

Ovaro
Kiinteistösijoitus

Tilinpäätöstiedote
1.1.-31.12.2022

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2022****YHTEENVETO KAUELTA LOKA-JOULUKUU/2022 (VERTAILUKAUSI LOKA-JOULUKUU /2021)**

- Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli voitollinen 154 tuhatta euroa (-945 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden operatiivista tulosta paransivat merkittävästi rahoituskulujen lasku, 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.
- Katsauskauden tulos oli voitollinen 33 tuhatta euroa (-3 227 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden tulos parani olennaisesti, koska yhtiö toteutti Q4/2021 26,1 miljoonan euron portfoliokaupan, jonka alaskirjaus oli 4,3 miljoonaa euroa.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 1 495 tuhanteen euroon (1 587 tuhatta euroa). Liikevaihdon lasku johtui heikosti tuottaneen asuntokannan myynneistä.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotto laski hieman ja oli 6,9 prosenttia (7,2 prosenttia). Nettotuottojen laskua selittää energiakulujen voimakas nousu erityisesti toimitilakohteiden osalta. Asuntosalkun neliöperusteinen vuokrausaste oli 95,25 prosenttia (94,91).
- Ovaro hankki lokakuussa kolme toimistokiinteistöä Jyväskylästä. Myyjänä kaupassa oli kansainvälinen kiinteistösijoitusyhtiö.
- Yhtiön käynnisti hankittujen toimitilakohteiden aktiivisen vuokraustoiminnan ja allekirjoitti mm. pitkäaikaisen vuokrasopimuksen kesäkuussa hankittuun Tampereen toimistokiinteistöön Autismisäätiön kanssa.
- Yhtiön omavaraisuusaste oli vahva 70,8 % (31.12.2021 76,1 %) ja likviditeetti (kassavarat 6,4 miljoonaa euroa) erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 4,94 €/osake (31.12.2021: 4,82 €).
- Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää 13.4.2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,03 €/osake osingon maksamista.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2022 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU /2021)

- Operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli 1,03 miljoonaa euroa (-807 tuhatta euroa, tilinpäätös). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 1 920 tuhatta euroa. Muut liiketoiminnan kulut laskivat vertailukauteen nähden 969 tuhatta euroa, johtuen pääasiassa hallinnon kulujen laskusta, kun ulkoistettujen palveluiden käyttö on vähentynyt. Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat positiivisesti Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä kyseiseen yhtiöön sijoitetun pääomallainan korkotuotot.
- Katsauskauden tulos oli voitollinen 448 tuhatta euroa (-13 124 tuhatta euroa). Yhtiön tulos parani vertailukauteen nähden 13 572 tuhatta euroa. Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainat edellisenä vuonna, joka näkyy rahoituskulujen pienentymisenä -432 tuhanteen euroon (-2352 tuhatta euroa). Tulos sisältää syyskuussa toteutetusta portfoliokaupasta syntyneen -420 tuhannen euron myyntitappion.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 5 439 tuhanteen euroon (8 171 tuhatta euroa). Liikevaihdon lasku johtui heikosti tuottaneen asuntokannan myynneistä. Asuntosalkun vuokrausaste oli 95,25 prosenttia (94,91).
- Yhtiö hankki Tampereelta ja Jyväskylästä yhteensä neljä toimitilakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu hankintahinta oli 10,1 miljoonaa euroa.
- Omavaraisuusaste oli 70,8 prosenttia (31.12.2021: 76,1 prosenttia) ja konsernin kassavarat 6,4 miljoonaa euroa (10,1 miljoonaa euroa).
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli tilikauden päättyessä 4,94 euroa (31.12.2021: 4,82 euroa).
- Yhtiö luopui ensimmäisen kvartaalin aikana myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska pääosa myyntisalkusta on myyty.
- Yhtiö osti omia osakkeita 261 659 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2022 yhteensä 472 664 kappaletta.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj tiedotti 1.9.2022 hallituksen päätöksestä mitätöidä yhteensä 398.910 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti on merkitty kaupparekisteriin 9.11.2022. Yhtiön osakemäärä rekisteröinnin jälkeen on 9.200.000 osaketta.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron tase oli vahva sekä omavaraisuuden ja likviditeetin osalta. Tämän lisäksi aikaisempina saneerausvuosina tappiollisena ollut tulos kääntyi niukasti voitolliseksi. Näistä lähtökohdista on hyvä suunnata vuoteen 2023.

Katsauskauden aikana Ovaro toteutti yli 10 miljoonan euron investoinnit Tampereella ja Jyväskylässä. Lisäksi kasvatimme tonttivarantoamme tulevaa asuntotuotantoa varten.

Kiinteistötoimiala kärsi vuonna 2022 inflaation kiihtymisestä ja korkojen noususta. Tämä näkyi Ovarollakin sähköenergian hinnan voimakkaana nousuna, mikä pienensi erityisesti toimitilakiinteistöjen nettotuottoja. Kasvaneita hoitokustannuksia kompensoi asuntojen ja toimitilojen hyvin sujunut vuokraustoiminta.

Asuntosalkun vuokrausaste pysyi tavoitetason yläpuolella. Vuonna 2022 hankittuihin toimitilakohteisiin tehtiin uusia vuokrasopimuksia noin 2.000 m²:n edestä.

Jatkon kannalta oleellinen lähtökohta on yhtiön vahva omavaraisuus ja likviditeetti. Ne mahdollistavat investoinnit uusiin kohteisiin ja kiinteistökehitykseen.

Vuonna 2023 panostamme uusiin investointeihin ja kiinteistökehitykseen. Perustajarakennuttamisen osalta keskitymme hankevarannon kasvattamiseen. Tarkoituksena on valmistella hankkeet siten, että ne ovat käynnistettävissä markkinatilanteen muuttuessa nopeastikin.

Kiitän yhteistyökumppaneita ja henkilöstöä vuodesta 2022.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	10-12 /2022	10-12 /2021	muutos	1-12 /2022	1-12 /2021	muutos
Liikevaihto, t€	1 495	1 587	-5,8 %	5 439	8 171	-33,4 %
Nettotuotto, t€	558	751	-25,7 %	2 506	4 333	-42,2 %
Katsauskauden tulos, t€	33	-3 227	101,0 %	448	-13 124	103,4 %
Tulos / osake, laimentamaton €	0,00	-0,36	101,1 %	0,05	-1,44	103,5 %
Taseen loppusumma M€	63,3	59,3	6,6 %	63,3	59,3	6,6 %
Rahavarat, M€	6,4	10,1	-36,1 %	6,4	10,1	-36,1 %
Vaihtoehtoiset tunnusluvut						
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	154	-945	116,3 %	1030	-807	227,6 %
EPRA-tulos/osake, €	0,02	-0,11	116,1 %	0,12	-0,09	231,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	4,8	2,6 %	4,9	4,8	2,6 %

OHJEISTUS VUODELLE 2023

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2023 tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2022. Tilikauden tulos 2022 oli 448 tuhatta euroa.

Aikaisemmin yhtiö ohjeisti operatiivista tulosta (EPRA). Jatkossa yhtiö antaa ohjeistuksen konsernin liiketoiminnan koko 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. Vahva tase antaa hyvät lähtökohdat vuodelle 2023.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

BKT:n arvioidaan supistuvan Suomessa 0,2 prosenttia vuonna 2023. Yksityinen kulutus vähenee, kun hintojen nopea nousu heikentää kotitalouksien reaalisia käytettävissä olevia tuloja. BKT:n kasvu toipuu vuonna 2024 1,2 prosenttiin, mikäli inflaatio hidastuu ja tulojen kasvu nopeutuu.

Venäjän hyökkäyssodan välittömät vaikutukset näkyvät energian hinnan ja kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuskustannusten nousuna. Inflaation arvioidaan hidastuvan vuoden 2023 aikana ja kulutuksen toipuvan vuonna 2024. Vuoden 2023 inflaation odotetaan yltävän reiluun 4 prosenttiin. Energian hinnan odotetaan säilyvän alkuvuoden korkealla, mutta keväällä sähkön ja energian hinnan odotetaan laskevan. Venäjän aloittaman hyökkäyssodan vaikutukset aiheuttavat ennusteisiin kuitenkin epävarmuutta. Vuokranantajille indeksisidonnaiset vuokrasopimukset tarjoavat inflaatiosuojaa vuokratassavirtaan.

Rakennusteollisuus arvioi vuoden 2023 aloitusten määrän olevan 34 000–36 000 asuntoa.

Suomessa myytiin vanhoja osakehuoneistoja tammi-joulukuussa 60.958 kappaletta, joka on 11 prosenttia vähemmän edellisen vuoden vertailujaksoon verrattuna. Alkuvuoden kauppamäärät olivat kuitenkin pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella.

(Lähteet: Valtiovarainministeriö, Tilastokeskus, Suomen Pankki, Rakennusteollisuus, KVKL)

TALOUDELLINEN KEHITYS LOKA-JOULUKUU 2022

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli neljännellä vuosineljänneksellä 1 495 tuhatta euroa (1 587 tuhatta euroa). Liikevaihto laski vertailukauteen nähden -92 tuhatta euroa.

Nettovuokratuotot olivat 558 tuhatta euroa (751 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -937 tuhatta euroa (-836 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -239 tuhatta euroa (-3 281 tuhatta euroa).

Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 3 042 tuhatta euroa. Positiiviseen tulosmuutokseen vaikuttivat yhtiön muuttuneet rahoitustuotot ja -kulut sekä sijoituskiinteistöjen osalta kirjattavat luovutusvoitot ja -tappiot sekä käyvän arvon muutokset. Lisäksi yhtiö kirjaa tulosta osakkuusyhtiön tuloksesta. Nettorahoituskulut olivat -129 tuhatta euroa (-801 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 61 tuhatta euroa (2 tuhatta euroa). Rahoitustuotot koostuvat pääosin osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle annetusta pääomalinasta. Rahoituskulut laskivat -129 tuhanteen euroon (-801 tuhatta euroa). Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa.

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat -377 tuhatta euroa (-2 950 tuhatta euroa). Luovutusten ja käyvänarvon muutosten osalta tulos parani 2 573 tuhatta euroa.

Suurin yksittäinen tekijä vertailukauden tulosmuutoksekseen oli yhtiön vuonna 2022 toteuttama 26,1 miljoonan euron portfoliokauppa, josta kirjattiin myyntitappio 4,3 miljoonaa euroa.

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 142 tuhatta euroa (713 tuhatta euroa).

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 869 tuhatta euroa. Vastaavasti yhtiö on purkanut laskennallista verosaamista tuloslaskelmaan, joka liittyy myytyjen asuntoihin aikaisempina vuosina kirjattuihin arvon muutoksiin.

Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa johdon arvion perusteella luotettavaa evidenssiä siitä, että kirjattu määrä laskennallista verosaamista on realistista hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana. Kyseisen ennusteen mukaan yhtiön vuokrausliiketoiminta (asunnot ja liiketilat) kerryttävät tasaista ja hyvin ennakoitavissa olevia tuottoja ja kuluja. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toiminnasta osa liittyy hankkeisiin, joiden ennakkointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja

kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 25 % ennakkoidusta hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot vanhenevat vuosien 2029–2031 välisenä aikana. Vahvistetuista tappioista 16 934 tuhannen euron osalta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2022

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 5 439 tuhatta euroa (8 171 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 2 732 tuhatta euroa. Ovaro on jatkanut heikosti tuottavien asuntojen myyntiä, mikä näkyy liikevaihdon laskuna.

Nettovuokratuotot olivat 2 506 tuhatta euroa (4 333 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 448 tuhatta euroa (-13 977 tuhatta euroa). Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 14 425 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 -195 tuhatta euroa (-2 346 tuhatta euroa). Rahoitustuotot olivat 238 tuhatta euroa (6 tuhatta euroa). Yhtiö antoi edellisenä vuonna pääomallainan osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle, josta korkotuotot pääosin muodostuvat. Rahoituskulut olivat -432 tuhatta euroa (-2 352 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista oli -529 tuhatta euroa (-13 783 tuhatta euroa). Luovutusten ja käyvänarvon muutosten osalta tulos parani 13 254 tuhatta euroa. Suurin yksittäinen tekijä vertailukauden tulosmuutokseen oli 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 590 tuhatta euroa (713 tuhatta euroa).

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-JOULUKUU 2022

EPRA-tulos oli 1,03 miljoonaa euroa, kun se vuotta aiemmin (1–12/2021) oli -807 tuhatta euroa. EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävimmin seuraavat erät:

- Suurin yksittäinen vaikutus operatiivisen tuloksen (EPRA) parantumiseen oli rahoituskulujen lasku, yhteensä 1 981 tuhatta euroa. Rahoituskulut olivat -371 tuhatta euroa (-2 352 tuhatta euroa), jotka koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista. Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa pois.
- Liikevaihto laski 5 439 tuhanteen euroon (8 171 tuhatta euroa), johtuen edellisenä vuonna toteutetuista portfolio- ja yksittäisistä asuntokaupoista.
- Sijoituskiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 5,50 %-yksikköä suhteessa liikevaihtoon, johtuen pääasiassa energiakulujen kasvusta. Hoitokulut olivat 52,48 % liikevaihdosta, kun vertailukautena hoitokulujen osuus oli 46,97 %.
- Muut liiketoiminnan kulut laskivat -1 944 tuhanteen euroon (-2 794 tuhatta euroa). Lasku johtui pääasiassa ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käytön vähentymisestä.
- Edellisenä vuonna hankitun osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 558 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa). Vuoden 2021 Apitare Oy:n osuus tuloksesta koostui arvonmuutoksesta 713 tuhatta euroa.
- Rahoitustuotot olivat 203 tuhatta euroa (6 tuhatta euroa). Rahoitustuotot koostuvat Apitare Oy:hyn sijoitetusta pääomallainan korosta.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 63 270 tuhatta euroa (31.12.2021: 59 347 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 774 tuhatta euroa (31.12.2021: 45 153 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 18 496 tuhatta euroa (31.12.2021: 14 194 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi lokakuussa 2022 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 2,0 % yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 2,8 % yli 12 kuukauden euriborin.

Konsernin omavaraisuusaste oli 70,8 % (31.12.2021: 76,1 %).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 48,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 43,2 miljoonaa euroa), joka sisältää myynnissä olevia asuntoja 3,3 miljoonaa euron arvosta (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa) sekä IFRS 16 mukaisia tontin vuokraoikeuksia 5,4 miljoonaa euron arvosta (31.12.2021: 4,7 miljoonaa euroa).

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

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
			MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	31	49 172	41,7	4,7	37,0
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	32	50 829	42,9	4,7	38,2

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli joulukuussa 2022 vuositasolle skaalattuna 6,9 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 31.12.2022. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.06.2023.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosaluku 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 MYYNNIT

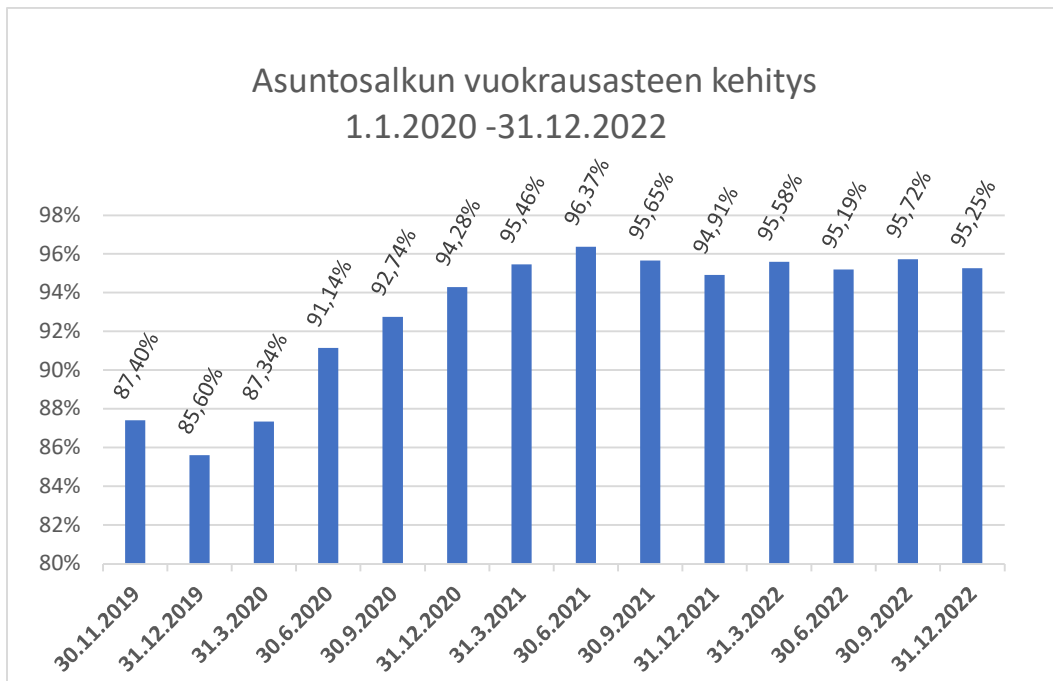
Ovaro osti kesäkuussa Tampereelta toimistokiinteistön, jonka vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 10 000 neliometriä. Hervannan yliopistokampuksella osoitteessa Hermiankatu 12:ssa sijaitsevalla kiinteistöllä on oma tontti, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 7 000 kerrosneliometriä.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

Jyväskylästä ostettiin 3.10.2022 kolme toimistokiinteistöä. 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. Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 4.100.000 euroa. Tämäkin kohde rahoitettiin kassavaroilla ja pankkilainalla.

Asuntoja myytiin 1.1.-31.12.2022 yhteensä 200 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin lukuun ottamatta syys- ja joulukuussa tehtyjä portfoliokauppoja, jossa myytiin 116 asuntoa 3,14 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Kaupasta syntyi 420 tuhannen euron myyntitappio.

VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliometriperusteinen 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 1.1-31.12.2022 katsauskaudella 0,5 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 vuokratasojen alenemisesta, mikä heikentäisi yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet ja luopumalla heikosti tuottavista kohteista. Yhtiö seuraa jatkuvasti vuokramarkkinaa ja pyrkii reagoimaan vuokrausasteen muutoksiin vuokratason päivityksillä 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 pitkäjänteisesti kiinteistöjen kuntoa.

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 sijoituskiinteistöjen 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 ja toimitilojen 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 pysyminen korkealla tasolla tai kiihtyminen 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 31.12.2022 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 727 336 osaketta ja yhtiön hallussa 472 664 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4085 osakasta 31.12.2022 (31.12.2021: 4 355).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.12.2022)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	14,27
2 OSUUSASUNNOT OY		1 170 000	12,72
3 OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	*2	606 000	6,59
4 OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ		472 664	5,16
5 ZEROMAN OY	*3	341 666	3,71
6 CORE CAPITAL OY	*4	263 898	2,87
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 419	2,49
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,81
9 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		138 384	1,50
10 ENABLA OY		114 705	1,25
11 SIIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,08
12 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,87
13 SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,78
14 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,77
15 AMLAX OY		70 000	0,76
16 FLYINGCHIPS OY		68 871	0,75
17 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,71
18 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,68
19 STRÖM LEIF JOHAN		61 868	0,67
20 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,60
21 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,60
22 KOKKO JOUNI		54 000	0,59
23 GODOINVEST OY		51 790	0,56
24 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,54
25 DADARIPIUS OY		45 421	0,49
26 IIP INVEST IN PEOPLE OY		42 729	0,46
27 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		42 532	0,46
28 EGS SIIJOITUS OY		39 734	0,43
29 HUTTUNEN MARKO ANTERO	*7	38 119	0,41
30 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,40
YHTEENSÄ		5 973 976	64,93

*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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj tiedotti 1.9.2022 hallituksen päätöksestä mitätöidä yhteensä 398 910 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti on merkitty 9.11.2022 kaupparekisteriin. Yhtiön osakemäärä rekisteröinnin jälkeen on 9 200 000 osaketta.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää 13.4.2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,03 €/osake osingon maksamista.

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 31.12.2022 viisi 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 2022 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. 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 merkintäetuoikeudesta 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 merkintäetuoikeudesta 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.

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.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on 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. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakekanta koostuu yhteensä 9.200.000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 9.200.000 ääntä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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.

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. 31.12.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

KAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

TIEDOTE 19.01.2023 KUKKULA-HANKKEEN SOPIMUSKOKONAISUUDEN MUUTOKSISTA NEUVOTTELUTULOS

Ovaro Kiinteistösijoituksen, Investors Housen ja Royal Housen tasaosuuksin omistamat yhteisyritykset Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy ovat saavuttaneet Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa neuvottelutuloksen muutoksista 11.10.2021 allekirjoitettuun ja tiedotettuun silloisen Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittuun sopimukseen.

Hyvinvointialue, Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy käsittelevät H1 2023 aikana muutokset omissa päättävissä elimissään.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liikevaihto, 1 000 €	5 439	8 171	9 677	10 966	12 813
Liiketulos, 1 000 €	643	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938
Tilikauden tulos, 1 000 €	448	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	448	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tulos / osake, €	0,05	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 797 303	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Taseen loppusumma, 1 000 €	63 270	59 347	116 241	159 903	183 235
Omanvaraisuusaste, %	70,8 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %
Luototusaste, %, Loan to Value	23,1 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	5,09	4,96	6,37	7,64	8,22
Nettovelkaantumisaste, %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**
Osakkeiden lukumäärä	9 200 000	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 727 336	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	24 611	27 499	38 103	39 855	45 943
	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	77,6 %	94,7 %	95,1 %		
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***			95,5 %	89,1 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	80,0 %	91,4 %	92,7 %		
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***			93,1 %	85,8 %	89,9 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,0 %	3,4 %	2,8 %		
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***			3,6 %	3,0 %	3,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,9 %	7,2 %	5,8 %		
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***			5,5 %	4,8 %	4,4 %

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

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

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €	1 030	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,12	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 123	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 123	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,94	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 123	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,94	4,88	6,30	7,78	
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,94	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA alkutuotto (NIY), %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2022	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	448	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-53	8 058	12 597	6 334	12 625
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	582	5 725	1 993	1 873	252
- / + Verot	0	-853	-2 873	-1 288	3 161
-/+ Muut oikaisut	53	-613	0	0	0
EPRA tulos	1 030	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,12	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 774	45 153	58 940	71 098	78 706
Laskennalliset verot	-1 651	-1 856	-1 024	1 920	3 161
EPRA nettovarallisuus (NAV)	43 123	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,94	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 774	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 651	-1 856	-1 024	1 920	
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 123	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,94	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 774	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 651	-1 340	-937	1 348	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 123	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,94	4,88	6,30	7,78	
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	39 560	36 690	90 969	122 767
Annualisoidut vuokrat		5 439	8 171	9 677	10 966
Annualisoidut hoitokulut *)		-2 933	-3 838	-4 348	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	2 506	4 333	5 330	6 210
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	2 506	4 333	5 330	6 210
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	8	4	19	68
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	549	405	800	882
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %

*) Ovaro Kiinteistösjointo Oy 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 Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2022	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2021	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2022	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2021
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 495	1 587	5 439	8 171
	0			
Hoitokulut	-937	-836	-2 933	-3 838
Nettotuotot	558	751	2 506	4 333
Vuokraustoiminnan kulut	-85	-181	-349	-550
Hallinnon kulut	-391	-792	-1 526	-2 302
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-17	-23	-50	-42
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-493	-997	-1 925	-2 894
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja				
	65	-246	582	1 439
Tuotot luovutuksista	-150	-4 550	-582	-5 725
Huoneistojen käypien arvon muutos	-227	1 600	53	-8 058
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-377	-2 950	-529	-13 783
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	142	713	590	713
Liiketulos	-170	-2 482	643	-11 631
Rahoitustuotot	61	2	238	6
Rahoituskulut	-129	-801	-432	-2 352
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-68	-799	-195	-2 346
Tulos ennen veroja	-239	-3 281	448	-13 977
Verot	272	54	0	853
Tilikauden voitto/tappio	33	-3 227	448	-13 124
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	33	-3 227	448	-13 124
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,05	-1,44
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,05	-1,44
Kauden laaja voitto/tappio	33	-3 227	448	-13 124
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	33	-3 227	448	-13 124

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.12.2022	31.12.2021
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	39 560	36 690
Vuokraoikeudet	5 443	4 655
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	45 003	41 345
Koneet ja kalusto	606	295
Laskennallinen verosaaminen	1 651	1 856
Muut saamiset	2 900	2 800
Muut osakkeet ja osuudet	438	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	1 303	713
Pitkäaikaiset varat yhteensä	51 901	47 009
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saamiset	1 673	439
Rahavarat	6 429	10 057
Lyhytaikaiset varat yhteensä	8 102	10 496
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	3 267	1 842
VARAT YHTEENSÄ	63 270	59 347
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	68 211	69 039
Kertyneet voittovarot	-47 886	-34 762
Tilikauden tulos	448	-13 124
Oma pääoma yhteensä	44 774	45 153
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	10 912	7 356
Vuokrasopimusvelat	5 479	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	358	208
Pitkäaikaiset velat yhteensä	16 748	12 263
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	436	186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	899	975
Vuokrasopimusvelat	137	58
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 471	1 219
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	277	712
Velat yhteensä	18 496	14 194
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	63 270	59 347

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 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-13 124	-13 124
Omien osakkeiden osto		-757	68	-689
Muu muutos			26	26
Oma pääoma 31.12.2021	24 000	69 039	-47 886	45 153
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			448	448
Omien osakkeiden osto		-827		-827
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.-31.12.2022	* 1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		5 563	8 076
Maksut liiketoiminnan kuluista		-5 622	-6 584
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		-59	1 492
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-356	-2 264
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-415	-772
Investointien rahavirrat			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		-564	-2 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-11 509	-1 165
Sijoituskiinteistöjen myynnit		4 814	39 132
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-7 259	35 167
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-827	-757
Lainojen takaisinmaksut		-211	-30 420
Lainojen nostot		5 082	1 895
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		4 045	-29 282
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-3 628	5 113
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		10 057	4 944
Rahavarat katsauskauden lopussa		6 429	10 057

* Rahavirtalaskelman vertailutiedot vuodelta 2021 on muutettu vastaamaan 2022 periaatteita ja on näin vertailukelpoinen.

Laatimisperiaatteet

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

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

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2022 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 harkintaan perustuen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on kirjannut 31.12.2022 laskennallisen verosaamisen vahvistetuista tappioista 869 tuhatta euroa. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

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 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 31.12.2022 olivat 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2022 olivat 0,3 miljoonaa euroa (31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-31.12.2022 olivat tasearvoilla 8,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 59,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,3 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 aktivoitujen korjaukset.

Kauden aikana 1.1.-31.12.2022 myytiin yhteensä 200 huoneistoa (1.1.-31.12.2021: 588 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista

1.1. -31.12.2022 1.1. -31.12.2021

1 000 EUR

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-287	-4 561
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-294	-1 164
Nettovoitot ja tappiot	53	-8 058
Yhteensä	-529	-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	31.12.2022	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	43 187	109 310
Lisäykset	13 196	5 463
Vähennykset	-8 166	-63 565
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	53	-8 021
Käypä arvo	48 270	43 187

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2022: 3,5 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 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 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 31.12.2022	-	-	48 270		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	43 187		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2022	43 443	45 857	48 270	50 684	53 097
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 vuoranimuveloitteiden 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	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
1000 EUR	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
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 ikäjakauma	31.12.2022	31.12.2021		
alle vuosi	216	165		
1-5 vuotta	1 175	1 066		
yli 5 vuotta	10 284	10 013		
Sopimuksen mukainen vastuu	11 675	11 244		
Kirjanpitoarvo	5 443	4 655		

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	4	191
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-159	-154
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-141	-330
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-295	-293

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.12.2022 oli 44,8 miljoonaa (31.12.2021: 45,2 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 472 664 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.

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.

1.1.2022-31.12.2022 yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa yhteensä 259 159 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 039	69 796
Omien osakkaiden osto	-827	-757
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	68 212	69 039
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	92 212	93 039

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

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

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.12.2022	31.12.2021
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	448	-13 124
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 797	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 lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääoma 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.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman ennaaikaisen takaisinmaksun puitteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsa 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 ennaaikainen takaisinmaksu 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>	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	11 188	8 068
- joista siirretty myytävänä oleviin	-277	-712
Vuokrasopimusvelat	5 479	4 699
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	358	208
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 748	12 263
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	436	186
Vuokrasopimusvelat	137	58
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	572	244
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	31.12.2022	31.12.2021
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	277	712

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 4 553 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 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 6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022. Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
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
Myytävikissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	277			277
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2022	1 719	9 828	13 645	25 192

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
Myytävikissä 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	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
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 31.12.2022 oli 70,8 % (31.12.2021: 76,1 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR**31.12.2022** **31.12.2021**Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä
Kiinnitykset yhteensä

8 523 6 000

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

10 111 5 222

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

21 577 2 334

Kiinteistöinvestoinnin arvonnalisäveron palautusvastuu

195 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 Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,9 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.

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

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet 1 000 EUR

	31.12.2022	31.12.2021
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	458	493
Osakeperusteiset maksut	24	76
Yhteensä	482	569
Henkilöstön lukumäärä	5	6

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