



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Puolivuosisikatsaus
1.1.-30.6.2023

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2023

YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUUN/2023 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUUN /2022)

- Katsauskauden tulos oli 3 572 tuhatta euroa (725 tuhatta euroa). Suurin positiivinen tulosvaikutus muodostui osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tuloksista. Kyseiset osakkuusyhtiöt allekirjoittivat Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen noin 17.603 m² toimitiloista sekä kiinteistökauppasopimukset vaiheen II säilytettävistä rakennuksista ja vaiheen III maa-alueesta ja niihin liittyvistä purettavista rakennuksista.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 73,8 % (31.12.2022 70,8 %). Likviditeetti on erinomainen, kassavarat olivat 8,2 miljoonaa euroa (6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto kasvoi 10,4 % 1 410 tuhanteen euroon (1 278 tuhatta euroa). Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä sekä indeksikorotuksista.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat 191 tuhatta euroa edelliseen kauteen verrattuna ja olivat 834 tuhatta euroa (643 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -576 tuhatta euroa (-634 tuhatta euroa).
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus kääntyi tuloskehityksen myötä kasvuun ja oli 5,34 €/osake (31.12.2022: 4,94 €).

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-KESÄKUUN/2023 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-KESÄKUUN /2022)

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 3 368 tuhatta euroa (499 tuhatta euroa). Yhtiön tulos parani vertailukauteen nähden 2 869 tuhatta euroa lähinnä osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tulosten takia.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 732 tuhatta euroa (485 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalkun sekä uuden toimistokiinteistösalkun käyvän arvon muutoksista.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 73,8 % (31.12.2022 70,8 %).
- Konsernin kassavarat olivat 8,2 miljoonaa euroa (6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto kasvoi 12,4 % 2 818 tuhanteen euroon (2 507 tuhatta euroa). Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä sekä indeksikorotuksista.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 1 111 tuhatta euroa (1 095 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -1 708 tuhatta euroa (-1 411 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto-% oli kesäkuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,4 prosenttia (31.12.2022 6,9 %).
- Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat olivat 378 tuhatta euroa (1303 tuhatta euroa)
- Yhtiö on ostanut katsauskauden aikana omia osakkeita osto-ohjelmansa puitteissa 84 301 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita on 30.6.2023 yhteensä 556 965 kappaletta.
- Katsauskauden EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,34 euroa (31.12.2022: 4,94 euroa).

- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle tilikaudelta 2022 yhteensä 300 tuhatta euroa.
- Asuntoja myytiin yhteensä 46 kappaletta velattomilta kauppahinnoiltaan yhteensä 2,3 miljoonaa euron arvosta (H1/2023 2,6 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin ja pääasiassa tasearvoihin.
- Osinkoa jaettiin 0,03 €/osake, yhteensä 259 tuhatta euroa.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaro teki erinomaisen 3,3 M€ tuloksen ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Suurin tilikauden tulokseen vaikuttava tekijä oli se, että Jyväskylän Kukkulan osakkuusyhtiöihin syntyi arvonmuutokseen perustuvaa tulosta, kun yhtiöt allekirjoittivat kesällä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ja kiinteistökauppasopimukset. Lisäksi Ovaron hyvin sujuneet vuokraus- ja kehitystoimet kasvattivat liikevaihtoa ja sijoituskiinteistöjen nettotuotto nousi 8,4 %:iin.

Ovaron 1/3 - omistus Jyväskylän Kukkulan osakkuusyhtiössä on taloudellisesti merkittävä kokonaisuus ja pitkäaikainen kiinteistökehityshanke. Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistaa noin 17.604 m² kiinteistökokonaisuuden, joka on vuokrattu pitkäaikaisesti Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on käynnistämässä hankkimansa noin 20.000 m² rakennuskannan vuokraus- ja kehitystyöt sekä noin 10 hehtaarin maa-alueiden kaavoitustyöt. Alueella kaavaillaan noin 100.000 kem² pääosin asuntorakentamista.

Ovaro on vahvistanut tasettaan haastavasta markkinaympäristöstä huolimatta. Yhtiön lähes 74 %:n omavaisuusaste ja vahva likviditeetti mahdollistavat investoinnit sekä markkinatilanteen hyödyntämisen nyt, kun houkuttelevien kiinteistökehityshankkeiden tarjonta on lisääntynyt.

Jyväskylän Kukkulan myötä taloudellista ohjeistusta päivitettiin ylöspäin 4.7. Uskon, että osakkuus Jyväskylän Kukkulan yhtiöissä yhdessä yhtiön vahvan taseen kanssa on lupaava arvonlisäys omistajille. Edellisten vuosien saneerauksien, vahvistuneen taseen ja viimevuotisen positiivisen tuloksen myötä yhtiö palasi osingonmaksajaksi keväällä 2023.

Olen tyytyväinen yhtiön tilanteeseen kahdestakin syystä: Olemme kyenneet vahvistamaan tasetta ja likviditeettiä, mikä mahdollistaa investoinnit uusiin kehityskohteisiin. Jyväskylän Kukkula yhdessä jo hankittujen kehityskohteiden antaa potentiaalia tuloksen tekemiseen sekä lyhyellä että pitkällä aikajänteellä.

Marko Huttunen
toimitusjohtaja

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	4-6 /2023	4-6/2022	muutos	1-6 /2023	1-6 /2022	muutos	1-12/2022
Liikevaihto, t€	1 410	1 278	10,4 %	2 818	2 507	12,4 %	5 439
Nettotuotto, t€	834	643	29,6 %	1 111	1 095	1,4 %	2 506
Katsauskauden tulos, t€	3 572	725	392,4 %	3 368	499	574,3 %	448
Tulos / osake, laimentamaton €	0,41	0,08	436,8 %	0,39	0,06	593,2 %	0,05
Taseen loppusumma M€	64,3	61,8	4,0 %	64,3	61,8	4,0 %	63,3
Rahavarat, M€	8,2	6,8	20,7 %	8,2	6,8	20,7 %	6,4
Vaihtoehtoiset tunnusluvut							
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	392	255	53,6 %	205	360	-43,1 %	1 030
EPRA-tulos/osake, €	0,04	0,03	41,6 %	0,02	0,04	-42,0 %	0,12
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,3	4,9	8,2 %	5,3	4,9	8,2 %	5,0

OHJEISTUS VUODELLE 2023

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2023 tilikauden tulos on merkittävästi parempi kuin vuonna 2022. Tilikauden tulos 2022 oli 448 tuhatta euroa.

Aikaisemmin yhtiö ohjeisti operatiivista tulosta (EPRA). Vuodesta 2023 alkaen yhtiö antaa ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta. Ohjeistuksen muutoksen taustalla on konsernin liiketoiminnan laajentuminen vuokraustoiminnan lisäksi kiinteistöjen hankintoihin, myynteihin ja kiinteistökehitykseen. Operatiivinen tulos (EPRA) ei ota huomioon myyntivoittoja tai -tappioita, arvonmuutoksia eikä ajanmukaistuskuluja. Tilikauden tulos kuvaa yhtiön kannattavuutta operatiivista tulosta kattavammin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankki ennustaa BKT:n supistuvan 0,4 prosenttia kuluvana vuonna johtuen hintojen noususta, kiristyneestä rahapolitiikasta ja heikosta vientikysynnästä. Talouskasvun ennustetaan toipuvan vuonna 2024 ja nousevan 0,9 prosenttiin inflaation hidastuessa.

Kiinteistömarkkinatilanne on säilynyt haastavana läpi alkuvuoden 2023, johtuen korkojen noususta ja laskeneesta aktiviteetistä markkinoilla. Tilanne on vaikea etenkin asuntomarkkinalla, jossa kauppojen määrä on edelleen kolmanneksen alle pitkän aikavälin keskiarvon. Tarkasteltaessa uudisasuntomarkkinaa tilanne on entistä heikompi. Markkinatilanteen uskotaan kuitenkin piristyvän vuoden 2023 jälkimmäisellä puoliskolla.

Toimitilamarkkinalla transaktiovolyymi on laskenut niin ikään merkittävästi vuoden 2023 ensimmäisellä puoliskolla verrattuna vuoden 2022 alkupuoliskoon. Myös niin ikään toimitilamarkkinalla aktiviteetin uskotaan lisääntyvän. Kokonaisuutena asunto- ja toimitilamarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet n. 1 prosenttiyksikön verran.

TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTIKUU-KESÄKUUN 2023

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli toisella vuosineljänneksellä 1 410 tuhatta euroa (1 278 tuhatta euroa). Liikevaihto nousi vertailukauteen nähden 132 tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä.

Nettovuokratuotot kasvoivat 191 tuhatta euroa edelliseen kauteen verrattuna ja olivat 834 tuhatta euroa (643 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -576 tuhatta euroa (-634 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 893 tuhatta euroa (917 tuhatta euroa). Konsernin tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 2 976 tuhatta euroa. Suurin yksittäinen erä on Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tulokseen kirjattu huomattava käyvän arvon muutos pitkäaikaisen vuokrasopimuksen seurauksena. Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.

Rahoituskulut -102 tuhatta euroa olivat edellisen vuoden tasolla (-104 tuhatta euroa).

Kuluvan kauden huoneistomyynnit kasvoivat vertailukauteen nähden ja toteutuivat pääosin käypiin arvoihin. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 926 tuhatta euroa (581 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-KESÄKUU 2023

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 2 818 tuhatta euroa (2 507 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto nousi 12,4 %.

Nettovuokratuotot olivat 1 111 tuhatta euroa (1 095 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -1 708 tuhatta euroa (-1 411 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 689 tuhatta euroa (765 tuhatta euroa). Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 2 924 tuhatta euroa lähinnä osakkuusyhtiötulosten takia. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tuloksista oli 3 254 tuhatta euroa (302 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 732 tuhatta euroa (485 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMI-KESÄKUU 2023 (VERTAILUKAUSI TAMMI-KESÄKUU 2022)

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli 205 tuhatta euroa (360 tuhatta euroa).

Liikevaihto kasvoi uusien toimitilahankintojen myötä 2 818 tuhanteen euroon (2 507 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut kasvoivat etenkin alkuvuoden kiinteistöverojen ja kasvaneiden energiakulujen sekä kiinteistöhankintojen vuoksi -1 708 tuhanteen euroon (-1 411 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 1 111 tuhatta euroa (1 095 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat samalla tasolla kuin vertailukaudella yhteensä -970 tuhatta euroa (-979 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus operatiivisesta tuloksesta oli 256 tuhatta euroa (302 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat -251 tuhatta euroa (-201 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 64 311 tuhatta euroa (31.12.2022: 63 270 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 47 463 tuhatta euroa (31.12.2022: 44 774 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 16 848 tuhatta euroa

(31.12.2022: 18 496 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi vuoden 2022 lokakuussa 2,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 30.10.2027. Lyhennyserä on 51 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan 2,0 % yli 6 kk:n euriborin

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä, kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan 15.6.2027. Lyhennyserä on 76 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan sopimusehtojen mukaisesti 2,0 % yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 %. Lainaehdot muutettu 18.1.2023 alkaen 6kk euriboriin. Muut lainaehdot pysyvät samoina.

Konsernin omavaraisuusaste oli 73,8 % (31.12.2022: 70,8 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 46,0 miljoonaa euroa (31.12.2022:48,3 miljoonaa euroa) sisältäen 1,9 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,3 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 3,9 miljoonaa euroa (31.12.2022: 5,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Kohteet	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	30	46 354	40,9	4,3	36,6
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	31	48 011	42,1	4,3	37,8

Käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Toimitilasalkun arvonmuutos oli 1,9 miljoonaa euroa ja asuntosalun -1,2 miljoonaa euroa. Lisäksi asuntojen myynnistä on kirjattu kertaluonteisia kuluja yhteensä -0,3 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli kesäkuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,4 % prosenttia (31.12.2022 6,9 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 30.6.2023. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2023.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosalukku arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä. Summaan ei ole tehty tukkualennusta. Asuntojen kauppahinnat perustuvat KVVL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuottoihin ja oletamiin hoitokuluista.

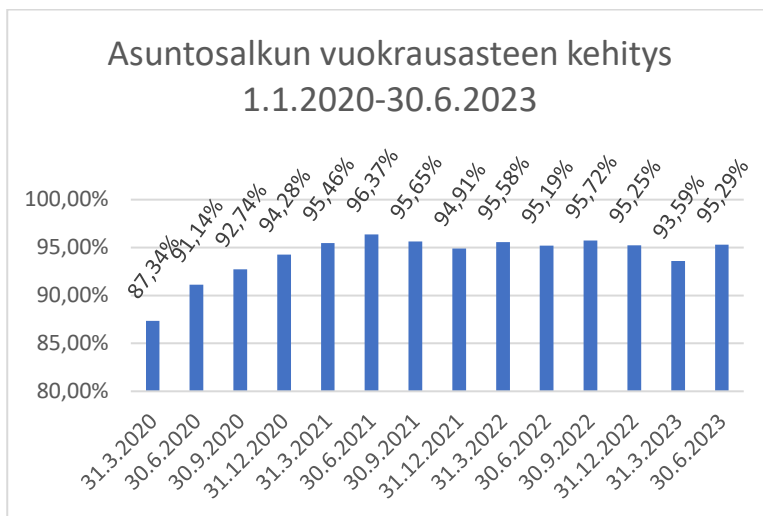
INVESTOINNIT JA MYYNIT

Ovaro hankki tontin kiinteistökehitykseen Jyväskylän keskusta-alueelta. Kohde sijaitsee paikallisesti tunnetun vanhan Pappilan korttelissa, osoitteessa Vapaudenkatu 26. Tontilla on valmis asemakaava, joka sallii asuntorakentamista noin 800 k-m². Kohteen velaton kauppahinta oli 0,7 miljoonaa euroa. Ovaro rahoitti kohteen kassavaroilla.

Asuntoja myytiin 1.1.-30.6.2023 yhteensä 46 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat pääasiassa yksittäin.

VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 68,8 prosenttia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpitotehtävät kuuluvat pääasiassa isännöitsijöille ja kiinteistöjohtaminen Ovarolle. Kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen kuuluvat Ovaron toimitusjohtajan sekä kiinteistökehitysjohtajan vastuualueisiin.

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Asuinhuoneistoihin ja toimitiloihin toteutettiin 1.1-30.6.2023 katsauskaudella 0,5 miljoonalla eurolla investointeja (1.1.-31.12.2022: 0,2 miljoonaa euroa).

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Inflaation kiihtyminen tai pysyminen korkealla tasolla nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA).

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

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.6.2023 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 643 035 osaketta ja yhtiön hallussa 556 965 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 977 osakasta 30.6.2023 (31.12.2022: 4 219).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.6.2023)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	14,27 %
2 OSUUSASUNNOT OY		1 206 000	13,11 %
3 OLLIKAINEN PEKKA	*2	606 000	6,59 %
4 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		556 965	6,05 %
5 ZEROMAN OY	*3	341 666	3,71 %
6 CORE CAPITAL OY	*4	297 898	2,87 %
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,49 %
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,81 %
9 ENABLA OY		114 705	1,25 %
10 SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,08 %
11 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,87 %
12 SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,78 %
13 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,77 %
14 AMLAX OY		70 000	0,76 %
15 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,71 %
16 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,68 %
17 STRÖM LEIF JOHAN		62 868	0,67 %
18 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,60 %
19 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,60 %
20 FLYINGCHIPS OY		54 082	0,59 %
21 KOKKO JOUNI		54 000	0,59 %
22 GODOINVEST OY		51 790	0,56 %
23 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,54 %
24 DADARIPIUS OY		45 421	0,49 %
25 WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,49 %
26 IIP INVEST IN PEOPLE OY		44 036	0,48 %
27 EGS SIJOITUS OY		39 734	0,43 %
28 HAUHONSALO ALEKSI JUHANI		39 000	0,42 %
29 HUTTUNEN MARKO ANTERO	*7	38 119	0,41 %
30 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,40 %
YHTEENSÄ		5 987 816	65,09 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö			
*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa			
*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 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa on 38 119 yhtiön osaketta			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Hanna Äijälä. Yhtiön palveluksessa oli 30.6.2023 neljä henkilöä (31.12.2022: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2023

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2023. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2022 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden voiton käsittelystä ja jakaa päätyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,03 euroa osakkeelta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022. 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 30.6.2024 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 13.4.2023 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 30.6.2024 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

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

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

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 30.6.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

KAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Positiivinen tulosvaroitus: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n päivittää ohjeistustaan ylöspäin vuodelle 2023

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivittää ohjeistustaan ylöspäin ja arvioi nyt, että vuoden 2023 tilikauden tulos on merkittävästi parempi kuin vuonna 2022.

Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkuusyhtiöt allekirjoittivat Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa

Keski-Suomen hyvinvointialue on 4.7.2023 allekirjoittanut Investors Housen, Ovaron ja Royal Housen tasaosuuksin omistamien Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n kanssa alueen kiinteistöjä koskevat sopimukset. Sopimuskokonaisuus perustuu aluevaltuuston päätökseen 9.5.2023 Kukkulan kaupasta.

Apitaren kanssa on solmittu vaihetta I koskeva, vuoteen 2041 ulottuva vuokrasopimus, jossa hyvinvointialueella on mahdollisuus sopimuksen päättyessä ostaa kiinteistö takaisin. Apitare on ostanut hyvinvointialueelta vuokrattavan kiinteistökokonaisuuden vuonna 2021 ja vuokrannut sen 2022 alkaen hyvinvointialueen käyttöön.

Jyväskylä Kukkulan Kehitys Oy:n kanssa on solmittu vaihetta II koskeva kiinteistökauppa, jossa Kukkula-alueen ns. säilytettävät rakennukset sekä Äänekoskella sijaitseva entinen Sisä-Suomen keskussairaala siirtyvät Jyväskylän Kukkulan Kehityksen omistukseen vuoden 2023 lopussa.

Samoin Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n kanssa on solmittu vaihetta III koskeva kiinteistökauppa. Siinä Kukkula-alueen ns. purettavat rakennukset ja uudelleen asuntotuotantoon kaavoitettavat maa-alueet siirtyvät ostajalle. Allekirjoitettu kauppa toteutetaan, kun alueen asemakaavoitus valmistuu tai viimeistään vuoden 2025 lopussa. Alueelle kaavaillaan alustavasti noin 100 000 kem2 pääosin asuntorakentamista.

Ovaro Kiinteistösijoitus osana konsortiota selvittää mahdollisuuksia asuntoyhtiö Lakea Oy:n hankintaa

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, Investors House Oyj ja Royal House Oy ovat käyneet alustavia keskusteluja asuntosijoitus- ja -kehitysyhtiö Lakea Oy:n hankkimisesta.

Lakea rakennuttaa, myy, vuokraa ja isännöi sekä vapaarahoitteisia että ARA-kohteita. Yhtiö on 45 vuoden toiminta-aikana rakennuttanut Suomeen yli 13.000 asuntoa ja omistaa tällä hetkellä noin 2.000 asuntoa. Lakean omistavat 14 Pohjanmaalaista kuntaa.

Alustavat keskustelut ovat johtaneet siihen, että Lakean hallitus ja konsortion osapuolet ovat päättäneet solmia aiesopimuksen, jonka puitteissa mahdollista kaupan edellytyksiä voidaan selvittää. Selvitystyössä on otettava huomioon Lakean omistajien julkiset käsittelyprosessit, rahoittajien tarpeet sekä ostavien yhtiöiden dd-prosessit.

Aiesopimuksen mukaan kauppahinta olisi noin 5 M€ mikä vastaisi noin 300 M€ velatonta kauppahintaa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 30.6.2022	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Maksettu osinko, €/osake				
Liikevaihto, 1 000 €	2 818	2 507	5 439	8 171
Liiketulos, 1 000 €	3 837	850	643	-11 631
Tilikauden tulos, 1 000 €	3 368	499	448	-13 124
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	3 368	499	448	-13 124
Tulos / osake, €	0,39	0,06	0,05	-1,44
Maksettu osinko, €/osake	0,03	0,00	0,00	0,00
Efektiivinen osinkotuotto, %	1,1 %	0,0 %	0,0 %	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	7,3 %	1,1 %	1,0 %	-25,2 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 702 389	8 945 900	8 797 303	9 107 899
	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, 1 000 €	64 311	61 841	63 270	59 347
Omavaraisuusaste, %	73,8 %	72,9 %	70,8 %	76,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	15,9 %	17,3 %	23,1 %	7,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,45	5,04	5,09	4,96
Nettovelkaantumisaste, %	6,9 %	7,8 %	12,4 %	-3,5 %
Osakkeiden lukumäärä	9 200 000	9 598 910	9 200 000	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 643 035	8 814 490	8 727 336	8 986 495
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	22 818	26 355	24 611	27 499
	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 30.6.2022	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	82,2 %	87,9 %	77,6 %	94,7 %
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***				
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	82,9 %	85,8 %	80,0 %	91,4 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***				
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,7 %	4,1 %	2,0 %	3,4 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***				
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	8,4 %	6,3 %	6,9 %	7,2 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***				

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

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

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2023	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019
EPRA tulos, 1000 €	205	360	1 030	-807	216	541
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,02	0,04	0,12	-0,09	0,02	0,06
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	46 133	43 496	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	46 133	43 496	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	5,34	4,93	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	46 581	43 496	43 123	43 813	58 002	72 446
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	5,39	4,93	4,94	4,88	6,30	7,78
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,34	4,93	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA alkutuotto (NIY), %	5,5 %	2,6 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	5,5 %	2,6 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,4 %	1,3 %	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2023	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019
EPRA tulos, 1000 €						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	3 368	499	448	-13 124	-11 501	-6 377
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-732	-485	-53	8 058	12 597	6 334
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	289	54	582	5 725	1 993	1 873
- / + Verot	321	266	0	-853	-2 873	-1 288
-/+ Muut oikaisut	-3 041	26	53	-613	0	0
EPRA tulos	205	360	1 030	-807	216	541
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,02	0,04	0,12	-0,09	0,02	0,06
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	47 463	45 087	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 330	-1 591	-1 651	-1 856	-1 024	1 920
EPRA nettovarallisuus (NAV)	46 133	43 496	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,34	4,93	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	47 463	45 087	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 330	-1 591	-1 651	-1 856	-1 024	1 920
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	46 133	43 496	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	5,34	4,93	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	47 463	45 087	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-882	-1 591	-1 651	-1 340	-937	1 348
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	46 581	43 496	43 123	43 813	58 002	72 446
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	5,39	4,93	4,94	4,88	6,30	7,78
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	40 197	42 716	39 560	36 690	90 969
Annualisoidut vuokrat		5 637	5 014	5 439	8 171	9 677
Annualisoidut hoitokulut *)		-3 415	-2 822	-2 933	-3 838	-4 348
Vuosittaiset nettovuokrat	A	2 221	2 192	2 506	4 333	5 330
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	2 221	2 192	2 506	4 333	5 330
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	5,5 %	5,1 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	5,5 %	5,1 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA vajaakäyttöaste, %						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	8	7	8	4	68
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	568	520	549	405	882
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,4 %	1,3 %	1,5 %	1,0 %	7,7 %

*) Ovaro Kiinteistösisäjoitus 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 vuoden 2018 tunnuslukuja.

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu salkkuun kuuluvien kohteiden kesäkuun 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 Kiinteistösjoiitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q2/3 kuukautta 1.4.-30.6.2023	Q2/3 kuukautta 1.4.-30.6.2022	H1/6 kuukautta 1.1.-30.6.2023	H1/6 kuukautta 1.1.-30.6.2022	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2022
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 410	1 278	2 818	2 507	5 439
Hoitokulut	-576	-634	-1 708	-1 411	-2 933
Nettotuotot	834	644	1 111	1 095	2 506
Vuokraustoiminnan kulut	-96	-103	-212	-156	-349
Hallinnon kulut	-369	-411	-764	-799	-1 526
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	11	5	6	-23	-50
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-454	-509	-970	-979	-1 925
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	380	135	140	117	582
Tuotot luovutuksista	-470	97	-289	-54	-582
Huoneistojen käypien arvon muutos	926	581	732	485	53
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	456	679	443	431	-529
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	3 111	149	3 254	302	590
Liiketulos	3 946	962	3 837	850	643
Rahoitustuotot	50	59	103	116	238
Rahoituskulut	-102	-104	-251	-201	-432
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-53	-45	-148	-85	-195
Tulos ennen veroja	3 893	917	3 689	765	448
Verot	-321	-192	-321	-266	0
Tilikauden voitto/tappio	3 572	725	3 368	499	448
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	3 572	725	3 368	499	448
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,39	0,06	0,05
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,39	0,06	0,05
Kauden laaja voitto/tappio	3 572	725	3 368	499	448
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	3 572	725	3 368	499	448

Y-tunnus 2382127-4
Konsernitase 1 000 EUR

	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	40 197	42 716	39 560
Vuokraoikeudet	3 898	4 642	5 443
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	44 095	47 358	45 003
Koneet ja kalusto	699	459	606
Laskennallinen verosaaminen	1 330	1 591	1 651
Muut saamiset	2 900	2 900	2 900
Muut osakkeet ja osuudet	0	454	438
Osuudet osakkuusyhtiöistä	4 347	1 015	1 303
Pitkäaikaiset varat yhteensä	53 371	53 778	51 901
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	842	659	1 673
Rahavarat	8 209	6 799	6 429
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 052	7 458	8 102
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	1 889	605	3 267
VARAT YHTEENSÄ	64 312	61 841	63 270
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 973	68 474	68 211
Kertyneet voittovarat	-47 878	-47 886	-47 886
Tilikauden tulos	3 368	499	448
Oma pääoma yhteensä	47 463	45 087	44 774
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	10 537	9 501	10 912
Vuokrasopimusvelat	3 917	4 688	5 479
Muut pitkäaikaiset velat	333	271	358
Pitkäaikaiset velat yhteensä	14 788	14 460	16 748
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	255	153	436
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 317	1 668	899
Vuokrasopimusvelat	137	88	137
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 709	1 908	1 471
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	352	385	277
Velat yhteensä	16 848	16 754	18 496
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	64 311	61 841	63 270

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

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 1.1.2023	24 000	68 212	-47 438	44 774
Kauden tulos			3 368	3 368
Omien osakkeiden osto		-238		-238
Osingonmaksu			-259	-259
Asuintalovarausien oikaisu veroihin			-181	-181
Oma pääoma 30.6.2023	24 000	67 974	-44 511	47 463
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			448	448
Omien osakkeiden osto		-827		-827
Muu muutos				0
Oma pääoma 31.12.2022	24 000	68 212	-47 438	44 774

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		2 766	3 112	5 563
Maksut liiketoiminnan kuluista		-2 567	-1 716	-5 622
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		199	1 396	-59
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		348	-96	0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-169	3	-356
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		378	1 303	-415
Investointien rahavirrat				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin			-901	-564
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-891	-172	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-638	-7 081	-11 509
Sijoituskiinteistöjen myynnit		3 518	1 289	4 814
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		1 989	-6 865	-7 259
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-238	-564	-827
Lainojen takaisinmaksut		-290	-199	-211
Lainojen nostot		0	3 050	5 082
Saadut osingot		202	0	0
Maksetut osingot		-259	0	0
Muut rahoitustuotot ja -kulut		0	18	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-586	2 304	4 045
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		1 781	-3 258	-3 628
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		6 429	10 057	10 057
Rahavarat katsauskauden lopussa		8 209	6 799	6 429

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 konsernitiilinpäätöksensä EU:n vahvistamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti.

Puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2023 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2022.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä 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.

Segmentti-informaatio

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2023 olivat 1,9 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,3 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2023 olivat 0,4 miljoonaa euroa (31.12.2022: 0,3 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-30.6.2023 olivat tasearvoilla 2,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 8,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 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.-30.6.2023 myytiin yhteensä 46 huoneistoa (1.1.-31.12.2022: 200 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista

1.1. -30.6.2023 1.1. -31.3.2022 1.1. -31.12.2022

1 000 EUR

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	55	-68	-287
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot ja myyntien konsernikirjaukset	-345	-82	-294
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	732	-97	53
Yhteensä	443	-247	-529

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 2022 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	48 270	43 187	43 187
Lisäykset	2 131	6 770	13 196
Vähennykset	-5 149	-2 478	-8 166
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	732	485	53
Käypä arvo	45 984	47 963	48 270

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2023: 1,9 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2023

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 autopaikeista.

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 2023.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2023	-	-	45 984		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2022	-	-	48 270		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.6.2023	41 386	43 685	45 984	48 284	50 583
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2022	43 443	45 857	48 270	50 684	53 097

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 vuorannmaksuveloitteiden 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	Muut		
1.1.2023	5 341	103		5 443	5 616
Lisäykset	165	0		165	166
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-795	-18		-813	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					67
Maksut					-133
Vähennykset	-896			-896	-1 662
30.6.2023	3 815	85		3 899	4 055
1000 EUR	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Muut	Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2022	4 517	138		4 655	4 757
Lisäykset	1 080	0		1 080	1 080
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-136	-31		-167	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					141
Maksut					-233
Vähennykset	-121	-4		-125	-129
31.12.2022	5 341	103		5 443	5 616
Vuokravastuiden ikäjakama	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022		
alle vuosi	219	190	216		
1-5 vuotta	768	756	1 175		
yli 5 vuotta	3 262	9 870	10 284		
Sopimuksen mukainen vastuu	4 250	10 816	11 675		
Kirjanpitoarvo	3 899	4 642	5 443		

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-30.6.2023	1.1-30.6.2022	1.1-31.12.2022
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	36	0	4
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-85	-57	-159
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-67	-66	-141
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-116	-123	-295

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.6.2023 oli 47,5 miljoonaa (31.12.2022: 44,8 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 556 965 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 13.4.2022 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 14.4.2021 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2022 ja on voimassa 30.6.2023 asti.

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

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

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

Yhtiökokous päätti 13.4.2023 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 13.4.2022 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2023 ja on voimassa 30.6.2024 asti.

1.1.2023-30.6.2023 yhtiö on hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa yhteensä 84301 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	68 212	69 039	69 039
Omien osakkaiden osto	-238	-432	-827
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	67 973	68 607	68 212
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	91 973	92 607	92 212

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2023 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 556 965 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 472 664 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	3 368	499	448
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 702	8 946	8 797
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,39	0,06	0,05
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,39	0,06	0,05

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 51 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 15.6.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 76 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

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>	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 889	9 886	11 188
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-352	-385	-277
Vuokrasopimusvelat	3 917	4 688	5 479
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	333	271	358
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	14 788	14 460	16 748
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	255	153	436
Vuokrasopimusvelat	137	88	137
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	392	240	572
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	352	385	277

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

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

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 3 996 tuhatta euroa (31.12.2022: 4 553 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 -40 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -40 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2022: -46 tuhatta euroa ja -46 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. Lisäksi yhtiöllä eräänny maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 8,2 miljoonaa euroa 30.6.2023. Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.6.2023

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	569	7 234		7 803
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	245	981	2 950	4 176
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	219	768	3 262	4 250
Ostovelat	188			188
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	352			352
Rahoitusvelat ja korot 30.6.2023	1 573	8 983	6 213	16 769

31.12.2022

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	574	7 535		8 110
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	279	1 117	3 361	4 758
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	216	1 175	10 284	11 675
Ostovelat	372			372
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	277			277
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2022	1 719	9 828	13 645	25 192

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

1000 euroa	30.6.2023	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		43	20	29	128	220
1000 euroa	31.12.2022	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		54	11	24	123	212

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2023 oli 73,8 % (31.12.2022: 70,8 %).

Vastuusitoumukset	ei päivitetty		
1 000 EUR	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	8 523	6 000	8 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	10 111	8 181	10 111
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	21 577	16 775	21 577
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu	120	50	195