



Ovaro

Kiinteistösjöitus

Tilinpäätöstiedote

1.1.-31.12.2021

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2021

YHTEENVETO KAUELTA LOKAKUU-JOULUKUU/2021 (VERTAILUKAUSI LOKAKUU-JOULUKUU /2020)

- Ovaro Kiinteistösijoitus myi marraskuussa kansainväliselle kiinteistösijoittajalle yhdeksän asuinkerrostalokohdetta osana isompaa asuntoportfoliota. Kauppahinta oli yhteensä 26,1 miljoonaa euroa ja siitä aiheutui noin 4,3 miljoonan euron alaskirjaus kohteiden myyntihintojen oltua 14,3 prosenttia alle tasearvojen. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 23.400 m², johon sisältyi 337 asuntoa. Pääosa kohteista oli 1970-luvulla valmistuneita ja ne sijaitsivat Porvoossa, Keravalla, Kirkkonummella, Kaarinassa Raisiossa ja Vantaalla
- Kaupan myötä maksettiin kokonaisuudessaan Collector Bankilta ollut laina, jota oli yhteensä jäljellä noin 24 miljoonalla eurolla. Kauppa toteutti Ovaron vahvistettua strategiaa, jossa kiinteistökehityksellä on aikaisempaa suurempi painoarvo ja samalla kevennettiin yhtiön rahoituskuluja.
- Omavaraisuusaste nousi lainan takaisinmaksun jälkeen 76,1 prosenttiin.
- Konsernin kassavarat olivat 10,1 miljoonaa euroa.
- Ovaron osakkuusyhtiö Apitare Oy toteutti 11.10.2021 allekirjoitetun kiinteistökaupan 31.12.2021 ja hankki omistukseensa 17 600 m²:n vuokrattavan toimitilan, joka on vuokrattu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirille 20 vuoden pääomavuokrasopimuksella. Voimassa olevien sote-rajoituslakien vuoksi Keski-Suomen hyvinvointialueen tulee edelleen vahvistaa vuokrasopimus. Mikäli näin ei tapahtuisi vuokrasopimus päättyisi vuoden 2024 lopussa.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj perusti kiinteistökehitykseen keskittyvän tytäryhtiön Ovaro Kiinteistökehitys Oy:n. Ovaron tarkoituksena on toteuttaa perustetun tytäryhtiön kautta perustajarakennuttamista, eli gryndausta, johon liittyy kiinteistökehityskohteiden ja tonttien hankinta, kehittäminen, rakennuttaminen ja asuntojen myynti.
- Lokakuussa 2021 Ovaro Kiinteistökehitys Oy toteutti lokakuussa vaihtokaupan, jossa se luovutti 70-luvun alussa valmistuneen, peruskorjaamattoman asuintalon osakkeet Lahden Liipolasta ja vastaanotti 91 % Kortepohjan liikekeskus Oy:n osakekannasta. Vaihtokauppa toteutettiin Ovaron hallituksen varapuheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy:n kanssa ja molemmat kaupat toteutettiin markkinahinnoin, jotka oli määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Luovutettujen asunto-osakkeiden velaton kauppahinta 1,08 M€ ja hankittavan Kortepohjan liikekeskuksen osakkeiden velaton kauppahinta on 0,98 M€.
- Ovaro aloittaa hankekehityksen Tampereen uudessa kaupunginosassa Ojalassa. Ovaro on saanut Tampereen kaupungilta tonttivarauksen joulukuussa, joka käsittää noin 2.600 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeuden. Tämä mahdollistaa noin 55 uuden asunnon rakentamisen tontille.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli neljännellä vuosineljänneksellä 1 587 tuhatta euroa (2 399 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 812 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli tappiollinen 945 tuhatta euroa (-67 tuhatta euroa).

- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 3 227 tuhatta euroa (-8 792 tuhatta euroa). Keskeiset katsauskauden tulosta heikentävät tekijät olivat sijoituskiinteistöihin kohdistuva käypien arvojen muutos, sekä marraskuussa toteutettuun kauppaan kohdistuvat alaskirjaukset.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2021 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU- JOULUKUU /2020)

- Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA) tilikaudelta oli tappiollinen 807 tuhatta euroa (216 tuhatta euroa). Toteutettujen myyntien vaikutus yhtiön nettotuottoihin oli - 711 tuhatta euroa. Lisäksi tilikauden EPRA-tulosta rasittivat pitkälti kertaluontoiset kulut, jotka liittyivät projektien alaskirjaukseen, lainan ennenaikaiseen takaisinmaksuun, alkuvuodesta 2021 kertaluontoisesti toteutettuun kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehdyn ylimääräisen arvonalennuksen ja siihen liittyneisiin taustatöihin tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen, uusien hallintojärjestelmien käyttöönottokuluihin sekä hankkeisiin liittyviin kuluihin.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 8 171 tuhatta euroa (9 677 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 506 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Tilikauden tulos oli tappiollinen 13 124 tuhatta euroa (-11 501 tuhatta euroa). Keskeiset katsauskauden tulosta heikentävät tekijät olivat sijoituskiinteistöihin kohdistuva käypien arvojen muutos, sekä marraskuussa toteutettuun kauppaan kohdistuneet alaskirjaukset.
- Ovaro solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja sen korko on 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet suunnitelman mukaisesti. Asuntoja myytiin tilikauden aikana yhteensä 588 kappaletta (146 kappaletta). Myyntien asuntojen tasearvot olivat 59,3 miljoonaa euroa ja velattomat kauppahinnat 53,7 miljoonaa euroa.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Aloitamme vuoden 2022 uusista asemista. Yhtiön keskeisenä tavoitteena on kiinteistökehitykseen siirtyminen saneerausohjelman toteutumisen jälkeen. Vuosi 2021 oli tappiollinen, sillä myimme suunnitelman mukaisesti merkittävän määrän asuntoja sekä portfoliokauppoina että yksittäin. Sen seurauksena pystyimme maksamaan kaikki korkeakorkoiset lainat pois. Myynnistä syntyi kertaluontoisia kuluja, jotka painoivat operatiivisen tuloksen miinukselle. Nyt yhtiö on lähes velaton ja kulurakenteeltaan kestävämpi. Jäljelle jäänyt asuntosalkku, vahva omavaraisuusaste ja kassavarat mahdollistavat painopisteen siirtämisen sekä investointeihin että kiinteistökehitykseen.

Viime vuoden suurin ja merkittävin investointipäätös oli Ovaron yhteisyrityksen kautta toteutettu Jyväskylän Kukkula -kauppa Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa. Sairaanhoidopiirille jälleen vuokrattavan kiinteistön kauppa toteutettiin 31.12.2021 käyttämällä omaa ja vieraan pääoman rahoitusta. Samalla käynnistettiin Kukkula-alueen kaavoitustyö.

Kukkulan lisäksi Ovarolla on Helsingissä, Tampereelle ja Jyväskylässä tonttivarauksia ja kehityskohteita siten, että toteutuessaan niille voidaan rakentaa noin 200 asuntoa.

Tulemme käyttämään yhtiön resursseja pääasiassa kahteen liiketoiminta-alueeseen. Haemme uusia kiinteistösijoituskohteita nykyisen salkun rinnalle ja kehittämällä salkun tuottoa aktiivisesti. Uudet sijoitukset voivat olla myös toimitilasijoituksia. Kiinteistösalkun tavoitteena on vakaa ja ennustettava

tuotto. Kiinteistökehitys on yhtiön keskeinen uusi liiketoiminta-alue, jota kehitämme määrätietoisesti. Sen painopisteenä on perustajarakennuttaminen, eli gryndaus, jossa pääoman kierto nopeus on parempi. Kasvatamme hankevarantoa hakemalla tontteja ja kiinteistökehityskohteita. Tässä liiketoiminnassa keskiössä on yhtiön oma kiinteistökehitys, rakennuttaminen ja myyntien ja vuokrauksen toteutus. Keskitymme näin kiinteistökehittämisen arvoketjun tuottavimpiin osiin. Kiinteistökehitykseen liittyy myös Jyväskylän Kukkula-hanke, jossa Ovaro vastaa alueen aluekehityksestä yhteistyössä Jyväskylän kaupungin ja hyvinvointialueen sekä muiden kumppaneiden kanssa.

Haluamme tuoda oman panoksemme suomalaiseen kaupunki- ja kiinteistökehitykseen. Yhtiön kilpailuedut perustuvat tulevaisuudessa kolmeen osatekijään: meillä on merkittävää osaamista sekä kiinteistökehittämiseen että kohteiden myyntiin ja vuokraukseen sekä olemme mukana kasvukeskusten aluekehityksessä. Jo sovitut, edellä mainitut hankkeet antavat jo osaltaan kasvunäkymiä tulevaisuuteen.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2021	10-12/2020	muutos	1-12/2021	1-12/2020	muutos
Liikevaihto, t€	1 587	2 399	-33,8 %	8 171	9 677	-15,6 %
Nettotuotto, t€	751	1 250	-39,9 %	4 333	5 330	-18,7 %
Katsauskauden tulos, t€	-3 227	-8 792	55,2 %	-13 124	-11 501	-14,1 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,36	-0,95	62,1 %	-1,44	-1,24	-16,1 %
Taseen loppusumma, M€	59,3	116,2	-49,0 %	59,3	116,2	-49,0 %
Rahavarat, M€	10,1	4,9	106,1 %	10,1	4,9	106,1 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-945	-67	1310,4 %	-807	216	473,6 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,11	-0,01	100,0 %	-0,09	0,02	550,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,82	6,29	-23,4 %	4,82	6,29	-23,4 %

OHJEISTUS VUODELLE 2022

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Ovaron vertailukauden 2021 operatiivinen tulos oli selvästi negatiivinen, mihin vaikuttivat muun muassa kertaluontoiset kulut asuntoportfolion myynnin yhteydessä. Yhtiö arvioi tulevan vuoden operatiivisen tuloksen olevan positiivinen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalous jatkaa nopeaa toipumistaan ja vetää Suomen taloutta mukanaan, vaikka ripeimmän kasvun vaihe onkin ohi. Kasvun tasoittuminen näkyy Suomessa esimerkiksi teollisuuden tilauksissa. Covid-19-pandemian pahentuminen vuoden 2021 lopulla lisäsi talouden epävarmuutta ja hidastaa talouskasvua tilapäisesti vuodenvaihteen ympärillä. Bruttokansantuotteen (BKT) arvioidaan kasvavan 3,4 % v. 2021 ja 3,0 % v. 2022. Talouden kasvu kuitenkin hidastuu ja BKT:n arvioidaan kasvavan 1,5 % v. 2023 ja 1,4 % v. 2024.

Inflaatio on kiihtynyt maailmalla ja Suomessa. Inflaation pitkittymistä ja kustannuskierrettä, joka johtaisi rahapolitiikan kiristämiseen nopeassa tahdissa, ei pidetä euroalueella todennäköisenä.

Inflaatio kiihtyy noin 2,6 % kansallisella kuluttajahinnalla mitattuna vuosi 2022. Erityisesti rakentamiseen ja remontoimiseen liittyvien tarvikkeiden kysynnän kasvu ja hintojen nousu on ollut nopeaa.

Vuokratilaston mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 loka-joulukuussa pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen.

Vuosi 2021 jää historiankirjoihin ennätysvilkkaana asuntokauppavuotena. Asuntokauppoja rekisteröitiin vuonna 2021 yli 85 000 kauppaa, mikä on yli 10 000 kauppaa enemmän kuin toiseksi vilkkaimpana vuonna 2020. Kolmen

Suomen suurimman kasvukeskuksen, Helsingin, Tampereen ja Turun, ytimissä kauppamäärien kasvu liikkui 5–10 % välillä.

Asuntorakentaminen säilyy tänä ja ensi vuonna korkealla tasolla. Pientalojen aloitukset kasvavat selvästi molempina vuosina. Kerrastalorakentaminen kasvaa kuluvana vuonna lähes ennätyslukemiin. Kustannuskehitys pysyy rakentamisen suurimpana yksittäisenä riskinä.

(Lähteet: Valtioministeriön taloudellinen katsaus, talvi 2021, Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton KVKL, Tilastokeskus, Rakennusteollisuus RT)

TALOUDELLINEN KEHITYS LOKAKUU-JOULUKUU 2021

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli neljännellä vuosineljänneksellä 1 587 tuhatta euroa (2 399 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 812 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 751 tuhatta euroa (1 250 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat 836 tuhatta euroa (1 149 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -3 281 tuhatta euroa (-10 526 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -2 950 tuhatta euroa (-10 459 tuhatta euroa), osakkuusyhtiöiden tulokset 713 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -801 tuhatta euroa (-654 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2021

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 8 171 tuhatta euroa (9 677 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 506 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 4 333 tuhatta euroa (5 330 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -3 838 tuhatta euroa (-4 348 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -13 977 tuhatta euroa (-14 374 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -13 783 tuhatta euroa (-14 590 tuhatta euroa), osakkuusyhtiöiden tulokset 713 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -2 352 tuhatta euroa (-2 637 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli koko tilikaudelta -807 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1–12/2021) oli 216 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen vaikuttivat merkittävimpinä tilikauden aikana seuraavat erät:

- Yhtiön nettotuotto olisi ollut 711 tuhatta euroa parempi ilman tilikauden aikana toteutettujen myyntien vaikutusta.
- Tilikauden aikana taseesta kirjattiin alas sellaisia projekteja, joiden aktivointikriteerit eivät enää täytyneet yhteensä 308 tuhannen euron edestä.
- Muut yhtiön hallinnon kuluihin sisältyvät kertaluontoiset erät, olivat yhteensä 326 tuhatta euroa. Nämä kertaluontoiset erät sisältävät muun muassa alkuvuodesta 2021 kertaluontoisesti toteutetun kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehdyn ylimääräinen arvonalennuksen ja siihen liittyneet taustatyöt tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen, uusien hallintojärjestelmien käyttöönottokulut sekä hankkeisiin liittyneet kulut.

- Portfoliokaupan yhteydessä toteutetun Collector Bankin lainan ennaikaiseen takaisin maksuun liittyvät kulut, sisältäen jaksotetun IFRS 9:n mukaisen lainanjärjestelykulun, olivat 636 tuhatta euroa.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 59 347 tuhatta euroa (31.12.2020: 116 241 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 153 tuhatta euroa (58 940 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 14 194 tuhatta euroa (57 302 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsuun siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021.

Konsernin omavaraisuusaste oli 76,1 % (50,8 %).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 43,2 miljoonaa euroa (109,3 miljoonaa euroa) sisältäen 1,8 miljoonaa euroa (10,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 4,7 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

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

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

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

Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdenneet huoneistot

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

Vuokrasalkku, vuokratyhtiöt

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

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun per 31.12.2021.

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun sekä tytäryhtiön omistuksiin

Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
Myyntisalkku	17	63	4 868	8,7	2,7	6,0
Vuokrasalkku	23	663	38 408	28,9	3,6	25,3
Ovaro Kiinteistökehitys	1	5	1 502	1,0	0,0	1,0
Koko kanta	41	731	44 778	38,6	6,3	32,3

Vuokrasalkun nettotuotto-% oli joulukuussa 2021 vuositasolle skaalattuna 7,2 prosenttia (1.1-31.12.2020 5,8 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonnäilytyksen tilanteesta 31.12.2021. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2022. JLL:n arvonnäilytyksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti oli hieman suurempi vertailukauteen 1-12/2020 nähden.

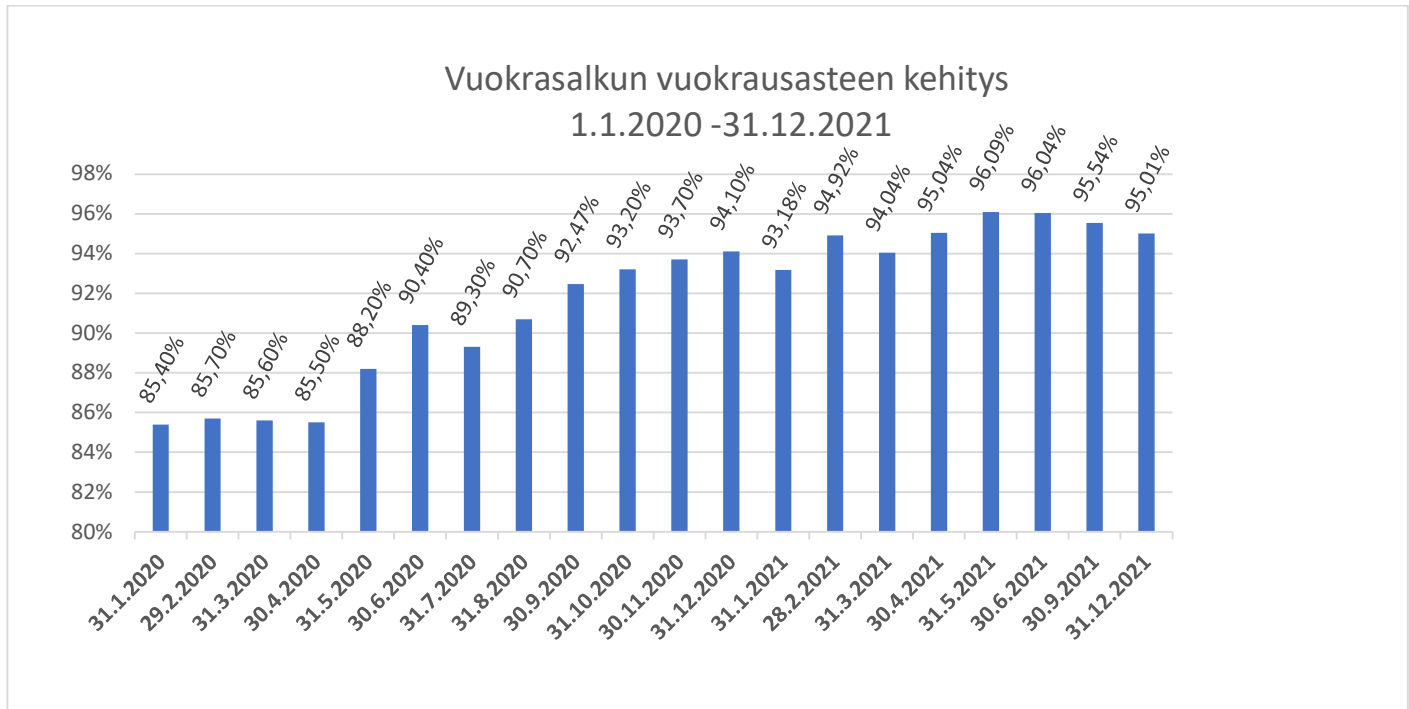
Asuntomyynti	1-12/2021	1-12/2020
kpl	588	146
velattomat hinnat, M€	53,7	29,1

Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti Vuokrasalkun ja Myyntisalkun välillä:

Asuntomyynti	Vuokrasalkku	Myyntisalkku
kpl	478	110
velattomat hinnat, M€	32,2	21,4

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokrasalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiö jatkaa aktiivisesti kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista ja ylläpitoa. Vuoden 2021 aikana huoneistoremonttien määrä on pienentynyt edellisvuoteen nähden, ollen yhteensä noin 700 tuhannen euron edestä. Vuoden 2020 aikana tehtiin yhteensä 2,0 miljoonan euron edestä remontteja, joilla pienennettiin huoneistoihin kohdistunutta korjausvelkaa.

RISKIENHALLINTA

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

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

Kiinteistömarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa ja asuntojen myynnistä saatavaa kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet

maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon niiden elinkaari ja vuokramarkkinoiden vaatimukset.

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihteluilla voi olla vaikutusta yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin.

Yhtiö pyrkii kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla, kehittämisellä 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 liiketoiminnan kuluihin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla riski yhtiön tuloksentelekyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Inflaatio kiihtyminen tai pysyminen korkealla tasolla nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa osaltaan kasvattaa kiinteistöhoitokuluja vaikuttaen yhtiön kassavirtaan että tulokseen. Rakennuskustannusten nousu voi vaikuttaa tulevien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja hidastaa tai jopa estää hankkeiden käynnistymistä.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Tilikauden päättyessä 31.12.2021 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 8 986 495 osaketta ja yhtiön hallussa 612 415 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 355 osakasta 31.12.2021 (31.12.2020: 5 198).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2021)			OSAKKEITA	OSUUS
	Nimi		kpl	%
1	Royal House Oy	*1	1 313 230	13,68 %
2	Osuusasunnot Oy	*2	1 150 000	11,98 %
3	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj		612 415	6,38 %
4	Ollikainen Pekka		571 016	5,95 %
5	Zeroman Oy	*3	341 666	3,56 %
6	Core Capital Oy	*4	297 898	3,10 %
7	OP-Henkivakuutus Oy		229 419	2,39 %
8	Maakunnan Asunnot Oy	*5	166 197	1,73 %

9	Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag		100 000	1,04 %
10	Sijoitustalo Ivh Oy	*5 ja *6	99 329	1,03 %
11	Flyingchips Oy		84 511	0,88 %
12	Pynnönen Ville Waltteri		79 763	0,83 %
13	Sp-rahastoyhtiö Oy		71 627	0,75 %
14	Viwa-kiinteistöt Oy		71 292	0,74 %
15	Amlax Oy		70 000	0,73 %
16	Otavan Kirjasäätiö		65 000	0,68 %
17	Pynnönen Suvi Susanna		62 944	0,66 %
18	Ström Leif Johan		62 461	0,65 %
19	OWH-Yhtiöt Oy		55 022	0,57 %
20	Kovalainen Petri		55 000	0,57 %
21	Kokko Jouni		54 000	0,56 %
22	Godoinvest Oy		51 790	0,54 %
23	Maanpuolustuskorkeakoulun Tukisäätiö		50 000	0,52 %
24	Ylitalo Jukka		45 000	0,47 %
25	Nordea Henkivakuutus Suomi Oy		42 532	0,44 %
26	Enabla Oy		41 000	0,43 %
27	Korhonen Tuomas Valtteri		40 000	0,42 %
28	Nieminen Jorma Juhani	*7	40 000	0,42 %
29	Egs Sijoitus Oy		39 734	0,41 %
30	Veijalainen Jorma Tapio		37 072	0,39 %

YHTEENSÄ			5 999 918	62,51
-----------------	--	--	------------------	--------------

*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö
*2 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltayhteisö
*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö
*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö
*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö
*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö
*7 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen henkilökohtaisessa omistuksessa
Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto, Marita Polvi-Lohikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on kuusi henkilöä (31.12.2020: neljä henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 14.4.2021

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

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella oli varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja oli voimassa 30.6.2021 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin yhteensä 104 724 osaketta.

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

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

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit

ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 18.11.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 140 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 140 000 osaketta. Raportointihetkellä yhtiöllä oli omassa hallussaan 612 415 osaketta.

LIPUTUSILMOITUKSET

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

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

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Marko Kaarton määräysvaltayhtiöltä, KM Growth Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu webinaareihin liittyviä palveluita, yhteensä 0,1 tuhatta euroa.

Yhtiökokouksen 9.6.2021 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sekä pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmästä.

Vuosittaisessa osakekannustimessa asetetaan 3-5 strategiasta johdettua tulostavoitetta, joiden saavuttamisesta palkitaan enintään 7.000 osakkeella vuodessa. Tämän lisäksi yhtiö maksaa osakkeiden luovuttamisesta aiheutuvat verot ja sivukulut. Kolmen vuoden jaksolla tulosten perusteella palkkiona luovutettavien osakkeiden

maksimimäärä on 21.000 kpl eli 0,2 % yhtiön osakemäärästä. Tulostavoitteiden saavuttamisen kautta luovutetuissa osakkeissa on myyntikielto 1.1.2024 saakka.

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

oikeus merkitä ensimmäiset 30.000 osakkeeseen syntyy 1.2.2021

oikeus merkitä toiset 30.000 osaketta syntyy 1.1.2022

oikeus merkitä kolmannet 30.000 osaketta syntyy 1.1.2023

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

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

Tilikauden aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2021 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,8 miljoonaa euroa.

Ovaro Kiinteistökehitys Oy toteutti lokakuussa vaihtokaupan, jossa se luovutti 70-luvun alussa valmistuneen, peruskorjaamattoman asuintalon osakkeet Lahden Liipolasta ja vastaanotti 91 % Kortepohjan liikekeskus Oy:n osakekannasta. Vaihtokauppa toteutettiin Ovaron hallituksen varapuheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy:n kanssa ja molemmat kaupat toteutettiin markkinahinnoin, jotka oli määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Luovutettujen asunto-osakkeiden velaton kauppahinta 1,08 M€ ja hankittavan Kortepohjan liikekeskuksen osakkeiden velaton kauppahinta on vastaavasti 0,98 M€.

RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Keski-Suomen sairaanhoidopiirin kanssa solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus astui voimaan 1.1.2022

Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkuusyhtiö Apitare Oy toteutti vuoden lopussa 11.10.2021 allekirjoitetun ja tiedotetun kiinteistökaupan ja hankki omistukseensa 17.600 m² vuokrattavaa toimitilaa. Hankittavat kiinteistöt on kokonaisuudessaan vuokrattu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirille pääomavuokrasopimuksella, joka astui voimaan 1.1.2022. Ovaron osakkuusyhtiö Apitare Oy:n saama vuotuinen pääomavuokra on noin 3,1 miljoonaa euroa. Vuokrasopimuksen pituus on 20 vuotta. Voimassa olevien sote-rajoituslakien vuoksi Keski-Suomen hyvinvointialueen tulee edelleen vahvistaa vuokrasopimus. Mikäli näin ei tapahtuisi vuokrasopimus päättyisi vuoden 2024 lopussa.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 17.1.2022.

Ovaro hankkii omia osakkeita enintään 100.000 kappaletta, eli enintään noin 1,04 % koko osakekannasta. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Omien osakkeiden hankinta aloitetaan aikaisintaan 18.01.2022 ja lopetetaan 15.03.2022 tai

kun määrä on tullut täyteen. Raportointihetkeen mennessä osakkeiden osto-ohjelma oli saatu päätökseen ja se toteutettiin täysimääräisesti 16.2.2022 mennessä. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä oli hallussaan yhteensä 707 241 omaa osaketta ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä oli 8 891 669 osaketta.

Ovaro sai asuntotonttivarauksen Helsingin Malmilta

Ovaro sai tonttivarauksen Helsingin Malmin Nallenrinteen alueelta, joka käsittää noin 2.800 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin entisen lentokenttäalueen rakentamisesta.

Ovaro arvioi, että kohteen rakentaminen voi alkaa vuonna 2024. Alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 31.3.2021. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Muutoksia Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n johtoryhmässä

Ovaron vuokrauksesta ja yksittäisten asuntojen myynneistä vastaava johtaja Marita Polvi-Lohikoski jää pois yhtiön palveluksesta 30.6.2022 mennessä. Hän jää pois johtoryhmästä 31.1.2022.

Ovaro on myynyt vuosina 2018-2021 asuntoja yksittäin ja portfoliokaupoilla lähes 120 M€ arvosta käyttäen varat lainojen poismaksuun ja kiinteistökehitysliiketoiminnan käynnistämiseen. Samalla yhtiön vuokrattavien asuntojen määrä on pienentynyt ja kehityshankkeiden määrä kasvanut.

Liiketoiminnallisen muutoksen myötä Ovaro painottaa ja pelkistää johtoryhmäänsä vastaamaan uutta tilannetta. Johtoryhmän muodostavat 1.2.2022 alkaen:

Marko Huttunen, toimitusjohtaja
Minna Olin, talouspäällikkö
Marko Kaarto, kiinteistökehitysjohtaja

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2021 on 20 875 234,18 euroa, sisältäen tilikauden tappion -14 247 046,86 euroa. Hallitus esittää, ettei osinkoja jaeta ja tilikauden tappio jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
Liikevaihto, 1 000 €	8 171	9 677	10 966	12 813	13 294
Liiketulos, 1 000 €	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938	228
Tilikauden tulos, 1 000 €	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701
Tulos / osake, €	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53	-0,29
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424	9 598 910
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, 1 000 €	59 347	116 241	159 903	183 235	203 563
Omavaraisuusaste, %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	4,96	6,37	7,64	8,22	9,72
Nettovelkaantumisaste, %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	27 499	38 103	39 855	45 943	47 995
	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,7 %	95,1 %			
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***		95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,4 %	92,7 %			
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***		93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,4 %	2,8 %			
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***		3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,2 %	5,8 %			
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***		5,5 %	4,8 %	4,4 %	

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

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

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-807	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,09	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 297	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 297	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,82	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 813	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,88	6,30	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,82	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	8 058	12 597	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	5 725	1 993	1 873	252	655
- / + Verot	-853	-2 873	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	-613	0	0	0	0
EPRA tulos	-807	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,09	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 153	58 940	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	-1 856	-1 024	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	43 297	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,82	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 153	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 856	-1 024	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 297	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,82	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 153	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 340	-937	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 813	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,88	6,30	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	36 690	90 969	122 767	167 495
Annualisoidut vuokrat		8 171	9 677	10 966	12 813
Annualisoidut hoitokulut *)		-3 838	-4 348	-4 756	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	4 333	5 330	6 210	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	4 333	5 330	6 210	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	4	19	68	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	405	800	882	1 062
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu vuokrasalkkuun kuuluvien kohteiden joulukuun 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	Q4/3 kuukautta	Q4/3 kuukautta	Q1-Q4/12 kuukautta	Q1-Q4/12 kuukautta
	1.10.-31.12.2021	1.10.-31.12.2020	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 587	2 399	8 171	9 677
Hoitokulut	-836	-1 149	-3 838	-4 348
Nettotuotot	751	1 250	4 333	5 330
Vuokraustoiminnan kulut	-181	-157	-550	-641
Hallinnon kulut	-792	-487	-2 302	-1 810
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-23	-20	-42	-30
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-997	-664	-2 894	-2 481
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-246	586	1 439	2 849
Tuotot luovutuksista	-4 550	-807	-5 725	-1 993
Huoneistojen käypien arvon muutos	1 600	-9 652	-8 058	-12 597
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-2 950	-10 459	-13 783	-14 590
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	713	0	713	0
Liiketulos	-2 482	-9 873	-11 631	-11 740
Rahoitustuotot	2	1	6	3
Rahoituskulut	-801	-654	-2 352	-2 637
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-799	-653	-2 346	-2 634
Tulos ennen veroja	-3 281	-10 526	-13 977	-14 374
Verot	54	1 734	853	2 873
Tilikauden voitto/tappio	-3 227	-8 792	-13 124	-11 501
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-3 227	-8 792	-13 124	-11 501
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-1,44	-1,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa			-1,44	-1,24
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	-3 227	-8 792	-13 124	-11 501
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-3 227	-8 792	-13 124	-11 501
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.12.2021	31.12.2020
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	36 690	90 969
Vuokraoikeudet	4 655	7 414
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	41 345	98 383
Koneet ja kalusto	295	500
Laskennallinen verosaaminen	1 856	1 024
Muut saamiset	2 800	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	713	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	47 009	99 907
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saamiset	439	463
Rahavarat	10 057	4 944
Lyhytaikaiset varat yhteensä	10 496	5 407
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	1 842	10 927
VARAT YHTEENSÄ	59 347	116 241
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 039	69 796
Kertyneet voittovarot	-34 762	-23 355
Tilikauden tulos	-13 124	-11 501
Oma pääoma yhteensä	45 153	58 940
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	7 356	41 874
Laskennalliset verovelat	0	0
Vuokrasopimusvelat	4 699	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	208	393
Pitkäaikaiset velat yhteensä	12 263	49 867
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	186	530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	975	898
Vuokrasopimusvelat	58	42
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 219	1 469
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	712	5 966
Velat yhteensä	14 194	57 302
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	59 347	116 241

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Kauden tulos			-11 501	-11 501
Omien osakkeiden osto		-528		-528
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos			-241	-241
Oma pääoma 31.12.2020	24 000	69 796	-34 856	58 940
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-13 124	-13 124
Omien osakkeiden osto		-757	68	-689
Muu muutos			26	26
Oma pääoma 31.12.2021	24 000	69 039	-47 886	45 153

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR		
		1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		8 076	9 502
Maksut liiketoiminnan kuluista		-6 043	-6 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		2 033	2 763
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 410	-3 118
Saadut ja maksetut verot		0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-377	-355
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-4 231	0
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-721	-556
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-1 447	-1 841
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		41 620	12 741
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		35 221	10 344
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-757	-540
Omien osakkeiden myynti		0	100
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		0	-19 721
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-30 869	-9 824
Lainojen nostot		1 895	15 820
Muut rahoituskulut		0	-322
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-29 731	-14 487
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		5 113	-4 498
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		4 944	9 442
Rahavarat katsauskauden lopussa		10 057	4 944

Laatimisperiaatteet

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

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

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2021 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2020.

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

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

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

Segmentti-informaatio

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

Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2021 olivat 1,8 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2021 olivat 0,7 miljoonaa euroa (31.12.2020: 6,0 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2021 olivat tasearvoilla 59,3 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2020: 30,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 53,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2020: 29,2 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-31.12.2021 myytiin yhteensä 588 huoneistoa (1.1.-31.12.2020: 146 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista

1.1. -31.12.2021 1.1. -31.12.2020

1 000 EUR

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden

päätävällä käyvällä arvolla

-4 561

-1 015

Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot

-1 164

-978

Nettovoitot ja tappiot

-8 058

-12 597

Yhteensä

-13 783

-14 590

Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	109 310	150 080
Lisäykset	5 463	1 940
Vähennykset	-63 565	-30 113
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-8 021	-12 597
Käypä arvo	43 187	109 310

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2022.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

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

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	43 187
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille

Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2021	38 868	41 028	43 187	45 346	47 506
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241

Vuokrasopimukset

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

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

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

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.12.2021	31.12.2020
alle vuosi	165	368
1-5 vuotta	1 066	1 491
yli 5 vuotta	10 013	25 697
Sopimuksen mukainen vastuu	11 244	27 556
Kirjanpitoarvo	4 655	7 414

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	191	0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-154	-150
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-330	-371
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-293	-521

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.12.2021 oli 45,2 miljoonaa (31.12.2020: 58,9 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 612 415 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin yhteensä 104 724 osaketta.

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

Yhtiökokous päätti 14.4.2021 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 14.4.2021 ja on voimassa 30.6.2022 asti.

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 18.11.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 140 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 140 000 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 796	70 213
Omien osakkaiden osto	-757	-528
Omien osakkeiden myynti	0	111
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 039	69 796
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhte	93 039	93 796

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

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

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.12.2021	31.12.2020
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-13 124	-11 501
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 108	9 259
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-1,44	-1,24
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-1,44	-1,24

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

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

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman ennenaikaisen takaisinmaksun puitteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika oli alunperin 4,5 vuotta, mutta ennenaikainen takaisin maksu oli sallittu ja laina olisi erääntynyt viimeistään 1.12.2024 ja kokonaiskorko oli 5,25 %:a. Lainan vakuutena oli tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit oli sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö täytti kaikki kovenanttiehdot laina-aikana.

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

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

<u>Pitkäaikaiset velat</u>	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	8 068	47 840
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-712	-5 966
Vuokrasopimusvelat	4 699	7 600
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	208	393
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	12 263	49 867
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	186	530
Vuokrasopimusvelat	58	42
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	244	571
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	712	5 966

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskustelua eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 6 354 tuhatta euroa (31.12.2020: 18 230 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin -63 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -63 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2020: -481 tuhatta euroa ja -481 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat olivat 10,1 miljoonaa euroa 31.12.2021. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likvideittiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	53	2 009		2 062
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	629	2 515	7 566	10 709
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	165	1 066	10 013	11 244
Ostovelat	236			236
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	712			712
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2021	1 795	5 590	17 579	24 963

31.12.2020

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

Luottoriski

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

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

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

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2021 oli 76,1 % (31.12.2020: 50,8 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

31.12.2021 **31.12.2020**

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

6 000 31 277

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

5 222 33 585

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

2 334 33 341

Lähipiiri

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

Investors House Oyj kuului Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Vuonna 2021 Investors House Oyj:tä ei ole enää määritetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin.

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

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

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Marko Kaarton määräysvalta-yhtiöltä, KM Growth Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu webinaareihin liittyviä palveluita, yhteensä 0,1 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 keskimuutoksi Nasdaq Helsingissä miinus 10 prosenttia. Osakkeiden kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan rahana. Osakkeiden ostoa varten toimitusjohtaja Marko Huttuselle myönnettiin 70 tuhannen euron suuruinen laina, joka erääntyy maksettavaksi 15.5.2023. Lainan pääomalle maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 6 kuukauden euribor plus 1 prosentti.

Tilikauden aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2021 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,8 miljoonaa euroa.

Ovaro Kiinteistökehitys Oy toteutti lokakuussa vaihtokaupan, jossa se luovutti 70-luvun alussa valmistuneen, peruskorjaamattoman asuintalon osakkeet Lahden Liipolasta ja vastaanotti 91 % Kortepohjan liikekeskus Oy:n osakekannasta. Vaihtokauppa toteutettiin Ovaron hallituksen varapuheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy:n kanssa ja molemmat kaupat toteutettiin markkinahinnoin, jotka oli määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Luovutettujen asunto-osakkeiden velaton kauppahinta 1,08 M€ ja hankittavan Kortepohjan liikekeskuksen osakkeiden velaton kauppahinta on vastaavasti 0,98 M€.

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

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

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

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

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

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

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

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	493	655
Osakeperusteiset maksut	76	
Yhteensä	569	655
Henkilöstön lukumäärä	6	4

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