

Ovaro
Kiinteistösijoitus

Osavuosisikatsaus

1.1.-30.9.2022

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2022

YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU/2022 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU /2021)

- Operatiivinen tulos (EPRA) oli voitollinen 516 tuhatta euroa (196 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden operatiivista tulosta paransi merkittävästi rahoituskulujen lasku sekä Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta ja pääomalainan korkotuotot. Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.
- Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt huonosti tuottavien asuntojen määrää asuntosalakustaan, jonka seurauksena vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 1 437 tuhanteen euroon (2 046 tuhatta euroa). Samalla on panostettu kiinteistökehitykseen ja asuntojen vuokrattavuuteen.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 85 tuhatta euroa (-5 124 tuhatta euroa). Katsauskaudella yhtiö myi yksityissijoittajille toistasataa asuntoa useista maakuntakaupungeista 3,14 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin noin - 420 tuhannen euron myyntitappio. Vertailukauteen nähden tulos parani merkittävästi, koska yhtiö toteutti viime vuonna 26,1 miljoonan euron portfoliokaupan, jonka alaskirjaus oli 4,3 miljoonaa euroa Q3/2021.
- Yhtiö allekirjoitti pitkäaikaisen vuokrasopimuksen kesäkuussa hankittuun Tampereen toimistokiinteistöön Autismisäätiön kanssa. Vuokrattavien tilojen pinta-ala on 1400m². Vuokrasopimuksen alkamispäivämäärä on 1.2.2023. Sopimuksen myötä Tampereen toimistokiinteistön vuokrausaste nousee yli 70 %:iin vuonna 2023.
- Ovaro allekirjoitti syyskuussa kaavaehtoisen esisopimuksen tontin hankinnasta Keravan keskustan välittömässä läheisyydessä. Tontille on tavoitteena saada uutta asuntorakennusoikeutta noin 1 700 kem² ja noin 30 asuntoa. Hankkeen koko on arviolta noin 8 miljoonaa euroa.
- Yhtiön omavaraisuusaste oli vahva 73,4 % (31.12.2021 76,1 %) ja likviditeetti erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 4,93 €/osake (31.12.2021: 4,82 €).
- Yhtiöllä oli ennakkomarkkinoinnissa perustajarakennuttamisen hanke Jyväskylän Korteniityssä. Markkinatilanteesta johtuen katsauskauden jälkeen hankkeen valmistelu siirrettiin vuodelle 2023.

YHTEENVETO KAUDELTA TAMMIKUU-SYYSKUU/2022 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-SYYSKUU /2021)

- Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA) tammi-syyskuussa oli 876 tuhatta euroa (138 tuhatta euroa). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 1 248 tuhatta euroa. Muut liiketoiminnan kulut laskivat vertailukauteen nähden 465 tuhatta euroa, johtuen pääasiassa hallinnon kulujen laskusta, kun ulkoistettujen palveluiden käyttö on vähentynyt. Operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä kyseiseen yhtiöön sijoitetun pääomalainan korkotuotot.
- Katsauskauden tulos oli voitollinen 415 tuhatta euroa (-9 897 tuhatta euroa). Yhtiön tulos parani vertailukauteen nähden 10 312 tuhatta euroa. Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainat edellisenä vuonna, joka näkyy rahoituskulujen pienenemisenä -303 tuhanteen euroon (-1 551 tuhatta euroa). Tulos sisältää syyskuussa toteutetusta portfoliokaupasta syntyneen -420 tuhannen euron myyntitappion.
- Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta nousi 1 804 tuhanteen euroon (43 tuhatta euroa), johtuen pääasiassa rahoituskulujen ja muiden liiketoiminnan kulujen laskusta sekä hyvällä tasolla pysyneestä vuokrausasteesta.
- Omavaraisuusaste oli 73,4 prosenttia (31.12.2021: 76,1 prosenttia).
- Yhtiö osti omia osakkeita 195 227 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita on 30.9.2022 yhteensä 807 642 kappaletta.
- Katsauskauden EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 4,93 euroa (31.12.2021: 4,82 euroa).
- Yhtiö luopui ensimmäisen kvartaalin aikana myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi vuokrausastetta asuntosalusta, joka koostuu sekä myytävistä että vuokrattavista asunnoista. Asuntosalusta on vapautettu vuokrauksesta myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.
- Ovaro osti kesäkuussa Tampereelta toimistokiinteistön, jonka vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 10 000 neliometriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 7 000 kerrosneliometriä. Kohteen velaton kauppahinta oli 6 miljoonaa euroa. Yhtiö rahoitti kohteen kassavaroilla ja pankkilainalla.
- Ovaro solmi kesäkuussa 2022 3,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 15.6.2027 ja sen korko on 6 kuukauden euribor plus 2,0 prosenttia.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Edellisten vuosien määrätietoinen työ Ovaron kehittämisessä näkyy positiivisesti sekä tuloksessa että vakavaraisuudessa. Tammi-syyskuun operatiivinen tulos (EPRA) sekä kokonaistulos olivat selkeästi paremmat, kuin vertailukaudella. Yhtiön omavaraisuus ja likviditeetti ovat vahvalla pohjalla, mikä tukee yhtiön strategiaa siirtymisessä kiinteistökehitykseen ja uusiin hankintoihin.

Investointien ja kiinteistökehityksen osalta olemme edenneet strategian mukaisesti kohti kasvukeskuksia. Kesäkuussa toteutimme noin 10.000 m² toimistokohteen hankinnan Tampereelta, jonka kehityspotentiaali muodostuu sekä vuokrausasteen nostamisesta että käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämisestä. Hankinta toteutettiin kassavaroilla ja pankkilainalla. Kohteen vuokraustoiminta lähti liikkeelle hyvin ja solmimme muun muassa pitkän vuokrasopimuksen noin 1400m²:n tiloista Autismisäätiön kanssa.

Ovaron hankekantaa kasvatettiin kaavaehtoisella esisopimuksella Keravan keskustasta, johon on tavoitteena kaavoittaa uutta rakennusoikeutta asumiseen noin 1.700 kem². Hankkeessa korostuu Ovaron oma kiinteistökehitys, sillä pääsemme luomaan arvoa hankkeelle kaavakehityksessä, rakennuttamisessa ja asuntojen myynnissä.

Katsauskauden jälkeen ilmoitimme myös Jyväskylän kolmen toimitilakiinteistökokonaisuuden hankinnasta. Kohteiden hyvä sijainti Jyväskylän keskustan tuntumassa tukee vuokraustoimintaa ja kiinteistöjen jatkokehittämistä.

Neuvottelemme aktiivisesti uusista kiinteistökehityshankkeista. Pyrimme hyödyntämään markkinatilanteen muutosta tehokkaasti. Uskomme siihen, että kohteita tulee entistä enemmän tarjolle, mikä luo mahdollisuuksia uusille hankinnoille. Hyvän rahoitusaseman lisäksi voimme tarvittaessa luopua maakuntakaupunkien kohteista ja kanavoida niistä saatavat pääomat kasvukeskuksiin. Markkinatilanteesta johtuen Jyväskylän Korteniityn hankkeen valmistelu siirrettiin vuodelle 2023.

Kokonaisuudessaan olen tyytyväinen yhtiön tilanteeseen ja luotan Ovaron kykyyn jatkaa siirtymäänsä kohti kiinteistökehitystä.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	7-9/2022	7-9/2021	muutos	1-9/2022	1-9/2021	muutos	1-12/2021
Liikevaihto, t€	1 437	2 046	-29,8 %	3 944	6 584	-40,1 %	8 171
Nettotuotto, t€	853	1 258	-32,2 %	1 948	3 582	-45,6 %	4 333
Katsauskauden tulos, t€	-85	-5 124	98,3 %	415	-9 897	104,2 %	-13 124
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,01	-0,56	97,6 %	0,05	-1,08	104,3 %	-1,44
Taseen loppusumma M€	61,2	93,4	-34,4 %	61,2	93,4	-34,4 %	59,3
Rahavarat, M€	6,8	10,9	-36,9 %	6,8	10,9	-36,9 %	10,1
Vaihtoehtoiset tunnusluvut							
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	516	196	163,2 %	876	138	534,6 %	-807
EPRA-tulos/osake, €	0,06	0,03	98,7 %	0,10	0,02	398,1 %	-0,09
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	5,1	-4,1 %	4,9	5,1	-4,1 %	4,8

OHJEISTUS VUODELLE 2022

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan positiivinen ja merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Tilikauden 2021 operatiivinen tulos oli – 807 tuhatta euroa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 1,7 % vuonna 2022. Kuluttajahintojen nousun seurauksena BKT:n kasvu kuitenkin hidastunee kotitalouksien ostovoiman heiketessä ja yksityisen kulutuksen kasvun hidastuessa.

Ukrainan sodan välittömät vaikutukset näkyvät energian hinnan ja kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuskustannusten nousuna. Suomen inflaation arvioidaan kiihtyvän 7 prosenttiin vuonna 2022. Vuodelle 2023 inflaation odotetaan yltävän reiluun 4 prosenttiin. Energiakriisi aiheuttaa inflaatioennusteeseen epävarmuutta. Vuokranantajille indeksisidonnaiset vuokrasopimukset tarjoavat inflaatio suojaa vuokratassavirtaan.

Kaupungistuminen arvioidaan jatkuvan Suomessa vahvana, mikä tukee osaltaan kasvukeskusten kiinteistösijoitus- ja kehitystoimintaa.

Asuntoaloitusten määrään arvioidaan laskevan edellisvuodesta hieman. Rakennusteollisuus arvioi vuoden 2022 aloitusten määrän olevan noin 41.000 kappaletta. Vuodelle 2023 aloitusten määrän odotetaan laskevan noin 36.000 kappaleeseen.

Suomessa myytiin vanhoja osakehuoneistoja tammi-syyskuussa 49.112 kappaletta, joka on 12 prosenttia vähemmän edellisen vuoden vertailujaksoon verrattuna. Alkuvuoden kauppamäärät olivat kuitenkin pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella.

(Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus syksy 2022, Tilastokeskus, Suomen Pankki, Rakennusteollisuus, KVKL)

TALOUDELLINEN KEHITYS HEINÄKUU-SYYSKUU 2022

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannella vuosineljänneksellä 1 437 tuhatta euroa (2 046 tuhatta euroa). Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 609 tuhatta euroa, johtuen yhtiön 2021 tekemästä merkittävästä asuntoportfoliokaupasta.

Nettovuokratuotot olivat 853 tuhatta euroa (1 258 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -584 tuhatta euroa (-788 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -79 tuhatta euroa (-5 249 tuhatta euroa).

Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 5 170 tuhatta euroa. Positiiviseen tulosmuutokseen vaikuttavat yhtiön muuttuneet rahoitustuotot ja -kulut sekä sijoituskiinteistöjen osalta kirjattavat luovutusvoitot ja -tappiot sekä käyvänarvon muutokset. Lisäksi yhtiö kirjaa tulosta osakkuusyhtiön tuloksesta.

Nettorahoituskulut olivat -41 tuhatta euroa (-437 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 61 tuhatta euroa (1 tuhatta euroa). Rahoitustuotot koostuvat pääosin osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle annetusta pääomalinasta.

Rahoituskulut laskivat -102 tuhanteen euroon (-438 tuhatta euroa). Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa.

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat -582 tuhatta euroa (-5 444 tuhatta euroa).

Luovutusten ja käyvänarvon muutosten osalta tulos parani 4 862 tuhatta euroa.

Suurin yksittäinen tekijä vertailukauden tulosmuutoksekseen oli yhtiön edellisenä vuonna toteuttama 26,1 miljoonan euron portfoliokauppa, josta kirjattiin myyntitappio 4,3 miljoonaa euroa.

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 145 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-SYYSKUU 2022

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 3 944 tuhatta euroa (6 584 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 2 640 tuhatta euroa, johtuen edellisenä vuonna tehdystä asuntoportfoliokaupasta.

Nettovuokratuotot olivat 1 948 tuhatta euroa (3 582 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 686 tuhatta euroa (-10 696 tuhatta euroa).

Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 11 382 tuhatta euroa. Tulosmuutokseen vaikuttivat yhtiön muuttuneet rahoitustuotot ja -kulut sekä sijoituskiinteistöjen osalta kirjattavat luovutusvoitot ja -tappiot sekä käyvänarvon muutokset. Yhtiö kirjasi voittoa osakkuusyhtiönsä Apitare Oy:n tuloksesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -126 tuhatta euroa (-1 547 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 177 tuhatta euroa (4 tuhatta euroa). Yhtiö antoi edellisenä vuonna pääomalinan osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle, josta korkotuotot pääosin muodostuvat.

Rahoituskulut olivat -303 tuhatta euroa (-1 551 tuhatta euroa). Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainansa edellisenä vuonna.

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat -151 tuhatta euroa (-10 833 tuhatta euroa).

Luovutusten ja käyvänarvon muutosten osalta tulos parani 10 682 tuhatta euroa.

Suurimmat yksittäiset tekijät vertailukauden tulosmuutokseen olivat yhtiön edellisenä vuonna Q2/2021 kirjaama -4 112 tuhatta euroa käyvän arvon muutos. Lisäksi edellisenä vuonna tehtiin 26,1 miljoonan euron portfoliokauppa, josta kirjattiin Q3/2021 myyntitappio 4,3 miljoonaa euroa.

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 447 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa).

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-SYYSKUU 2022

EPRA-tulos oli 876 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-9/2021) oli 138 tuhatta euroa. EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävimmin seuraavat erät:

- Suurin yksittäinen vaikutus operatiivisen tuloksen (EPRA) parantumiseen oli rahoituskulujen lasku, yhteensä 1 248 tuhatta euroa. Rahoituskulut olivat -303 tuhatta euroa (-1 551 tuhatta euroa), jotka koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista. Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa pois.
- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden noin 37 %, johtuen edellisestä vuonna toteutetuista merkittävistä portfolio- ja yksittäisistä asuntokaupoista (588 huoneistoa).
- Sijoituskiinteistöjen hoitokulut kasvoivat katsauskaudella 5,01 % suhteessa liikevaihtoon, johtuen pääasiassa energiakulujen kasvusta. Hoitokulut olivat 50,60 % liikevaihdosta, kun vertailukautena hoitokulujen osuus oli 45,60 %.
- Muut liiketoiminnan kulut laskivat 465 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Lasku johtui pääasiassa ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käytön vähentymisestä.
- Edellisestä vuonna hankitun osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 447 tuhatta euroa.
- Katsauskauden rahoitustuotot olivat 177 tuhatta euroa. Rahoitustuotot koostuvat Apitare Oy:hyn sijoitetusta pääomalainan korosta sekä Citycon Oyj:n pääoman palautuksista.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 61 231 tuhatta euroa (31.12.2021: 59 347 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 934 tuhatta euroa (31.12.2021: 45 153 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 16 296 tuhatta euroa (31.12.2021: 14 194 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuorina 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 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 73,4 % (31.12.2021: 76,1 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 47,1 miljoonaa euroa (31.12.2021: 43,2 miljoonaa euroa) sisältäen 1,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 5,0 miljoonaa euroa (31.12.2021: 4,7 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Ovaro luopui 31.3.2022 myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi sijoituskiinteistöt, jotka koostuvat asuntosalkusta sekä toimitilakohteista. Asuntosalkku käsittää sekä myytävät että vuokrattavat asunnot ja niihin kohdistuvat yksittäiset liiketilat. Asuntosalkusta vapautetaan myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.

Omistukset	Kohteet kpl	Tilat kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	32	702	49 656	41,3	5,0	36,3
Ovaro Kiinteistökehitys	1	9	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	33	711	51 313	42,5	5,0	37,5

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli syyskuussa 2022 vuositasolle skaalattuna 5,9 prosenttia (1.1-31.12.2021 7,2 %).

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 30.6.2022. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2022.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % asuntosalkun osalta. Asuntosalkku arvostetaan kaupp-arvomenetelmällä ja toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä

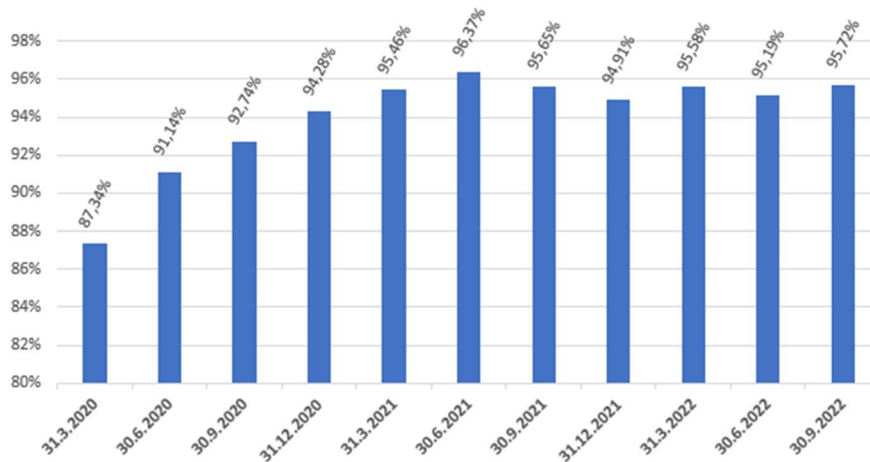
INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj osti kesäkuussa Tampereelta toimistokiinteistön, jonka vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 10 000 neliometriä. Hervannan yliopistokampuksella osoitteessa Hermiankatu 12:ssa sijaitsevalla kiinteistöllä on oma tontti, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 7 000 kerrosneliometriä. Kohteen velaton kauppahinta oli 6 miljoonaa euroa. Ovaro rahoitti kohteen kassavaroilla ja pankkilainalla.

Asuntoja myytiin 1.1.-30.9.2022 yhteensä 55 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 3,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat pääasiassa yksittäin lukuun ottamatta syyskuussa tehtyä portfoliokauppaa. Portfoliokauppa toteutetaan vaiheittain vuoden loppuun mennessä. Kauppahinnasta syntynyt -420 tuhannen euroon myyntitappio on kirjattu kokonaisuudessaan syyskuulle.

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.

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. Huoneistoremontteja toteutettiin 1.1.-30.9.2022 katsauskaudella 0,3 miljoonalla eurolla (1.1.-31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

RISKIENHALLINTA

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

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratason 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 30.9.2022 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 8 791 268 osaketta ja yhtiön hallussa 807 642 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 152 osakasta 30.9.2022 (31.12.2021: 4 355).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2022)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1	Royal House Oy *1	1 313 230	13,68 %
2	Osuusasunnot Oy	1 150 000	11,98 %
3	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	807 642	8,41 %
4	Ollikainen Pekka *2	582 101	6,06 %
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	Enabla Oy	114 705	1,19 %
10	Sijoitustalo Ivh Oy *5 ja *6	99 329	1,03 %
11	Pynnönen Ville Waltteri	79 763	0,83 %
12	Flyingchips Oy	73 829	0,77 %
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	61 868	0,64 %
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	Nieminen Jorma Juhani	48 870	0,51 %
25	Dadaripius Oy	45 421	0,47 %
26	Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	42 532	0,44 %
27	Egs Sijoitus Oy	39 734	0,41 %
28	Veijalainen Jorma Tapio	37 072	0,39 %
29	Huttunen Marko Antero *7	35 619	0,37 %
30	Mäkinen Juha Matias	35 454	0,37 %
YHTEENSÄ		6 209 024	64,68
<p>*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 35 619 yhtiön osaketta</p>			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen (13.4.2022 alkaen), Jorma J. Nieminen (12.4.2022 asti) 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 Minna Olin sekä johtaja Marita Polvi-Lohikoski (31.1.2022 asti). Yhtiön palveluksessa oli 30.9.2022 neljä henkilöä (31.12.2021: kuusi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2022

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2022. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2021 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2021. 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 30.6.2023 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 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 13.4.2022 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 30.6.2023 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 kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

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 7,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

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. 30.9.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 3,1 miljoonaa euroa.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Tiedote 3.10.2022 Ovaro hankki kolme toimistokiinteistöä Jyväskylästä

Ovaro on ostanut kolme toimistokiinteistöä Jyväskylästä. Myyjänä kaupassa oli kansainvälinen kiinteistösijoitusyhtiö. Kohteista kaksi sijaitsee ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä osoitteissa Sepänkatu 4 ja Nisulankatu 78. Kolmas kohde sijaitsee yliopistokampuksella osoitteessa Ahlmaninkatu 2. Kohteiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 6.300 m². Kohteiden tämänhetkinen vuokrausaste on noin 70 prosenttia ja nettotuotto noin 7,4 prosenttia. Kiinteistöjen velaton kauppahinta on 4.100.000 euroa. Ovaro rahoitti hankinnan kassavaroilla ja pankkilainalla. Hankinnalla on myönteinen vaikutus Ovaron operatiiviseen tulokseen (EPRA). Yhtiön 12.5.2022 antama ohjeistus siitä, että vuoden 2022 operatiivinen tulos (EPRA) paranee merkittävästi vuoteen 2021 verrattuna, pysyy ennallaan.

Tiedote 4.10.2022 Ovaro aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman

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

Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 150.000 kpl, eli enintään 1,56 prosenttia koko osakekannasta (ja enintään 1,63 prosenttia 1.9.2022 päätetyn omien osakkeiden mitätöinnin rekisteröinnin jälkeisestä osakekannasta).

Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Omien osakkeiden hankinta aloitetaan aikaisintaan 4.10.2022 ja lopetetaan 31.12.2022 tai kun määrä on tullut täyteen.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 13.4.2022 hallituksen päättämään enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:llä on 9.598.910 osaketta, joista yhtiöllä itsellään 807.642 kpl, jotka on hankittu ajalla 11.12.2018 - 18.8.2022.

Osto-ohjelman puitteissa yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, käytettäväksi vastikkeena yrityskaupoissa tai osana yhtiön kannustinjärjestelmää sekä muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Tiedote 9.11.2022 Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden mitätöinti merkitty kaupparekisteriin

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj tiedotti 1.9.2022 hallituksen päätöksestä mitätöidä yhteensä 398.910 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta.

Osakkeiden mitätöinti on tänään merkitty kaupparekisteriin.

Yhtiön osakemäärä rekisteröinnin jälkeen on 9.200.000 osaketta. Rekisteröinnin jälkeen, yhtiön hallussa on 432 544 omaa osaketta.

Tiedote 9.11.2022 Arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 §:n mukainen liputusilmoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on tänään 9.11.2022 tiedotetun osakkeiden mitätöinnin rekisteröinnin vuoksi alittanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus alitti 5 prosentin rajan 9.11.2022.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 9.11.2022 tilanteen mukaan osakkeitaan 432 544 kpl. Tämä vastaa 4,70 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n osakekanta koostuu yhteensä 9.200.000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 9.200.000 ääntä.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.9.2022	1.1. - 30.9.2021	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liikevaihto, 1 000 €	3 944	6 584	8 171	9 677	10 966	12 813
Liiketulos, 1 000 €	813	-9 149	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938
Tilikauden tulos, 1 000 €	415	-9 897	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	415	-9 897	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tulos / osake, €	0,05	-1,08	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	0,9 %	-18,4 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 862 093	9 162 167	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Taseen loppusumma, 1 000 €	61 231	93 372	59 347	116 241	159 903	183 235
Omanvaraisuusaste, %	73,4 %	52,3 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %
Luototusaste, %, Loan to Value	18,1 %	41,2 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	5,07	5,32	4,96	6,37	7,64	8,22
Nettovelkaantumisaste, %	7,6 %	60,8 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 791 268	9 126 495	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480
Listattujen osakkeiden markkina- arvo, 1 000 €	25 758	30 665	27 499	38 103	39 855	45 943
	1.1. - 30.9.2022	1.1. - 30.9.2021	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	90,5 %	94,9 %	94,7 %	95,1 %		
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***				95,5 %	89,1 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	88,9 %	94,2 %	91,4 %	92,7 %		
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***				93,1 %	85,8 %	89,9 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,3 %	3,7 %	3,4 %	2,8 %		
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***				3,6 %	3,0 %	3,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	5,9 %	6,7 %	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 - 30.9.2022	1.1 - 30.9.2021	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €	876	138	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,10	0,02	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 349	46 932	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 349	46 932	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,93	5,14	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 349	47 395	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,93	5,19	4,88	6,30	7,78	
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,93	5,14	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,7 %	11,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,7 %	11,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,6 %	0,7 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2022	1.1 - 30.9.2021	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	415	-9 897	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-280	9 658	8 058	12 597	6 334	12 625
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	431	1 175	5 725	1 993	1 873	252
- / + Verot	272	-799	-853	-2 873	-1 288	3 161
-/+ Muut oikaisut	38	0	-613	0	0	0
EPRA tulos	876	138	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,10	0,02	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 934	48 735	45 153	58 940	71 098	78 706
Laskennalliset verot	-1 585	-1 803	-1 856	-1 024	1 920	3 161
Muut oikaisut	0	2	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	43 349	46 932	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,93	5,14	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 934	48 735	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 585	-1 803	-1 856	-1 024	1 920	
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 349	46 932	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,93	5,14	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 934	48 735	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 585	-1 803	-1 340	-937	1 348	
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 349	46 932	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,93	5,19	4,88	6,30	7,78	
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	41 246	41 403	36 690	90 969	122 767
Annualisoidut vuokrat		3 944	8 779	8 171	9 677	10 966
Annualisoidut hoitokulut *)		-1 996	-4 003	-3 838	-4 348	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	1 948	4 776	4 333	5 330	6 210
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	1 948	4 776	4 333	5 330	6 210
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	4,7 %	11,5 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	4,7 %	11,5 %	11,8 %	5,9 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vu	A	8	5	4	19	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vi	B	496	680	405	800	1 062
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,6 %	0,7 %	1,0 %	2,4 %	9,2 %

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

Ovaro Kiinteistösijoitus 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 tiilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2022	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2021	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2022	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2021	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2021
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 437	2 046	3 944	6 584	8 171
Hoitokulut	-584	-788	-1 996	-3 002	-3 838
Nettotuotot	853	1 258	1 948	3 582	4 333
Vuokraustoiminnan kulut	-107	-95	-264	-369	-550
Hallinnon kulut	-336	-532	-1 135	-1 510	-2 302
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-10	1	-33	-19	-42
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-453	-625	-1 432	-1 897	-2 894
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	400	633	516	1 685	1 439
Tuotot luovutuksista	-378	-151	-431	-1 175	-5 725
Huoneistojen käyvä arvon muutos	-205	-5 293	280	-9 658	-8 058
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-582	-5 444	-151	-10 833	-13 783
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	145	0	447	0	713
Liiketulos	-37	-4 812	813	-9 149	-11 631
Rahoitustuotot	61	1	177	4	6
Rahoituskulut	-102	-438	-303	-1 551	-2 352
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-41	-437	-126	-1 547	-2 346
Tulos ennen veroja	-79	-5 249	686	-10 696	-13 977
Verot	-6	125	-272	799	853
Tilikauden voitto/tappio	-85	-5 124	415	-9 897	-13 124
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-85	-5 124	415	-9 897	-13 124
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,05	-1,08	-1,44
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,05	-1,08	-1,44
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-85	-5 124	415	-9 897	-13 124
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-85	-5 124	415	-9 897	-13 124
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	41 246	41 403	36 690
Vuokraoikeudet	4 998	2 983	4 655
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	46 244	44 386	41 345
Koneet ja kalusto	502	675	295
Laskennallinen verosaaminen	1 585	1 803	1 856
Muut saamiset	2 900	0	2 800
Muut osakkeet ja osuudet	448	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	1 007	0	713
Pitkäaikaiset varat yhteensä	52 686	46 864	47 009
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	858	572	439
Rahavarat	6 850	10 853	10 057
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7 707	11 425	10 496
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	838	35 083	1 842
VARAT YHTEENSÄ	61 231	93 372	59 347
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	68 405	69 492	69 039
Kertyneet voittovarot	-47 886	-34 860	-34 762
Tilikauden tulos	415	-9 897	-13 124
Oma pääoma yhteensä	44 934	48 735	45 153
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	9 504	10 333	7 356
Laskennalliset verovelat	0	0	0
Vuokrasopimusvelat	5 057	3 119	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	271	338	208
Pitkäaikaiset velat yhteensä	14 832	13 790	12 263
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	0	20 652	186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	902	1 027	975
Vuokrasopimusvelat	92	23	58
Lyhytaikaiset velat yhteensä	995	21 702	1 219
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	470	9 145	712
Velat yhteensä	16 296	44 637	14 194
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	61 231	93 372	59 347

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR		
	1.1.-30.9.2022	1.1.-30.9.2021	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	4 614	6 476	8 076
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 802	-4 855	-6 043
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	1 812	1 621	2 033
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-11	-1 578	-2 410
Saadut ja maksetut verot	3	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	1 804	43	-377
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyriytysten ja muiden yritysten hankinta	-1 200	-115	-4 231
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin	-140	-513	-721
Lisäykset sijoituskiinteistöihin	-7 118	-1 305	-1 447
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	896	12 140	41 620
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-7 562	10 207	35 221
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta	-633	-314	-757
Omien osakkeiden myynti	0	0	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu	0	0	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	157	-5 922	-30 869
Lainojen nostot	3 050	1 895	1 895
Muut rahoitustuotot ja -kulut	-25	0	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	2 549	-4 341	-29 731
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-3 209	5 909	5 113
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	10 057	4 944	4 944
Rahavarat katsauskauden lopussa	6 850	10 853	10 057

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-9 897	-9 897
Omien osakkeiden osto		-304		-304
Muu muutos			-4	-4
Oma pääoma 30.9.2021	24 000	69 492	-44 757	48 735
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			415	415
Omien osakkeiden osto		-633		-633
Muu muutos				0
Oma pääoma 30.9.2022	24 000	68 406	-47 471	44 934

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.

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2022 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2021.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä 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 2021 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.

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 Kiinteistösjoiutus 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.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2022 olivat 1,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2022 olivat 0,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-30.9.2022 olivat tasearvoilla 3,6 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2021: 59,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 3,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-30.9.2022 myytiin yhteensä 55 huoneistoa (1.1.-31.12.2021: 588 kpl).

	1.1. - 30.9.2022	1.1. - 30.9.2021	1.1. - 31.12.2021
<u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>			
1 000 EUR			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-323	-428	-4 561
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-108	-747	-1 164
Nettovoitot ja tappiot	280	-9 658	-8 058
Yhteensä	-151	-10 833	-13 783

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 2021 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	43 187	109 310	109 310
Lisäykset	7 361	1 702	5 463
Vähennykset	-3 745	-21 885	-63 565
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	280	-9 658	-8 021
Käypä arvo	47 082	79 469	43 187

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2022: 1,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2022

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 2022.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.9.2022	-	-	47 082		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	43 187		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.9.2022	42 374	44 728	47 082	49 436	51 791
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2021	38 868	41 028	43 187	45 346	47 506

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 vuorannaksuvelvoitteiden 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		
1.1.2022	4 517	138	4 655	4 757
Lisäykset	452	0	452	475
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-75	-34	-110	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				101
Maksut				-150
Vähennykset	0		0	-35
30.9.2022	4 894	104	4 998	5 149

1000 EUR	Muut		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	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

Vuokravastuiden ikäjakama	30.9.2022	31.12.2021
alle vuosi	209	165
1-5 vuotta	953	1 066
yli 5 vuotta	10 064	10 013
Sopimuksen mukainen vastuu	11 225	11 244
Kirjanpitoarvo	4 998	4 655

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-30.9.2022	1.1-30.9.2021	1.1-31.12.2021
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	0	0	191
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-101	-115	-154
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-101	-278	-330
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-202	-393	-293

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.9.2022 oli 44,9 miljoonaa (31.12.2021: 45,2 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 807 642 markkinoilta hankittua 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 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. 30.9.2022 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 95 227 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 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2022 ja on voimassa 30.6.2023 asti.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.9.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Osakepääoman alentaminen	0	0
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	0
Omien osakkeiden myynti	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	68 405	69 039
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	92 405	93 039

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2022 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 807 642 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

Laimentamaton

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

	30.9.2022	31.12.2021
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	415	-13 124
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 862	9 108
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,05	-1,44
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,05	-1,44

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 kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 15.6.2027 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 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.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman ennaikaisen takaisinmaksun puiteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa 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 ennaikainen 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.

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>	30.9.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	9 974	10 952
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-470	-712
Vuokrasopimusvelat	5 057	1 815
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	271	208
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	14 832	12 263
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.9.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	0	530
Vuokrasopimusvelat	92	42
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	92	571
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.9.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	470	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 käyttää jatkuvasti keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 4 589 tuhatta euroa (31.12.2021: 6 354 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 -46 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -46 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2021: -63 tuhatta euroa ja -63 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Lisäksi yhtiöllä erääntyy maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 6,8 miljoonaa euroa 30.9.2022. Äkilliset kiinteistöjen perussparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.9.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	153	5 096		5 249
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	272	1 088	3 274	4 635
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	209	953	10 064	11 225
Ostovelat	282			282
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	470			470
Rahoitusvelat ja korot 30.9.2022	1 385	7 137	13 338	21 860

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

Luottoriski

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

1000 euroa	30.9.2022	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		23	8	18	121	170
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

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2022 oli 73,4 % (31.12.2021: 76,1 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	6 000	30 124	6 000
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	8 181	29 948	5 222
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	16 775	30 367	2 334
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu	48	0	0

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.

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 7,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Tilikauden 2021 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. 30.9.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 3,1 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

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

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet 1 000 EUR

	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	351	370	493
Osakeperusteiset maksut	26	0	76
Yhteensä	377	370	569
Henkilöstön lukumäärä	4	6	6

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