



Ovaro

Kiinteistösijoitus

Tilinpäätöstiedote

1.1.-31.12.2020

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2020

YHTEENVETO KAUELTA LOKAKUU-JOULUKUU/2020 (VERTAILUKAUSI LOKAKUU-JOULUKUU/2019)

- Operatiivinen tulos (EPRA) katsauskaudelta jäi tavoiteltua selvästi heikommaksi ollen -67 tuhatta euroa (47 tuhatta euroa). Suurimmat syyt tavoiteltua heikompaan operatiiviseen tulokseen johtuivat hallinnon rakennemuutoksen osittaisesta siirtymisestä vuodelle 2021, ylläpitokulujen suunniteltua vähäisemmästä laskusta sekä merkittävästä asuntojen myynnistä tilikauden aikana, joka pienensi vuokratuottoja kokonaisuudessaan.
- Osana joulukuussa 2020 tehtyä yhtiön strategian päivitystä Ovaro jakoi nykyiset kiinteistösijoituksensa kahteen salkkuun 31.12.2020 tilanteesta. Uudet salkut ovat Myyntisalkku, joka sisältää omistusasumiseen paremmin soveltuvat huoneistot sekä Vuokrasalkku, jossa on vuokrauskäytössä olevat asunnot.
- Uuden salkkujaon myötä yhtiö arvioi Myyntisalkun ja Vuokrasalkun nykyisiä arvostusperiaatteita ja salkkujen käypiä arvoja. Sijoituskiinteistöt arvostetaan kauppahintamenetelmällä käyttäen markkinoihin perustuvaa arvonmäärittäysmallia. Käyvän arvon määrittämisessä käytettyyn arvostusmalliin tai käytössä oleviin arvostusperiaatteisiin ei tehty muutoksia. Yhtiön johto päätyi tekemään normaalin arvostusprosessinsa lisäksi 7,9 miljoonan euron arvonalentumiskirjauksen sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin 31.12.2020 tilanteesta käyttäen johdon harkintaa. Tämä koskee Vuokrasalkussa olevien kohteita.
- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 31.12.2020 94,1 prosenttiin (31.12.2019: 85,6 %) järjestelmällisen työn tuloksena. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.
- Liikevaihto oli 2 399 tuhatta euroa (2 578 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 179 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut tilikauden 2020 aikana 146 kappaletta. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 85,6 prosentista nykyiseen 94,1 prosenttiin. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -8 792 tuhatta euroa (-4 053 tuhatta euroa).
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 55 kappaletta (32 kappaletta).
- Investointeja on jatkettu sekä asuntojen vuokrattavuutta parantavin huoneistoremontein että yleisilmettä parantavin kiinteistöremontein katsauskauden aikana yhteensä 0,4 miljoonalla eurolla.

VUOSI 2020

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKU- JOULUKUU/2020 (VERTAILUKAUSI TAMMIKU- JOULUKUU/2019)

- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti joulukuussa 2020 strategiaansa ja siirtyi strategiakaudella 2021-2023 saneerausvaiheesta aktiivisen kiinteistösijoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Tavoitteena on muun muassa käynnistää uusia kiinteistöhankeita, modernisoida nykyistä kiinteistökantaa, uusia rahoitusrakennetta ja tarkastella aktiivisesti nykyisiä omistuksia ja luopua sellaisista kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia.
- Osana yhtiön strategian päivitystä Ovaro jakoi nykyiset kiinteistösijoituksensa kahteen salkkuun 31.12.2020 tilanteesta. Uudet salkut ovat Myyntisalkku, joka sisältää omistusasumiseen paremmin soveltuvat huoneistot sekä Vuokrasalkku, jossa on vuokrauskäytössä olevat asunnot.
- Uuden salkkujaon myötä yhtiö arvioi Myyntisalkun ja Vuokrasalkun nykyisiä arvostusperiaatteita ja salkkujen käypiä arvoja. Sijoituskiinteistöt arvostetaan kauppahintamenetelmällä käyttäen markkinoihin perustuvaa arvonmäärittäysmallia. Käyvän arvon määrittämisessä käytettyyn arvostusmalliin tai käytössä oleviin arvostusperiaatteisiin ei tehty muutoksia. Yhtiön johto päätyi tekemään normaalin arvostusprosessinsa lisäksi 7,9 miljoonan euron arvonalentumiskirjauksen sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin 31.12.2020 tilanteesta käyttäen johdon harkintaa. Tämä koskee Vuokrasalkussa olevien kohteita.

- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 31.12.2020 94,1 prosenttiin (31.12.2019: 85,6 %) järjestelmällisen työn tuloksena. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 146 kappaletta (118 kappaletta). Myytyjen asuntojen yhteisarvo oli velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 29,2 miljoonaa euroa (31,3 miljoonaa euroa).
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omavaraisuusaste nousi tilikauden aikana 50,8 prosenttiin (44,3 % 31.12.2019). Omavaraisuus on parantunut, koska yhtiö on käyttänyt sekä kassavaroja ylimääräisiin lainan lyhennyksiin että myytyjen asuntojen seurauksena yhtiölainat ovat pienentyneet.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti työt 1.2.2020.
- Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi on työllistänyt Ovaron henkilökuntaa koko tilikauden ja uudet ohjausprosessit on otettu käyttöön kolmannen kvartaalin aikana. Vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja koko vaikutuksen odotetaan näkyvän vuonna 2021.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 9 677 tuhatta euroa (10 966 tuhatta euroa). Liikevaihdon laskuun vaikutti se, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut tilikauden 2020 aikana 146 kappaleella Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausastetta on saatu nostettua vertailukauden 85,6 prosentista nykyiseen 94,1 prosenttiin. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.
- Tilikauden tulos ennen veroja oli -14 374 tuhatta euroa (-7 665 tuhatta euroa). Huoneistojen käypien arvojen muutos vaikutti yhtiön tilikauden tulokseen ennen veroja, sisältäen ylimääräisen käyvän arvon arvostuksen, -12,6 miljoonaa euroa (-6,3 miljoonaa euroa).
- EPRA-tulos oli 216 tuhatta euroa (541 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 6,29 euroa (7,84 euroa). Yhtiö on tilikauden aikana myynyt merkittävän määrän asuntoja, minkä seurauksena liikevaihto, ja samalla hoitokulut ovat tippuneet. Hallinnon kulut laskivat tilikauden aikana 307 tuhatta euroa johtuen pitkälti aktiivisista saneeraustoimista ja yhtiö on merkittävästi vähentänyt ulkoistettujen asiantuntijapalveluiden käyttöä toiminnassaan.
- Taseen loppusumma oli 31.12.2020 116 241 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa).
- Konsernin lainat rahoituslaitoksilta sisältäen myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat olivat 48 369 tuhatta euroa (31.12.2019: 77 401 tuhatta euroa). Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euroa osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön jo olemassa olleet 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.
- Ovaro kehittää aktiivisesti kiinteistökantaansa ja tilikauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 2,0 miljoonaa euroa.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ensimmäinen työvuoteni Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toimitusjohtajana on ollut työntäyteinen. Hyvässä vauhdissa olevat saneeraushankkeet sekä toimintojen uudelleenorganisointi ovat työllistäneet ja tulokset näkyvät vähitellen yhtiön luvuissa. Vuoden 2020 operatiivinen tulos jäi yhtiön alkuvuoden odotuksia vaisummaksi. Tätä selittävät alkuvuoden alhainen vuokrausaste, asuntojen myynnin myötä pienentyneet vuokratuotot sekä hallinnon muutuskulut.

Tilikauden aikana yhtiö on panostanut merkittävästi peruskorjaushankkeisiin sekä nykyisen asuntokannan kunnostuksiin ja remontteihin. Merkittävin yksittäinen kiinteistökehityshanke oli Keravan Nissilänpihan peruskorjaus, minkä lisäksi kunnostettiin tai remontoitiin noin 150 asuntoa. Investointien sekä muiden asuntojen vuokrattavuutta edistävien toimien vaikutukset tuottivat tulosta ja vuokrausastetta saatiin nostettua lähes 10 prosenttiyksikköä vuoden aikana. Töitä jatketaan edelleen vuokrausasteen parantamiseksi modernisoimalla nykyistä kiinteistökantaa ja aktiivisilla toimilla vuokra-asuntojen kiinnostavuuden lisäämiseksi.

Päivitimme Ovaron strategian joulukuussa 2020 strategiakaudeksi 2021 – 2023. Uusi strategia luo hyvät suuntaviivat, kun yhtiö siirtyy saneerausvaiheesta aktiiviseen kiinteistösijoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Strategian mukaan tavoitteena on jatkaa nykyisen asuntokannan jo aloitettuja modernisointeja sekä käynnistää uusia kiinteistökehityshankkeita. Ovaro tarkastelee aktiivisesti omistuksiaan ja luopuu kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia.

Ovaro omistaa 1.300 asuntoa eri puolilla Suomea. Sijoituskiinteistöt on jaettu Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun selkeyttämään yhtiön asuntokannalle asettamia strategisia tavoitteita ja ominaispiirteitä. Vuokrasalkku koostuu pääosin vanhemmista asunnoista, jotka soveltuvat vuokrauskäyttöön. Myyntisalkussa on puolestaan uudehkot yksittäiset asunnot, jotka soveltuvat kuluttajille omistusasunnoiksi. Molemmista salkuista tullaan jatkossa myymään asuntoja.

Sijoituskiinteistöjen käyvänarvon muutokset olivat vuonna 2020 yhteensä -12,6 miljoonaa euroa, joka sisältää johdon harkintaan perustuvan ja Vuokrasalkkuun kohdistuvan -7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalennuksen. Selvitystyön tuloksena päädyimme tekemään Vuokrasalkkuun arvonalennuksen, jotta arvot kuvastaisivat paremmin vallitsevaa markkinatilannetta. Vanhempien vuokratyöyhtiöissä sijaitsevien asuntojen kuluttajakysyntä on heikentynyt pysyvästi ja asuntoja ostavat pääsääntöisesti sijoittajat.

Ovaron taseasema on tehdyn arvonalennuksen jälkeenkin vahva ja omavaraisuusaste pysyi 50,8 prosentissa. Vahva tase ja selkeä toimintamalli tukevat yhtiön tavoitteita rahoituksen uudelleenjärjestämiselle sekä rahoituksen saannille jatkossakin. Tästä antaa viitteitä jo se, että Ovaro järjesti tammikuussa 2021 emoyhtiön rahoitusta osittain uudelleen pienentäen nykyistä korkorasitetta.

Vuoden 2021 tavoitteenani on, että pääsisimme aloittamaan ensimmäisiä päivitetyn strategian mukaisia kiinteistökehityshankkeita. Teemme aktiivisesti töitä kartoittaaksemme maa-alueita ja kiinteistökehittämiskohteita tulevaisuuden kasvua silmällä pitäen, tavoitteenamme on profiloitua erityisesti täydennysrakentamisen ammattilaisena ja omien kohteiden rakennuttajana. Menneen vuoden aikana yhtiön johtoryhmä koki uudistuksen, joka antaa hyvän pohjan lähteä kehittämään uuden strategian mukaan liiketoimintaa tuleville vuosille.

Ovaro muuttui 28 kuukautta sitten asuntorahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi ja hallinnointiyhtiöistä on siirrytty omaan organisaatioon. Näiden reilun kahden vuoden aikana heikosti tuottavia asuntoja on myyty noin 60 miljoonalla eurolla. Samassa ajassa ydinsalkun vuokrausaste on noussut 83,8 prosentista 94 prosentin tasoon. Ovaro on lyhentänyt lainoja yhteensä yli 40 miljoonalla eurolla, minkä lisäksi lainoja on uudelleenrahoitettu merkittävästi. Yhtiön omavaraisuusaste on parantunut selvästi.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2020	10-12/2019	muutos	1-12/2020	1-12/2019	muutos
Liikevaihto, t€	2 399	2 578	-6,9 %	9 677	10 966	-11,8 %
Nettotuotto, t€	1 250	1 392	-10,2 %	5 330	6 210	-14,2 %
Katsauskauden tulos, t€	-8 792	-4 053	-116,9 %	-11 501	-6 377	-80,4 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,95	-0,43	-120,9 %	-1,24	-0,68	-82,4 %
Taseen loppusumma, M€	116,2	159,9	-27,3 %	116,2	159,9	-27,3 %
Rahavarat, M€	4,9	9,4	-47,9 %	4,9	9,4	-47,9 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-67	47	-242,6 %	216	541	-60,1 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,01	0,01	-200,0 %	0,02	0,06	-66,7 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	6,29	7,84	-19,8 %	6,29	7,84	-19,8 %

OHJEISTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.

Annettu oheistus perustuu yhtiön omistuksiin tilinpäätöstiedotteen antamispäivänä sekä arvioon yksittäisten huoneistojen myynnistä vuonna 2021.

Strategiansa mukaisesti Ovaro tarkastelee aktiivisesti kiinteistökantaansa sekä myyntien että investointien suhteen. Mahdolliset tulevat kokonaisten kiinteistöjen tai salkkujen myynnit tai hankinnat voivat vaikuttaa operatiiviseen tulokseen.

STRATEGIAN PÄIVITYS VUOSILLE 2021-2023

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti strategiaansa joulukuussa 2020 ja siirtyi strategiakaudella 2021-2023 saneerausvaiheesta aktiiviseen kiinteistösijoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Ovaron tavoitteena on lähiaikoina käynnistää sekä uusia kiinteistöhankeita että nykyisen kiinteistökannan modernisointeja ja lisäksi uusia rahoitusrakenteensa.

Ovaro tarkastelee aktiivisesti omistuksiaan ja luopuu kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia.

Strategiajakson keskeiset tavoitteet:

- Operatiivinen tuloksen (EPRA) merkittävä paraneminen
- Tuottojen saaminen vuokrausliiketoiminnan lisäksi myös kiinteistöjen kehityshankkeista.
- Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste vähintään 95 %
- Heikon tuottopotentiaalin kiinteistöomaisuuden myynti
- Rahoituksen uudelleenjärjestäminen
- Omavaraisuusaste välillä 45 – 55 %
- Ovaron asiakastytyväisyyden parantaminen.

Tavoitteena arvonnousua osinkojen sijaan

Ovaro jatkaa strategiajaksolla edelleen omien osakkeiden osto-ohjelmia, mikäli sen katsotaan luovan arvoa osakkeenomistajille. Osinkoa yhtiö jakaa vain, jos omien osakkeiden ostaminen ei ole enää osakkeille edullisempaa, yhtiön rahoitusrakenne on saatu uusittua ja tulos selkeästi parantunut.

COVID-19 VAIKUTUKSET

Koronaviruspandemia levisi Suomeen maaliskuun aikana ja vaikuttaa yhtiötä ympäröivään maailmaan. Ovaro suhtautuu koronaviruspandemiaan vakavasti ja seuraa viranomaisen suosituksia ja toimii niiden mukaisesti. Pandemian aiheuttamalla taloudellisella epävarmuudella ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia Ovaron toimintaan katsauskauden aikana. Vaikka pandemialla on ollut vaikutusta sekä asuntomarkkinoihin että toimintaympäristöön, on strategian mukainen asuntojen myynti toteutunut tavoitteiden mukaisesti.

Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti lasketun vuokrausasteen kehittymiseen koronapandemian vaikutukset ovat tilikaudella 2020 olleet vähäisempiä ja Ovaro saikin nostettua Vuokrasalkun vuokrausastettaan entisestään katsauskauden aikana 93,7 prosenttiin (Ydintoiminnan vuokrausaste oli 94,1 prosenttia). Pandemiasta huolimatta Ovaro kehittää vuokrausliiketoimintaansa aktiivisilla toimenpiteillä, kuten parantamalla investoinneilla asuntojen vuokrattavuutta.

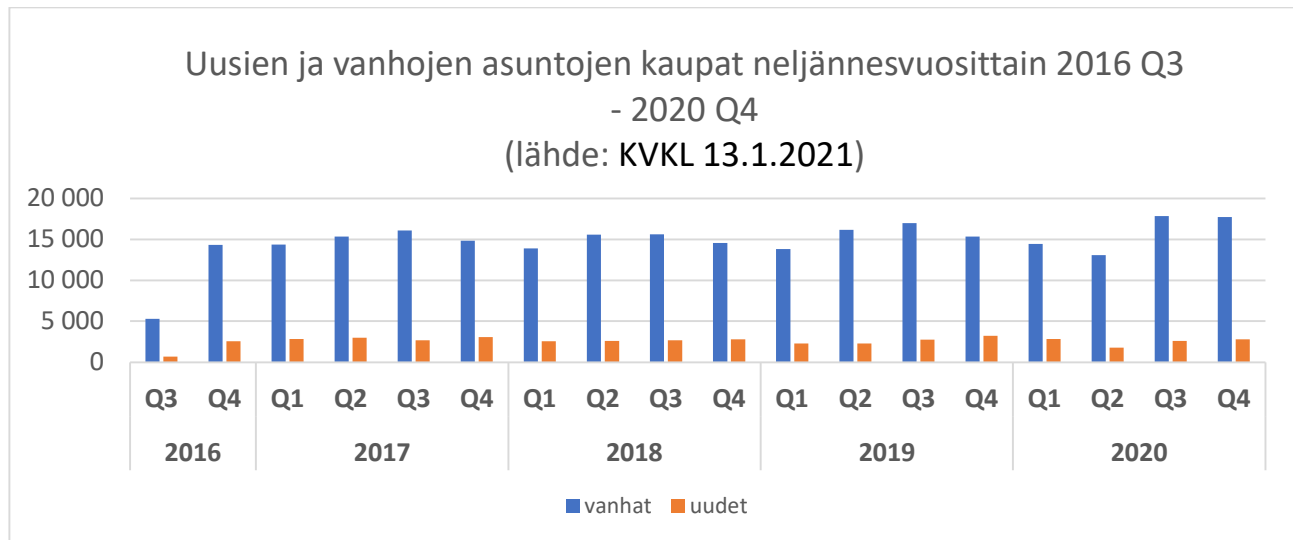
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Covid-19 seurauksena talouden näkymät niin Suomessa kuin maailmantaloudessa ovat edelleen hyvin epävarmoja, vaikka Suomen taloutta pandemia on supistanut vähemmän kuin suurinta osaa Euroopan talouksista. Talouden selvä toipuminen covid-19 epidemiasta siirtyy vuoden 2021 puolelle, sillä epidemian toinen aalto on hidastanut talouskasvua tilapäisesti vuodenvaihteen ympärillä. Talouden toipuminen alkaa pandemiaan liittyvän epävarmuuden hälvennyessä vuoden 2021 kuluessa. Suomen investointiympäristö on koronaviruspandemian takia erittäin epävarma, mikä heijastuu yritysten investointihalukkuuteen sitä heikentävästi vielä vuonna 2021. Rakentamisen odotetaan laskevan vielä vuonna 2021. Kuluttajien luottamuksen ja talouden toimintakyvyn arvioidaan pysyvän heikkona, kunnes pandemia saadaan taltutettua rokotteilla tai muuten. (Valtiovarainministeriön Taloudellinen katsaus, talvi 2020)

Vuokra-asuntojen kysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistuminen jatkuu vahvana. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuvien asutokuntien määrä on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana ja kasvun odotetaan jatkuvan.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan selvästi laskenut ensimmäisellä puolivuosisikaudella, mutta kääntyneet nousuun viimeisellä puolivuosisikaudella.



TALOUDELLINEN KEHITYS LOKAKUU-JOULUKUU 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli viimeisellä vuosineljänneksellä 2 399 tuhatta euroa (2 578 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 179 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut tilikauden 2020 aikana 146 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on saatu nostettua tilikauden 2019 lopun 85,6 prosentista nykyiseen 94,1 prosenttiin. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.

Nettovuokratuotot olivat 1 250 tuhatta euroa (1 392 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -1 149 tuhatta euroa (-1 186 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -10 526 tuhatta euroa (-4 674 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimmin erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -10 459 tuhatta euroa (-4 721 tuhatta euroa) ja rahoituskuluja -654 tuhatta euroa (-698 tuhatta euroa). Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin tehty ylimääräinen arvonalentumiskirjaus on tehty kokonaisuudessaan vuoden viimeiselle katsauskaudelle.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2020

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 9 677 tuhatta euroa (10 966 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 289 tuhatta euroa johtuen siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut tilikauden 2020 aikana 146 kappaleella. Samalla kuitenkin ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on saatu nostettua tilikauden 2019 lopun 85,6 prosentista nykyiseen 94,1 prosenttiin. Uuden salkkujaon mukaisesti laskettuna Vuokrasalkun neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste on 93,7 prosenttia.

Nettovuokratuotot olivat 5 330 tuhatta euroa (6 210 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -4 348 tuhatta euroa (-4 756 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -14 374 tuhatta euroa (-7 665 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -14 590 tuhatta euroa (-8 206 tuhatta euroa), hallintokuluja -1 810 tuhatta euroa (-1 950 tuhatta euroa) ja rahoituskuluja -2 637 tuhatta euroa (-2 898 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli koko tilikaudelta 216 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1–12/2019) oli 541 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 1 289 tuhatta euroa, johtuen vuokra-asuntokannan pienenemisestä vertailukauteen nähden, kuitenkin samalla yhtiö on saanut nostettua vuokrattujen asuntojen määriä.
- Hoitokulut pienenevät 409 tuhatta euroa vertailukauteen nähden pitkälti myyntien vaikutuksesta
- Muut liiketoiminnan kulut, jotka sisältävät mm. vuokraustoiminnan- ja hallinnon kulut olivat 398 tuhatta euroa pienemmät kuin vertailukautena. Hallinnon kulut laskivat tilikauden aikana 307 tuhatta euroa johtuen pitkälti aktiivisista saneeraustoimista ja yhtiö on merkittävästi vähentänyt ulkoistettujen asiantuntijapalveluiden käyttöä toiminnassaan.
- Rahoituskulut pienentyivät 261 tuhatta euroa vertailukauteen nähden johtuen pääasiallisesti yhtiön tekemistä ylimääräisistä lainanlyhennyksistä sekä asuntomyyntien takia pienentyneestä yhtiölainojen määrästä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 116 241 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 58 940 tuhatta euroa (71 098 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 57 302 tuhatta euroa (88 806 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 50,8 % (44,5 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 109,3 miljoonaa euroa (150,1 miljoonaa euroa) sisältäen 10,9 miljoonaa euroa (19,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä sekä 7,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Osana yhtiön vuosien 2021-2023 strategian päivytystä Ovaro jakoi nykyiset kiinteistösijoituksensa kahteen salkkuun 31.12.2020 tilanteesta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämistä varten. Uuden salkkujaon tarkoituksena on selkeyttää yhtiön ulkoista raportointia ja erillisten salkkujen seurantaa jatkossa.

Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdennetut huoneistot

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

Vuokrasalkku, vuokrataloyhtiöt

Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osaomistamat vanhemmat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä. Ovaro voi myydä kokonaisia taloyhtiöitä tai useiden huoneistojen ryhmiä pääasiassa kiinteistösijoitusyhtiöille tai yksityisille kiinteistösijoittajille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvojen oikaisussa

Uuden salkkujaon myötä yhtiö arvioi Myyntisalkun ja Vuokrasalkun nykyisiä arvostusperiaatteita ja salkkujen käypiä arvoja. Sijoituskiinteistöt arvostetaan kauppahintamenetelmällä käyttäen markkinoihin perustuvaa arvonmäärittämissä. Käyvän arvon määrittämisessä käytettyyn arvostusmalliin tai käytössä oleviin arvostusperiaatteisiin ei tehty muutoksia. Yhtiön johto päätyi tekemään normaalin arvostusprosessinsa lisäksi ylimääräisen 7,9 miljoonan euron arvonalentumiskirjauksen sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin 31.12.2020 tilanteesta käyttäen johdon harkintaa. Tämä koskee Vuokrasalkussa olevien kohteita.

Yhtiön johto on arvioinut Vuokrasalkkuun kuuluvien kiinteistöjen käypiä arvoja kiinteistöarvioitsijan laatiman arvostusraportin puitteissa ja tehnyt kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon mukaisen +/- 15 prosentin arviointitarkkuuden puitteissa yhteensä 7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalennuksen Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen arvoihin johdon harkintaan perustuen. Johdon harkintaan perustuva käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti vuoden 2020 neljännelle kvartaalille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustuu yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö on saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokrataloyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on pysyvästi alentunut, johtaen näin asuntojen vertailukauppahintojen vähäisyyteen. Tästä syystä JLL on arvioissaan kokenut tarpeelliseksi laskea arvion tarkkuustasoa aiempaa matalammaksi ja on päättänyt esittämään arvion kohteena olevien huoneistojen arviointitarkkuudeksi +/- 15 prosenttia, aiemman +/- 10 prosentin sijasta. Näin ollen yhtiön johto arvioi, että 7,9 miljoonan euron oikaisu antaisi tasearvoista realistisemmän kuvan, kun huomioidaan edellä mainitut toteutuneet kauppahinnat yksittäisistä myynneistä. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla on saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokrataloyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on kiinteistösijoittaja, joka arvostaa yksittäisen huoneiston eri menetelmällä kuin yhtiön käyttämällä kauppahintamenetelmällä, minkä vuoksi johto on tuottanut arvion yksittäisten kohteiden rinnakkaisarvosta tuottoarvomenetelmällä arvionsa tueksi. Kuitenkin niin, että nykyistä arvostusmenetelmää tai -prosessia ei ole muutettu. Rinnakkaislaskelman tulokset vahvistavat edelleen käsitystämme yksittäisen osakehuoneiston 7,9 miljoonan euron oikaisun tarpeellisuudesta.

Yhtiöllä on edelleen vain yksi liiketoiminta-alue, jossa sijoituskiinteistöt on jaettu Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun per 31.12.2020, sekä aiemman jaon mukainen jako Ydintoiminnan ja Muun toiminnan jakautuminen samalta ajanjaksolta vertailtavuuden parantamiseksi.

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta- ala m ²	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
				MEUR	MEUR	MEUR
Myyntisalkku	45	166	12 271	30,9	13,2	17,7
Vuokrasalkku	35	1 144	66 647	71,1	7,9	63,2
Koko kanta	80	1 310	78 918	102,0	21,1	80,9

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	56	1251	74 083	87,2	12,3	74,9
Muu toiminta	24	59	4 835	14,8	8,8	6,0
Koko kanta	80	1310	78 918	102,0	21,1	80,9

Vuokrasalkun nettotuotto-% oli joulukuussa 2020 vuositasolle skaalattuna 5,8 prosenttia ja vanhalla Ydinsalkulle laskettuna 5,5 prosenttia (1.1-31.12.2019: 4,8 %).

Nettotuotto on laskettu Vuokrasalkkuun kuuluvien kohteiden joulukuun 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 tilanteesta 31.12.2020. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2021. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

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

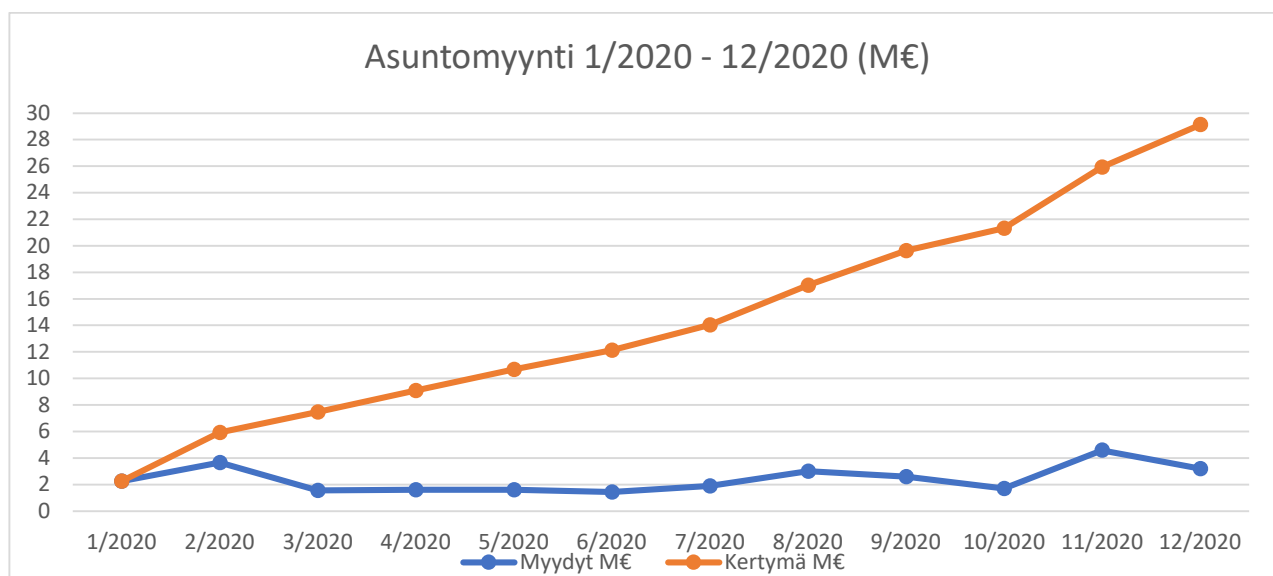
INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti on ollut samalla tasolla vertailukauteen 1–12/2019 nähden.

Asuntomyynti	1–12/2020	1-12/2019
kpl	146	118
velattomat hinnat, M€	29,1	31,3

Asuntomyyntit jakautuivat seuraavasti aiemman salkkujaon mukaisen Ydintoiminnan ja muun toiminnan välillä:

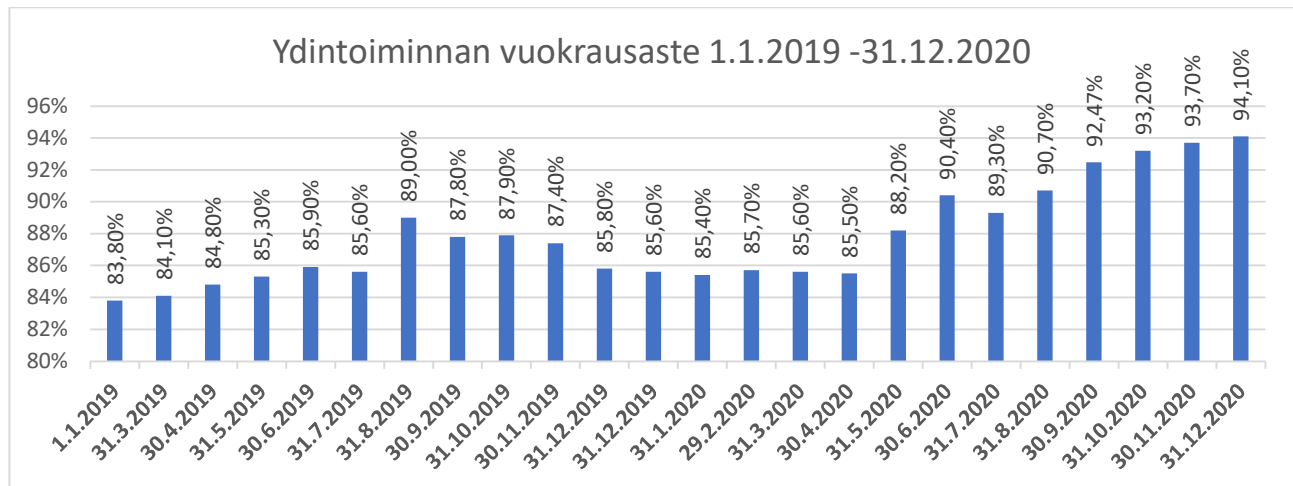
Asuntomyynti	Ydintoiminnan salkku	Muun toiminnan salkku
kpl	69	77
velattomat hinnat, M€	10,8	18,3



VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2020 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat Vuokrasalkkuun ja Myyntisalkkuun. Uusi salkkujako astui voimaan 31.12.2020 ja yhtiö seuraa jatkossa Vuokrasalkun vuokrausastetta, joka lasketaan samoin periaattein kun aiempi ydintoiminnan vuokrausaste. 31.12.2020 tilanteesta Vuokrasalkun neliöperusteinen vuokrausaste oli 93,7 prosenttia.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste vanhalla salkkujaolla on kehittynyt seuraavasti:



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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Katsauskauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitettu huoneistoremonttiosuuden puitteissa käytetty yhteensä 2,0 miljoonaa euroa. Näistä kuluista 0,4 miljoonaa euroa kohdistuu viimeiseen vuosineljännekseen (Q4/2020). Kiinteistöjen korjaukset ja niihin liittyvät investoinnit jatkuvat vielä loppuvuoden 2020 ajan. Tehtävillä remonttitöillä pyritään entisestään parantamaan yhtiön ydintoiminnan vuokrausastetta ja asuntojen vuokrattavuutta.

Merkittävin yksittäinen kohde on Keravan Nissilänpihan peruskorjaushanke kokonaiskustannukseltaan 0,9 miljoonaa euroa.

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

Yhtiö pyrkii kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla ja aktiivisella vuokrauksella ylläpitämään kiinteistöjen ja asuntojen arvoa. On kuitenkin mahdollista, että yhtiön ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksenteokyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukyisillä ehdoilla.

Koronavirusepidemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Epidemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei ole tilikauden 2020 aikana vaikuttanut olennaisesti Ovaron toimintaan. Koronaviruspandemiasta aiheutuvien riskien ja epävarmuuksien arvioiminen on poikkeuksellisen vaikeaa ja tämä aiheuttaa merkittävää epävarmuutta yhtiön toimintaan tilanteen kehittyessä yhtiön kannalta epäsuotuisaan suuntaan. Yhtiön hallitus ja johto arvioivat tilannetta jatkuvasti pystyäkseen reagoimaan muuttuvaan tilanteeseen sen vaatimalla tavalla ja vakavuudella.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.12.2020 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 203 567 osaketta ja yhtiön hallussa 395 343 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 5 198 osakasta 31.12.2020 (31.12.2019: 5 854).

Yhtiökokous 9.6.2020 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2019 päättyneen tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille, eikä osinkoa jaeta.

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2020)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	1)	1 313 230	13,68
2 OSUUSASUNNOT OY	2)	1 150 000	11,98
3 OLLIKAINEN PEKKA		402 500	4,19
4 OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ	6)	395 343	4,12
5 ZEROMAN OY	3)	341 666	3,56
6 CORE CAPITAL OY	4)	323 181	3,37
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		233 106	2,43
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	5)	166 197	1,73
9 FLYINGCHIPS OY		117 333	1,22
10 ÅLANDS ÖMSESIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG		100 000	1,04
11 SIIJOITUSTALO IVH OY	4)	99 329	1,03
12 NORDEA BANK ABP		87 295	0,91
13 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,83
14 JAJOPA OY		75 279	0,78
15 SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,75
16 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,74
17 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		67 891	0,71
18 STRÖM LEIF JOHAN		65 340	0,68
19 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,68
20 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,66
21 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,57
22 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,57
23 KANGASNIEMI AARRE EEMIL		53 000	0,55
24 GODOINVEST OY		51 790	0,54
25 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,52
26 EGS SIIJOITUS OY		49 240	0,51
27 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI		47 391	0,49
28 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		45 907	0,48
29 KOKKO JOUNI		43 295	0,45
30 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,39
YHTEENSÄ		5 776 033	60,17
1) hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö 2) hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvalta-yhteisö 3) hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvalta-yhteisö 4) hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö 5) hallitusten jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvalta-yhteisöjä 6) Ovaron omistus päivitetty 31.12.2020 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä 9.6.2020 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Jorma J. Nieminen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat 22.9.2020 alkaen toimitusjohtajan lisäksi konsulttisopimuksella toimiva kiinteistökehitysjohtaja, Pekka Komulainen, Marita Polvi-Lohikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus- ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä (31.12.2019: neljä henkilöä).

Kiinteistöjohtajana toiminut Timo Tanskanen jäi pois kiinteistöjohtajasta ja vuokrauksen tehtävistä sekä Ovaron johtoryhmästä syyskuussa 2020.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 9.6.2020

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 9.6.2020. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2019. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 900 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa 1.7.2020 alkaen 30.6.2021 asti. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään miljoona (1 000 000) osaketta. Valtuutus on voimassa 30.6.2021 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella oli varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2019 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin toimitusjohtajalle 19.5.2020 yksikkö hinnalla 3,757 euroa.

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

Yhtiön hallitus päätti 30.6.2020 yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 1.7.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 14 086 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 13.8.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 70 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 31 735 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 395 343 osaketta.

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

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

LIPUTUSILMOITUKSET

Liputusilmoitus 24.2.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 24.2.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Jorma J. Nieminen ja hänen perheen kanssa yhdessä hallinnoima Osuusasunnot Oy ovat 24.2.2020 mennessä hankkineet yhteensä 975 000 osaketta niin, että ne ovat 10,14 % Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeista.

Ilmoituksen mukaan Jorma J. Nieminen ja Osuusasunnot Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 24.2.2020 kymmenen (10) prosentin rajan osakkeista.

Liputusilmoitus 30.11.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 30.11.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Investors House Oyj:n omistusosuus on laskenut 20,35 prosentista 8,01 prosenttiin. Ilmoituksen mukaan Investors House Oyj:n osuus ylittää 30.11.2020 viiden (5) prosentin rajan osakkeista.

Liputusilmoitus 30.11.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 30.11.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Royal House Oy:n omistusosuus on noussut 0,9 prosentista 12,22 prosenttiin. Ilmoituksen mukaan Royal House Oy:n osuus ylittää 30.11.2020 kymmenen (10) prosentin rajan osakkeista.

Liputusilmoitus 7.12.2020: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 7.12.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Investors House Oyj:n omistusosuus on laskenut 8,01 prosentista 0,27 prosenttiin. Ilmoituksen mukaan Investors House Oyj:n osuus alittaa 4.12.2020 viiden (5) prosentin rajan osakkeista.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 79,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta. 30.9.2020 alkaen Repo Media vastaa vain verkkosivujen ylläpidosta ja kehittämisestä.

Hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen määräysvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian ja rahoituksen toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Investors House Oyj solmivat 17.8.2020 toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolla Investors House vuokraa Marita Polvi-Lohikosken Ovaron palvelukseen kehittämään Ovaron vuokraustoimintaa. Sopimus on tehty ns. omakustannushintaan siten, että sopimus kattaa palkkakustannukset ja sivukulut. Marita Polvi-Lohikoski on siirtynyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n palkkalistoille 20.9.2020, jolloin tehty sopimus Investors House Oyj:n kanssa on päättynyt. Tilikauden aikana Investors Houselle maksettu korvaus sopimukseen liittyen on yhteensä 13,2 tuhatta euroa. Investors House Oyj on kuulunut Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti, jolloin Investors House Oyj jakoi omistamiaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeita yhtiönsä osakkeenomistajille osinkoina.

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

TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj solmi tammikuussa 2021 yhteistyösopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Yhteistyösopimuksen ensimmäisessä vaiheessa pankki myönsi noin 2 miljoonan euron kiinteistövakuudellisen luoton Ovarolle.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj lyhensi Collector Bank AB:n lainaa yhteensä 2,9 miljoonalla eurolla.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtaja Marko Huttusen strategiakauden 2021-2023 kattavasta kannustinjärjestelmästä johon muodostuu kuukausipalkasta, vuosittaisiin strategiasta johdettaviin tulostavoitteisiin sidotusta osakepohjaisesta kannustimesta sekä vuosittain kertyvästä optiosta merkitä yhtiön osakkeita.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 19.2.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2020 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2019.

Huoneistojen myynnit julkaisuhetkeen mennessä olivat velattomin kauppahinnoin yhteensä 3,7 miljoonaa euroa.

Omien osakkeiden ostoja jatkettiin tammikuussa ja helmikuussa ennen hiljaisen kauden alkamista ostamalla vielä ohjelman puitteissa 27 072 osaketta. Yhtiön hallussa on tällä hetkellä 422 415 omaa osaketta.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2020 on 35 880 150,26 euroa, sisältäen tilikauden tappion -11 634 322,86 euroa. Hallitus esittää, ettei osinkoa jaeta ja tilikauden tappio jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	9 677	10 966	12 813	13 294	12 539
Liiketulos, 1 000 €	-11 740	-4 784	-8 938	228	4 599
Tilikauden tulos, 1 000 €	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761	1 527
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701	1 470
Tulos / osake, €	-1,24	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 259 373	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	116 241	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	6,37	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	74,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	38 103	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	95,1 %				
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***	95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	92,7 %				
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***	93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,8 %				
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***	3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	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 salkkujaoittelulla vertailtavuuden parantamiseksi

EPRA:n tunnusluvut

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

EPRA tunnusluvut

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

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

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2020	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2019	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2020	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2019
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 399	2 578	9 677	10 966
Hoitokulut *)	-1 149	-1 186	-4 348	-4 756
Nettotuotot	1 250	1 392	5 330	6 210
Vuokraustoiminnan kulut *)	-157	-142	-641	-654
Hallinnon kulut	-487	-498	-1 810	-1 950
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-20	-10	-30	-184
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-664	-650	-2 481	-2 788
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	586	742	2 849	3 422
Tuotot luovutuksista	-807	-640	-1 993	-1 873
Huoneistojen käypien arvon muutos	-9 652	-4 082	-12 597	-6 334
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-10 459	-4 721	-14 590	-8 206
Liiketulos	-9 873	-3 979	-11 740	-4 784
Rahoitustuotot	1	3	3	17
Rahoituskulut	-654	-698	-2 637	-2 898
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-653	-695	-2 634	-2 881
Tulos ennen veroja	-10 526	-4 674	-14 374	-7 665
Verot	1 734	621	2 873	1 288
Tilikauden voitto/tappio	-8 792	-4 053	-11 501	-6 377
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-8 792	-4 053	-11 501	-6 377
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-1,24	-0,68
Tulos/osake, laimennettu, euroa			-1,24	-0,68
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-8 792	-4 053	-11 501	-6 377
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	-8 792	-4 053	-11 501	-6 377
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0

*) Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasiallisen luonteen vuoksi. Vertailutiedot on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua kaikilta kausilta. Laadintaperiaatteen tarkennus esitetty osana laadintaperiaatteita.

Konsernitase 1 000 EUR

	31.12.2020	31.12.2019
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	90 969	122 767
Vuokraoikeudet	7 414	7 412
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	98 383	130 179
Koneet ja kalusto	500	12
Laskennallinen verosaaminen	1 024	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	99 907	130 191
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saamiset	463	370
Rahavarat	4 944	9 442
Lyhytaikaiset varat yhteensä	5 407	9 812
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	10 927	19 900
VARAT YHTEENSÄ	116 241	159 903
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 796	70 213
Kertyneet voittovarot	-23 355	-16 737
Tilikauden tulos	-11 501	-6 377
Oma pääoma yhteensä	58 940	71 098
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	41 874	45 436
Laskennalliset verovelat	0	1 920
Vuokrasopimusvelat	7 600	7 492
Muut pitkäaikaiset velat	393	550
Pitkäaikaiset velat yhteensä	49 867	55 398
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	530	19 865
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	898	1 406
Vuokrasopimusvelat	42	37
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 469	21 308
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966	12 100
Velat yhteensä	57 302	88 806
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	116 241	159 903

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		9 502	10 912
Maksut liiketoiminnan kuluista		-6 739	-7 983
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		2 763	2 929
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-3 118	-2 698
Saadut ja maksetut verot		0	75
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-355	306
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		0	-729
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-556	0
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-1 841	-869
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		12 741	11 388
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		10 344	9 790
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-540	-1 124
Omien osakkeiden myynti		100	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		-19 721	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-9 824	-3 120
Lainojen nostot		15 820	0
Muut rahoituskulut		-322	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-14 487	-4 244
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-4 498	5 853
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		9 442	3 589
Rahavarat katsauskauden lopussa		4 944	9 442

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 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Tilikauden tulos			-6 377	-6 377
Muut muutokset *	-48 131	48 131		
Varausten purku			-108	-108
Omien osakkeiden osto		-1 124		-1 124
Oma pääoma 31.12.2019	24 000	70 213	-23 114	71 098
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Kauden tulos			-11 501	-11 501
Omien osakkeiden osto		-528		-528
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos			-241	-241
Oma pääoma 31.12.2020	24 000	69 796	-34 856	58 940

* Ovaron ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019 päätti alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon 30.12.2019 voimaan astuneella rekisterimerkinnällä, samalla tehtiin sitä vastaava 48 130 830 euron suuruinen korotus sijoitettun vapaan oman pääoman rahastoon.

Laatimisperiaatteet

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

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

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2020 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2019.

Tilinpäätöstiedotetta 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.

Tarkennus laadintaperiaatteessa

Yhtiö on tarkentanut tuloslaskelman laadintaperiaatetta hoitokulujen ja vuokraustoiminnan kulujen ryhmittelyjen osalta. Hoitokuluihin kirjataan asunto-osakeyhtiöiden kaikki hoitovastikkeilla katettavat kulut sekä emoyhtiön alle 50 % omistamien asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut. Vuokraustoiminnan kuluihin kirjataan kaikki yhtiön omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät kulut kuten esimerkiksi vuokranvälityspalkkiot, osakkeenomistajan kuluksi kirjaamat huoneistoremontit, vuokraukseen liittyvä hallinnointi sekä muut kulut, kuten tyhjiä asuntojen sähkölaskut. Laadintaperiaatteen tarkennuksen yhteydessä myös vertailutiedot oikaistiin vastaamaan hoitokulujen ja vuokraustoiminnan kulujen uutta ryhmittelyä vaikuttaen näin vuoden 2019 tilinpäätöksessä sekä Q4/2019 osalta esitettyihin tietoihin. Ryhmittelyn muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön tulokseen.

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.

Johdon harkintaan perustuvan arvion muutos sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Yhtiön johto on tarkentanut sijoituskiinteistöjen arvostamisessa käytettävää johdon harkintaa 2019 tilinpäätökseen verrattuna. Sijoituskiinteistöt arvostetaan edelleen JLL:n toimesta kauppahintamenetelmää käyttäen.

Ovaro jakoi 31.12.2020 tilanteesta sijoituskiinteistönsä uudelleen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun vuosien 2021 – 2023 strategiansa mukaisesti:

1. Myyntisalkku: Tähän salkkuun kuuluvat uudehkot yksittäiset asuinhuoneistot. Ovaro myy huoneistoja pääasiassa yksityishenkilöille omistusasuntokäyttöön. Asunto-osakeyhtiöissä Ovaro on pääasiassa vähemmistöomistaja. Kohteiden tasearvo tilinpäätöshetkellä oli 30,9 miljoonaa euroa.

2. Vuokrasalkku: Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osaomistamat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä. Kohteet ovat pääasiassa 1970 -luvun kohteita ja sijaitsevat kasvukeskusten lähikunnissa sekä maakuntakeskuksissa. Kohteiden tasearvo tilinpäätöshetkellä oli 71,1 miljoonaa euroa.

Yhtiön johto on arvioinut Vuokrasalkkuun kuuluvien kiinteistöjen käypiä arvoja kiinteistöarvioitsijan laatiman arvostusraportin puitteissa ja tehnyt kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon mukaisen +/- 15 prosentin arviointitarkkuuden puitteissa yhteensä 7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalennuksen Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen arvoihin johdon harkintaan perustuen. Johdon harkintaan perustuva käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti vuoden 2020 neljännelle kvartaalille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustuu yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö on saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokrataloyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on pysyvästi alentunut, johtaen näin asuntojen vertailukauppahintojen vähäisyyteen. Tästä syystä JLL on arvioissaan kokenut tarpeelliseksi laskea arvion tarkkuustasoa aiempaa matalammaksi ja on päätenyt esittämään arvion kohteena olevien huoneistojen arviointitarkkuudeksi +/- 15 prosenttia, aiemman +/- 10 prosentin sijasta. Näin ollen yhtiön johto arvioi, että 7,9 miljoonan euron oikaisu antaisi tasearvoista realistisemmän kuvan, kun huomioidaan edellä mainitut toteutuneet kauppahinnat yksittäisistä myynneistä. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla on saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokrataloyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on kiinteistösijoittaja, joka arvostaa yksittäisen huoneiston eri menetelmällä kuin yhtiön käyttämällä kauppahintamenetelmällä, minkä vuoksi johto on tuottanut arvion yksittäisten kohteiden rinnakkaisarvosta tuottoarvomenetelmällä arvionsa tueksi. Kuitenkin niin, että nykyistä arvostusmenetelmää tai -prosessia ei ole muutettu. Rinnakkaislaskelman tulokset vahvistavat edelleen käsitystämme yksittäisen osakehuoneiston 7,9 miljoonan euron oikaisun tarpeellisuudesta.

Muilta osin Ovaron johdon harkintaa ja arvioita edellyttävissä epävarmuustekijöissä ei ole esiintynyt olennaisia muutoksia tilinpäätökseen 2019 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 myytävinä olevaksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuden 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 31.12.2020 olivat 10,9 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2020 olivat 6,0 miljoonaa euroa (31.12.2019: 12,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-31.12.2020 olivat tasearvoilla 30,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2019: 23,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 29,2 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2019: 31,3 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Tilikauden aikana 1.1.-31.12.2020 myytiin yhteensä 146 huoneistoa (1.1.-31.12.2019: 118 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1. -31.12.2020	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-1 015	-1 113
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-978	-760
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-12 597	-6 334
Yhteensä	-14 590	-8 206

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 2019 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	150 080	179 247
Vuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	0	7 563
Lisäykset	1 940	2 092
Vähennykset	-30 113	-32 489
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioden	-12 597	-6 334
Käypä arvo	109 310	150 080

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2021.

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, liikeyrityksistä 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 2020.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyden kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2019	135 072	142 576	150 080	157 583	165 087

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 vuoranimaksuvelvoitteiden 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		
1.1.2020	7 360	52	7 412	7 529
Lisäykset	152	152		154
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-125	-25	-150	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				371
Maksut				-413
31.12.2020	7 387	27	7 414	7 641

1000 EUR	Muut		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	vuokrasopimukset		
1.1.2019	7 487	0	7 487	7 487
Lisäykset		76	76	76
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-127	-24	-151	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				366
Maksut				-400
31.12.2019	7 360	52	7 412	7 529

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.12.2020	31.12.2019
alle vuosi	368	404
1-5 vuotta	1 491	1 461
yli 5 vuotta	25 697	25 839
Sopimuksen mukainen vastuu	27 556	27 704
Kirjanpitoarvo	7 414	7 412

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.12.2020	1.1-31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-150	-151
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-371	-366
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-521	-517

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.12.2020 oli 58,9 miljoonaa (31.12.2019: 71,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 395 343 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti maaliskuussa 2019 valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2019 ja oli voimassa 30.6.2020 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin tilikauden 2019 aikana yhteensä 130 621 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 7.5.2020 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 100 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 57 294 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle. Osakkeet luovutettiin toimitusjohtajalle 19.5.2020 yksikkö hinnalla 3,757 euroa. Toimitusjohtajan osakekaupasta kerrottu tarkemmin Lähipiiri -liitetiedossa.

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

Yhtiön hallitus päätti 30.6.2020 yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 1.7.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 14 086 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 13.8.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 70 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 31 735 osaketta.

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

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2020	31.12.2019
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	72 131
Osakepääoman alentaminen	0	-48 131
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	70 213	23 205
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	48 131
Omien osakkaiden osto	-528	-1 124
Omien osakkeiden myynti	111	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 796	70 213
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	93 796	94 213

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

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

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden

	31.12.2020	31.12.2019
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-11 501	-6 377
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 259	9 416
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-1,24	-0,68
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-1,24	-0,68

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

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

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa, jotka sisältyvät alla esitettyyn lainasalkun uudelleen järjestelyyn, yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % 1.4.2021 asti, jonka jälkeen 5,25 %:a ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 %, jonka jälkeen 5,25 %:a. Molemmat lainat erääntyvät 1.12.2024.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika on 4,5 vuotta, laina erääntyy 1.12.2024 ja kokonaiskorko 5,25 %:a. Lainan vakuutena on tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

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.

Pitkäaikaiset velat	31.12.2020	31.12.2019
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	47 840	57 536
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-5 966	-12 100
Vuokrasopimusvelat	7 600	7 492
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	393	550
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	49 867	53 478

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2020	31.12.2019
1 000 EUR		
Joukkovelkakirjalaina	0	19 721
Konsernin lainat rahalaitoksilta	530	144
Vuokrasopimusvelat	42	37
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	571	19 902

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966	12 100

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. Yhtiö järjesteli uudestaan lainasalkkunsaa maaliskuussa 2020, uuden 13 miljoonan euron lainan noston yhteydessä. Lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsaa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 33 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisin lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 18 230 tuhatta euroa (31.12.2019: 27 919 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 -481 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -481 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2019: -770 tuhatta euroa ja -770 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyyntin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokravakuuksia, olivat 3,8 miljoonaa euroa 30.6.2020. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Ovaro maksoi pois 1.4.2020 erääntyneen 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Samalla lainasalkku järjesteltiin uusiksi, yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi lainaksi niin, että lainat erääntyvät maksettavaksi joulukuussa 2024.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2020

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

31.12.2019

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	21 620	18 527	0	40 147
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 627	6 704	20 781	29 112
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	404	1 461	25 839	27 704
Ostovelat	130			130
Myytävikissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100			12 100
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2019	35 881	26 692	46 620	109 193

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikavälillä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2020 olivat yhteensä 123 tuhatta (31.12.2019: 188 tuhatta euroa).

	1000 euroa	31.12.2020	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset			85	33	55	26	199
	1000 euroa	31.12.2019	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset			41	21	30	96	188

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 31.12.2020 oli 50,8 % (31.12.2019: 44,5 %).

Vastuusitoumukset**1 000 EUR****31.12.2020****31.12.2019**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

31 277

34 523

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

33 585

37 788

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

33 341

66 166

Lähipiiri

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

Investors House Oyj kuului Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 Investors House Oyj:tä ei ole enää määritetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin.

Hallituksen jäsenen määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 79,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta. 30.9.2020 alkaen Repo Media vastaa vain verkkosivujen ylläpidosta ja kehittämisestä.

Hallituksen puheenjohtajan määräysvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 15,3 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Investors House Oyj solmivat 17.8.2020 toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, jolla Investors House vuokraa Marita Polvi-Lohikosken Ovaron palvelukseen kehittämään Ovaron vuokraustoimintaa. Sopimus on tehty ns. omakustannushintaan siten, että sopimus kattaa palkkakustannukset ja sivukulut. Marita Polvi-Lohikoski on siirtynyt Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n palkkalistoille 20.9.2020, jolloin tehty sopimus Investors House Oyj:n kanssa on päättynyt. Tilikauden aikana Investors Houselle maksettu korvaus sopimukseen liittyen on yhteensä 13,2 tuhatta euroa.

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

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

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	655	674
Yhteensä	655	674
Henkilöstön lukumäärä	4	4

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

Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj solmi tammikuussa 2021 yhteistyösopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Yhteistyösopimuksen ensimmäisessä vaiheessa pankki myönsi noin 2 miljoonan euron kiinteistövakuudellisen luoton Ovarolle.

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj:n hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtaja Marko Huttusen strategiakauden 2021-2023 kattavasta kannustinjärjestelmästä johon muodostuu kuukausipalkasta, vuosittaisiin strategiasta johdettaviin tulostavoitteisiin sidotusta osakepohjaisesta kannustimesta sekä vuosittain kertyvästä optiosta merkitä yhtiön osakkeita.