiön lainoista suuri osa (20 miljoonaa euroa) on kiinteäkorkoista lainaa. Yhtiö käy rahoitusneuvotteluja rahoittajan kanssa, mutta rahoitusneuvottelut ovat kesken tilinpäätöstiedotteen julkistamishetkellä 20.2.2020. Ensisijaisesti yhtiö pyrkii jälleen rahoittamaan erääntyvät lainat.

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 vuokratuottoihin ja kannattavuuteen. Vuokrausasteen aleneminen vaikuttaa suoraan tulokseen.

Yhtiön kassavirrallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentekeyvyn kannalta.

Ovaro neuvottelee parhaillaan 20 miljoonan euron JVK-lainan jälleen rahoittamisesta, joka erääntyy maksettavaksi 1.4.2020. Lainajärjestelyissä hyödynnetään emo yhtiön kassavaroja, jotka ovat 31.12.2019 7,3 miljoonaa euroa.

Osake ja Osakkeenomistajat

Ovaron osakepääoma 31.12.2019 oli 24 000 000 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 311 894 osaketta ja yhtiön hallussa 287 016 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiön osakkeenomistajien määrä kasvoi reilulla tuhannella, mikä johtui osittain siitä, että Investors House Oyj jakoi omille osakkailleen osinkona omistamiaan Ovaron osakkeita.

Yhtiöllä oli 5 854 osakasta 31.12.2019 (4 702 osakasta 31.12.2018).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2019)	OSAKKEITA	OSUUS
Nimi	kpl	%
1 INVESTORS HOUSE OYJ *	1 953 410	20,35
2 OSUUSASUNNOT OY	620 000	6,46
3 ZEROMAN OY	336 533	3,51
4 OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	334 000	3,48
5 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ ****	287 016	2,99
6 OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 491	2,40
7 MAAKUNNAN ASUNNOT OY *	150 932	1,57
8 FLYINGCHIPS OY	108 582	1,13
9 NORDEA BANK ABP	108 422	1,13
10 ÅLANDS ÖMSEIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG	100 000	1,04
11 ROYAL HOUSE OY **	86 183	0,90
12 JAJOPA OY	75 115	0,78
13 STRÖM LEIF JOHAN	67 136	0,70
14 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
15 ORAVA RAHASTOT OYJ	64 125	0,67
16 LAITINEN TIMO TAPIO	60 000	0,63
17 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 939	0,60
18 KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
19 SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
20 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	51 575	0,54
21 EGS SIJOITUS OY	50 240	0,52
22 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
23 KANGASNIEMI AARRE EEMIL	46 300	0,48
24 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	46 000	0,48
25 TURUN KAUPUNGIN VAHINKORAHASTO	40 556	0,42
26 KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42
27 VEIJALAINEN JORMA TAPIO	38 372	0,40
28 KOKKO JOUNI	37 592	0,39
29 CORE CAPITAL OY ***	36 215	0,38
30 MÄKINEN JUHA MATIAS	35 454	0,37
YHTEENSÄ	5 283 815	55,05
* hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisöjä		
** hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö		
*** hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö		
**** Ovaron omistus päivitetty 31.12.2019 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti.		

Omat osakkeet

Yhtiö osti omia osakkeita 1-12/2019 vuoden aikana kaikkiaan (27 430 kpl) 259 586 kappaletta keskihintaan 4,26 euroa. Sen hallussa oli 31.12.2019 yhteensä 287 016 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,99 % koko osakekannasta.

Osinko

Yhtiökokous 20.3.2019 päätti, että vuonna 2019 ei jaeta osinkoa.

Liputukset

Ovaron 2.12.2019 tiedotteen mukaan Jorma J. Nieminen ja Osuusasunnot Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 29.11.2019 viiden (5) %:n rajan osakkeista.

Ovaron 12.12.2019 tiedotteen mukaan Investors House Oyj:n omistusosuus on laskenut 25,15 %:sta 20,35 %:iin.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Johdonliiketoimet ja osakkeenomistus Ovaron johdon liiketoimet vuodelta 2019 on julkaistu pörssitiedotteena ja ne ovat luettavissa Ovaron internet-sivuilla www.ovaro.fi / tiedotteet / johdon liiketoimet.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 24,05 prosenttia.

Lähipiiritapahtumat

Hallituksen jäsenen Eljas Revon vaikutusvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 77,7 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen vaikutusvaltayhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 38,7 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous

Ovaron varsinainen yhtiökokous 13.2.2019 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2018 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan.

Yhtiökokous päätti 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 astuu voimaan 1.7.2019 ja on voimassa 30.6.2020 asti.

Ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019.

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon sekä alennetun määrän 48 130 830 euron siirtämisen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Ylimääräinen yhtiökokous 14.11.2019

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen valtuuttaa hallitus päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta seuraavin ehdoin:

Hallitus on valtuutuksen nojalla oikeutettu 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.

Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajan osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n mukaisesta oikeudesta osakkeeseen eli hallituksella on oikeus suunnata omien osakkeiden antaminen. Valtuutus sisältää myös oikeuden määrätä kaikista omien osakkeiden antamisen ehdoista. Valtuutus sisältää siten oikeuden päättää omien osakkeiden luovuttamisen muista ehdoista. Osakkeenomistajien etuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että tähän on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yrityskaupan rahoittaminen, muut Yhtiön liiketoiminnan kehittäminen tai pääomahuoltoon liittyvä järjestely taikka henkilöstön kannustaminen.

Yhtiön hallitus, johto ja henkilöstö

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallituksen kokouksia katsauskaudella oli 21 kpl. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 %.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimi vuoden 2019 loppuun, DI, KTM Kari Sainio. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintoiminnan johtaja, VT Jouko Kiesi. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2019 neljä henkilöä (31.12.2018: neljä henkilöä).

Muutokset yhtiön johdossa

Ovaron hallitus tiedotti 22.10.2019., että se on nimittänyt KTM Marko Huttusen uudeksi toimitusjohtajaksi.

Hän aloitti tehtävänsä 1.2.2020. Toimitusjohtaja Kari Sainion lopettamisesta ilmoitettiin 3.7.2019 ja hän toimi toimitusjohtajana 31.12.2019 asti. Väliaikana hallitus ja sen puheenjohtaja ottivat operatiivista vastuuta.

Ovaron hallitus otti lisää vastuuta yhtiön strategian toimeenpanosta

Yhtiön hallitus päätti 8.8.2019, että hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen ryhtyy päätöksestä alkaen johtamaan myös operatiivisia toimia, jotka ovat yhtiön vahvistetun strategian toteuttamisen kannalta keskeisiä. Järjestely on voimassa toistaiseksi tai siihen saakka, kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa tehtävässään.

Kannustinjärjestelmät

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus on 18.11.2019 päättänyt luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakepalkkiona yhtiön 1.2.2020 aloittavalle toimitusjohtajalle Marko Huttuselle. Marko Huttunen maksaa osakkeista 100 000 euroa yhden luovutettavan osakkeen hinnan ollessa hallituksen päätöspäivää edeltävän 10 pörssipäivän keskimääräinen Nasdaq Helsingissä (4,1742) miinus 10 %, jolloin luovutettavien osakkeiden määrä on 26 619.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Ovaron tammikuun asuntomyynti oli 10 kappaletta ja niiden velaton kauppasumma oli yhteensä 2,3 miljoonaa euroa ja vuokrausaste oli 85,4 %.

Toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti 1.2.2020.

Nimitykset

8.1.2020 Yhtiön talouspäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin Minna Olin. Hän aloitti 15.2.2020.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2019 on 47 098 165,6 euroa, sisältäen tilikauden tappion -6 376 869,02 euroa. Hallitus esittää, ettei osinkoa jaeta ja tilikauden tappio jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	10 966	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-4 784	-8 938	228	4598,8
Tilikauden tulos, 1 000 €	-6 377	-14 685	-2 761	1526,8
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-6 377	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m ²)	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,8 %	4,4 %		

* Laskentakaava on muutettu päivitettyjen lainaehtojen mukaiseksi 2019 alusta. Vertailutiedot on päivitetty vastaamaan uutta laskentakaavaa.

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	
EPRA tulos, 1000 €				
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-6 377	-14 685	-2 761	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	6 334	12 625	3 139	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	1 873	252	655	
- / + Verot	-1 288	3 161	64	
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	
EPRA tulos	541	1 354	1 097	
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,06	0,14	0,11	
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	71 098	78 706	93 320	
Laskennalliset verot	1 920	3 161	64	
Muut oikaisut	0	0	0	
EPRA nettovarallisuus (NAV)	73 018	81 867	93 384	
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,84	8,55	9,73	
EPRA alkutuotto (NIY), %				
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	122 767	167 495	187 972
Annualisoidut vuokrat		10 966	12 813	13 763
Annualisoidut hoitokulut		-5 051	-5 395	-5 727
Vuosittaiset nettovuokrat	A	5 915	7 418	8 036
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	5 915	7 418	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %				
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	68	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	882	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	7,7 %	9,2 %	5,7 %

TUNNUSLUKIJEN 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.

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Efektiivinen 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	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{liikvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
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-% käyvälle arvolle	=	$\frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorkvaukset} - \text{maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Ydintoiminnassa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$

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

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

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2019	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2018	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2019	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2018
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 578	3 082	10 966	12 813
Hoitokulut	-1 258	-1 043	-5 051	-5 395
Nettotuotot	1 320	2 038	5 915	7 417
Vuokraustoiminnan kulut	-70	-95	-359	-410
Hallinnon kulut	-498	-989	-1 950	-2 585
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-10	-247	-184	-483
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-578	-1 331	-2 493	-3 478
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	742	707	3 422	3 939
Tuotot luovutuksista	-640	-437	-1 873	-664
Huoneistojen käypien arvon muutos	-4 082	-9 049	-6 334	-12 214
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-4 721	-9 486	-8 206	-12 878
Liiketulos	-3 979	-8 779	-4 784	-8 938
Rahoitustuotot	3	1	17	14
Rahoituskulut	-698	-507	-2 898	-2 599
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-695	-506	-2 881	-2 585
Tulos ennen veroja	-4 674	-9 284	-7 665	-11 523
Verot	621	1 115	1 288	-3 161
Tilikauden voitto/tappio	-4 053	-8 170	-6 377	-14 685
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-4 053	-8 170	-6 377	-14 685
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	---	---	-0,68	-1,53
Tulos/osake, laimennettu, euroa	---	---	-0,68	-1,53
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-4 053	-8 170	-6 377	-14 685
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-4 053	-8 170	-6 377	-14 685
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.12.2019	31.12.2018
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	122 767	167 495
Vuokraoikeudet	7 412	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<u>130 179</u>	<u>167 495</u>
Koneet ja kalusto	12	17
Pitkäaikaiset varat yhteensä	130 191	167 512
Lyhytaikaiset varat		
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	19 900	11 752
Vuokra- ja muut saamiset	370	382
Rahavarat	9 442	3 589
Lyhytaikaiset varat yhteensä	<u>29 712</u>	<u>15 723</u>
VARAT YHTEENSÄ	159 903	183 235
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	70 213	23 205
Kertyneet voittovarot	-16 737	-1 944
Tilikauden tulos	-6 377	-14 685
Oma pääoma yhteensä	<u>71 098</u>	<u>78 706</u>
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	45 436	83 679
Laskennalliset verovelat	1 920	3 080
Vuokrasopimusvelat	7 492	-
Muut pitkäaikaiset velat	550	718
Pitkäaikaiset velat yhteensä	<u>55 398</u>	<u>87 477</u>
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	19 721	8 448
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 550	1 513
Vuokrasopimusvelat	37	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	<u>21 308</u>	<u>9 961</u>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100	7 092
Velat yhteensä	88 806	104 530
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	159 903	183 235

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		10 912	12 754
Maksut liiketoiminnan kuluista		-7 983	-7 857
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		2 929	4 897
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 698	-2 372
Saadut ja maksetut verot		75	-63
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		306	2 462
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-729	
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-869	-775
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		11 388	3 773
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		9 790	2 997
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-1 124	-117
Lainojen takaisinmaksut		-3 120	-4 432
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-4 244	-4 549
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		5 853	911
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		3 589	2 678
Rahavarat katsauskauden lopussa		9 442	3 589

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Sijoitetun vapaan oman			Emoyhtiön omistajille	
	Osakepääoma	pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	kuuluva oma pääoma yhteensä	
Oma pääoma 1.1.2018	72 131	23 309	-2 120	93 320	
Kauden voitto			-14 685	-14 685	
Omien osakkeiden osto		-104		-104	
Muu muutos			176	176	
Oma pääoma 31.12.2018	72 131	23 205	-16 629	78 706	
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707	
Tilikauden tulos			-6 377	-6 377	
Muut muutokset *	-48 131	48 131		0	
Varausten purku			-108	-108	
Omien osakkaiden osto		-1 124		-1 124	
Oma pääoma 31.12.2019	24 000	70 213	-23 114	71 098	

* 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 sijoitettua vapaan oman pääoman rahastoon.

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.

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2019 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Tilikaudella käyttöön otetut laatimisperiaatteiden muutokset on kuvattu alla. Tilinpäätöksen 2018 liitetiedoista löytyy noudatetut tilinpäätösperiaatteet kokonaisuudessaan.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu. Ovaro Kiinteistösijoituksen osavuositarkastus laaditaan euroina, joka on yhtiön kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Osavuositarkastus esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

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

Tilikauden 2019 alusta on otettu käyttöön seuraavat uudet tai muutetut IASB:n julkaisemat standardit ja tulkinnat.

1.1.2019 voimaan tulleen IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin johdosta Ovaro on muuttanut vuokrasopimusten kirjauskäytäntöä. Standardia on otettu Ovarossa käyttöön 1.1.2019 alkaen, eikä sitä sovelleta takautuvasti, eikä myöskään vertailutietoja ole oikaistu. Standardin käyttöönotto ei aiheuttanut Ovarolle muutoksia niissä vuokrasopimuksissa, joissa Ovaro toimii vuokralle antajana.

IFRS 16 -standardin käyttöönoton seurauksena lähes kaikki vuokrasopimukset merkitään taseeseen. Standardin mukaisesti vuokrasopimussaamiset ja -velat kirjataan taseeseen arvostaen tulevat vuokramaksut nykyarvoon ja tekemällä näistä varoista poistoja sekä kirjaamalla vuokrasopimusveloista korkoa tulosvaikutteisesti vuokratkauden aikana. Sopimuksen määrittely tällaiseksi vuokrasopimukseksi riippuu siitä, onko asiakkaalla oikeus kontrolloida vuokraamansa hyödykkeen käyttöä sopimuksen voimassaoloajan ajan.

Vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään Vuokratkäytössä olevat sijoituskiinteistöt soveltaen erään käytettäviä arvostusperiaatteita sekä vuokrasopimusvelka tase-erään Vuokrasopimusvelat. Vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimusten tulevat vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta sopimuksen alkamisajankohtana. Tuloslaskelmalla käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutokset kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjen käyväarvonmuutosta ja vuokrasopimusvelat rahoituskuluiksi.

IFRS 16 asiat on esitetty liitetiedossa.

Segmentti-informaatio

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

Overo Kiinteistösihteistö 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 asutomyyntitavoitteen 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.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2019 olivat 19,9 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2019 olivat 12,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 7,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuonna 2019 olivat tasearvoilla 23,3 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2018: 4,5 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 31,3 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2018: 9,1 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.-31.12.2019 myytiin yhteensä 118 huoneistoa (1.1.-31.12.2018: 56 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1. -31.12.2019	1.1. -31.12.2018
1 000 EUR		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyväällä arvolla	-1 113	-411
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-760	-252
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-6 334	-12 214
Yhteensä	-8 206	-12 878

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 2018 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Käypä arvo 1.1.	179 247	199 617
Vuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	7 563	
Lisäykset	2 092	761
Vähennykset	-32 489	-8 918
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-6 334	-12 214
Käypä arvo	150 080	179 247

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja. Tilikauden 2019 aikana hankittiin 4 asuntoa ja 2 autopaikkaa, joiden yhteisarvo on ollut 0,7 miljoonaa euroa.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2020.

Käyvän arvon hierarkia

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

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	-	-	179 247
Herkkyyshanlyysi	-10 %	0	+10 %
1 000 EUR			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	135 072	150 080	165 087
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	161 322	179 247	197 172

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 vuoranmaksuveloitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

Konserni on kirjannut taseessa seuraavat vuokrasopimukset 1.1.2019.

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset		
1.1.2019	7 487		7 487	7 487
Lisäykset		76	76	76
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-127	-24	-151	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				366
Maksut				-400
31.12.2019	7 360	52	7 412	7 529
Vuokravastuiden ikäjakautuma	31.12.2019	31.12.2018		
alle vuosi	404	371		
1-5 vuotta	1 461	1 418		
yli 5 vuotta	25 839	25 855		
Sopimuksen mukainen vastuu	27 756	27 644		
Kirjanpitoarvo	7 412	0		

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-151
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-366
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-517

Lainat

Pitkäaikaiset velat

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

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

Pitkäaikaiset velat	31.12.2019	31.12.2018
1 000 EUR		
Joukkovelkakirjalaina	-	19 693
Konsernin lainat rahalaitoksilta	57 536	71 078
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-12 100	-7 092
Vuokrasopimusvelat	7 492	-
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	550	718
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	53 478	84 398

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % ja se erääntyy 20.6.2019 tehdyn jatkosopimuksen mukaisesti joulukuussa 2021 ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 % ja se erääntyy huhtikuussa 2021.

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

Lyhytaikaiset korolliset velat

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

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

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

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2019	31.12.2018
1 000 EUR		
Joukkovelkakirjalaina	19 721	-
Konsernin lainat rahalaitoksilta	144	8 448
Vuokrasopimusvelat	37	-
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	19 902	8 448

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100	7 092

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-31.12.2019 tai vuoden 2018 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 31.12.2019 oli 71,1 miljoonaa (31.12.2018: 78,7 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 287 016 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman joulukuussa 2018. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta, joista hankittiin 27 430 joulukuun loppuun mennessä ja loput 12 570 hankittiin tammikuussa 2019. Hallitus päätti helmikuussa saman valtuutuksen perusteella uudesta 40 000 osakkeen osto-ohjelmasta, joka keskeytettiin 28.2.2019. Ohjelmaa jatkettiin 8.5.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9 519 osaketta ja keskeytyksen jälkeen 30 481 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti saman valtuutuksen perusteella jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmia 24.5.2019 ja 10.6.2019. 24.5.2019 aloitetun ohjelman puitteissa hankittiin omia osakkeita yhteensä 25 000 kappaletta ja 10.6.2019 ohjelman puitteissa 40 000 osaketta. Molemmat osto-ohjelmat toteutettiin täysimääräisinä.

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 astuu voimaan 1.7.2019 ja on voimassa 30.6.2020 asti.

Yhtiön hallitus päätti 25.6.2019 aloittaa ylimääräisen ja varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 50 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 34 788 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 7.8.2019, jonka suuruus oli 160 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 67 228 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 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 1.2.2020. Tilinpäätöshetkellä valtuutuksen puitteissa ei ole luovutettu yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 8.11.2019, jonka suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 11.9.2019 alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon sekä siirtää alennetun määrän 48 130 830 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman korotukseksi. Rekisterimerkintä osakepääoman alentamisesta astui voimaan 30.12.2019.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2019	31.12.2018
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
Osakepääoman alentaminen	-48 131	
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 205	23 309
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	48 131	
Omien osakkaiden osto	-1 124	-104
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	70 212	23 205
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	94 212	95 336

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 27 430 osaketta.

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

Osakekohtainen tulos

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

	31.12.2019	31.12.2018
Laimentamaton		
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen erää kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.		
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-6 377	-14 685
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 416	9 599
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,68	-1,53
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,68	-1,53

Vastuusitoumukset**1 000 EUR**

	31.12.2019	31.12.2018
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 788	37 777
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	66 166	76 556

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 välttävää. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluita eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 20 miljoonan euron erä erääntyy huhtikuussa 2020. Toistaiseksi ei ole lopullista varmuutta siitä, kuinka erääntyvät

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 27 919 tuhatta euroa (31.12.2018 61 543 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 770 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen (31.12.2018: 990 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 8,9 miljoonaa euroa 31.12.2019. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Ovaro neuvottelee parhaillaan 20 miljoonan euron JVK-lainan jälleerahoittamisesta, joka erääntyy maksettavaksi 1.4.2020. Lisäksi Emoyhtiöllä on 18 miljoonaa euron pankkilainat, jotka erääntyvät maksettavaksi vuonna 2021. Lainajärjestelyissä hyödynnetään yhtiön kassavaraja.

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikavälillä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2019 olivat yhteensä 188 tuhatta (31.12.2018: 235 tuhatta euroa).

Vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kirjanpitoon alkuperäisenä laskutuksen määräisenä. Ovaro soveltaa vuokra- ja muiden saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden käsittelyyn IFRS 9:n sallimaa yksinkertaistettua lähestymistapaa, jonka mukaan kaikista vuokra- ja muista saamisista kirjataan odotettavissa oleva luottotappio koko voimassaoloajalta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämiseen käytetään Ovarolla aiemmin toteutuneita luottotappioita koskevaa kokemusta ja perintätoimistolta tähän saatavaa dataa, jonka pohjalta rakennetaan ns. varausmatriisia. Varausmatriisi on päivitetty kokonaisuudessaan 30.6.2019 päättyvän kvartaalin aikana, minkä seurauksena odotettavissa olevista luottotappioista kirjattava kokonaismäärä on kasvanut. Vuokrasaamiskannan rakenteessa ei ole tapahtunut muutosta. Odotettavissa olevia luottotappioita on Ovarolla kirjattuna osavuosikatsaukseen 128 tuhatta euroa (31.12.2018: 20 tuhatta euroa):

1000 euroa	31.12.2019	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		41	21	30	96	188
1000 euroa	31.12.2018	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		39	13	27	156	235

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2019 oli 44,5 % (31.12.2018: 43,0 %).

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

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
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100			12 100
Rahoitusvelat ja korot 30.9.2019	35 881	26 692	46 620	109 193

31.12.2018

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	9 620	31 543	0	41 163
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	3 533	14 131	42 517	60 180
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)				0
Ostovelat	91			91
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	7 092			7 092
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2018	20 336	45 673	42 517	108 526

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. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 78 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Hallituksen puheenjohtajan vaikutusvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 39 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Lähipiirin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhde-etuudet. Yhtiöllä ei ollut henkilökuntaa 1.1. - 30.9.2018 välisellä ajalla, tuona ajanjaksona hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj hallinnoi yhtiötä.

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	674	266
Yhteensä	674	266

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.12.2018 olivat yhteensä 1 215 tuhatta euroa. Vuonna 2019 hallinnointipalkkioita ei enää makseta.

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