

# OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA  
KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1.-31.12.2018

## Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus .....	3
Konsernin tunnusluvut .....	14
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	16
Konsernitilinpäätös.....	17
Konsernin laaja tuloslaskelma .....	18
Konsernitase .....	19
Konsernin rahavirtalaskelma .....	20
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista .....	21
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	24
Emoyhtiön tilinpäätös .....	41
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	41
Emoyhtiön tase .....	42
Emoyhtiön rahoituslaskelma .....	43
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot .....	45
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset .....	50

## **OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ**

### **HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS**

#### **YHTEENVETO VUODESTA 2018**

##### **Uusi hallitus aloitti 18.12.2017**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n (aikaisemmin Orava Asuntorahasto Oyj) ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2017 valitsi uuteen hallitukseen Taina Ahvenjärven, Eljas Revon, Petri Kovalaisen, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen.

Hallitus valitsi 18.12.2017 kokouksessaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Vuosi 2018 oli Ovarolle uuden rakenteen, strategian ja johdon uudistamisen vuosi. Samalla taseen ja toiminnan saneeraustoimet käynnistettiin. Kiinteistökannan uuden arvonmäärityksen myötä tulos oli selvästi negatiivinen huolimatta sitä, että operatiivinen tulos parani.

Hallituksen vahvistamalla strategialla 2019-2021 yhtiö pyrkii omistaja-arvon kasvattamiseen ns. normistrategian keinoin. Yhtiö keskittyy Ydintoiminnaksi määriteltyjen kiinteistöjen hankkimiseen, vuokraamiseen ja kauppaan sekä luopuu ns. Muusta toiminnasta, jonka asunnot soveltuvat parhaiten omistusasumiseen.

##### **Yhtiön painopiste 2018 – rakenne- ja strategiamuutos**

Vuoden 2018 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana hallituksen keskeinen työ muodostui yhtiön strategian uudistamisesta sekä siihen liittyvästä rakennevaihtoehtojen kartoittamisesta ja päätöksestä. Toisella vuosipuoliskolla hallituksen painopisteenä oli Orava Asuntorahaston osakkeiden de-listaaminen ja Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden listaaminen, yhtiön muuttaminen asuntorahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi, toimivan johdon valinta ja strategiatyö yhdessä valitun johdon kanssa.

Kaikki hallituksen toimet strategian ja rakenteen kehittämiseksi tähtäävät omistaja-arvon kasvattamiseen.

##### **Hallituksen toimenpiteet strategian uudistamiseksi**

Hallitus ilmoitti 18.1.2018 aloittavansa strategiatyön valmistelun.

Strategiatyön edetessä hallitus ilmoitti 27.2.2018 selvittävänsä yhtiön muuttamista sijoitusyhtiöksi vaihtoehtona silloiselle reit-rahastolle.

20.3.2018 hallitus ilmoitti saaneensa strategiatyön valmiiksi ja päätyneensä siihen, että yhtiön rakenne ja strategia on perusteltua muuttaa. Hallitus kertoi, että Orava Asuntorahasto on tarkoitus muuttaa sijoitusyhtiöksi, joka voi nykyistä vapaammin sijoittaa myös muihin kiinteistökohteisiin kuin asuntoihin. Hallitus katsoi sekä rakenteen että strategian muutoksen olevan tarpeellinen yhtiön liiketoiminnan ja omistaja-arvon kehittämisen kannalta. Rakenteen muuttamisesta päätettäisiin erillisessä yhtiökokouksessa kaikkien osakkeenomistajien toimesta.

20.3.2018 pidettiin varsinainen yhtiökokous, jossa hyväksyttiin vuoden 2017 tilinpäätös sekä valittiin hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärvi, Eljas Repo, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen ja Petri Roininen. Hallitus antoi yhtiökokouksessa osakkaille kuvauksen strategiatyön tilanteesta sekä etenemisestä. Hallitus valitsi 20.3.2018 kokouksessaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen. Hallitus kävi keskusteluita keskeisten sidosryhmien kanssa rakennemuutoksesta. 16.5.2018 hallitus tiedotti Finanssivalvonnan päätöksestä, jonka mukaan yhtiön suunnitteleminen toimien jälkeen sitä ei enää pidettäisi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastona. Päätöksen jälkeen strategia- ja rakennemuutoksen eteenpäin viemistä voitiin jatkaa.

Yhtiö jatkoi koko vuoden aikaisemmin käynnistettyjä operatiivisia tehostamistoimia. 14.8.2018 Yhtiö antoi positiivisen tulosvaroituksen ja arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee edellisvuodesta.

16.8.2018 hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tavalla, joka mahdollistaisi sen muuttamisen reit-rahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi sekä samalla yhtiön toiminimen muuttamisesta. Toiminimen osalta ehdotusta muutettiin myöhemmin siten, että uudeksi toiminimeksi ehdotettiin Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, joka kuvaisi yhtiön roolia kiinteistösijoitusyhtiönä aikaisemman asuntorahaston sijaan.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 10.9.2018 muuttaa yhtiön toiminimen ja yhtiöjärjestyksen hallituksen esityksen mukaisesti. Ylimääräinen yhtiökokous myös päätti valtuuttaa hallituksen omien osakkeiden ostamiseen. Yhtiökokouksen 10.9.2018 päätökset olivat yksimieliset.

Yhtiö julkisti osavuositarkastuksia 17.5.2018 (Q1), 16.8.2018 (puolivuositarkastus H1) ja 22.11.2018 (Q3). Varsinainen yhtiökokous oli 20.3.2018. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2017 julkaistiin 27.2.2018 ja toimintakertomus 28.2.2018.

### **Toimitusjohtajan ja johtoryhmän valinta**

Yhtiö käynnisti uuden johdon haku- ja valintaprosessin.

Hallitus omatoimisesti kartoitti potentiaaliset uuden johdon henkilöt, kävi kaikki haastattelut sekä teki valinnat toimitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseniksi.

Hallitus tiedotti 16.8.2018 Kari Sainion valinnasta yhtiön toimitusjohtajaksi sekä 6.9.2018 Jouko Kiesin, Pekka Komulaisen ja Timo Tanskanen nimittämisestä yhtiön johtajiksi sekä heidän vastualueistaan. Valinnat perustuivat erityisesti siihen, että yhtiöön haluttiin kiinteistö- ja rakennusalan osaamista sekä myös kokemusta kiinteistöalan yritysten saneeraamisesta. Nimitykset olivat tässä vaiheessa mahdollisia sille, että 10.9.2018 yhtiökokous hyväksyy hallituksen esityksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

1.10.2018 hallituksen valitsema uusi johto aloitti tehtävissään. Yhtiön toimitusjohtajana aloitti Kari Sainio, kiinteistökehitysjohtajana Pekka Komulainen, kiinteistöjohtajana Timo Tanskanen ja laki- ja riskienhallintajohtajana Jouko Kiesi.

Yhtiön operatiivisesta johtamisesta vastasi hallinnointisopimuksen perusteella Orava Rahastot Oyj. Hallinnointisopimus oli irtisanottu 18.12.2017 siten, että vuoden irtisanomisajalla se päättyi 18.12.2018. Uusi johto otti operatiiviset tehtävät vaiheittain vastaan loka-joulukuun aikana.

## **Orava Asuntorahaston osakkeiden listalta poistaminen ja Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeiden uudelleenlistaaminen**

Osana rakennemuutosta hallitus valmisteli Yhtiön osakkeiden listaltapoistamista asuntorahastona ja uudelleenlistaamista kiinteistösijoitusyhtiönä. Yhtiö oli kuultavana Nasdaq Helsingin listalleottokomiteassa ja otti sen näkökohdat huomioon de-listaus- ja listaushakemuksia laatiessaan.

17.9.2018 yhtiö jätti hallituksen valmistelemansa Nasdaq Helsingille hakemuksen Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeiden listalta poistamisesta ja samanaikaisesti Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden listaamisesta. 20.9.2018 Nasdaq Helsingin listauskomitea hyväksyi yhtiön hakemuksen listalta poistamisesta ja listalle ottamisesta ehdollisena sille, että yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisteriin, mikä toteutettiin 1.10.2018.

1.10.2018 Orava Asuntorahasto Oyj muuttui Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:ksi ja uudelleenlistautui Helsingin Pörssiin. Ovaron osakkeet olivat ensi kertaa kaupankäynnin kohteina 1.10.2018. Muutos tehtiin siten, että se ei edellyttänyt osakkailta toimenpiteitä.

## **Toiminimi- ja brändiuudistus**

Osana rakenne- ja strategiamuutosta toteutettiin hallituksen toimesta yhtiön brändiuudistus. Samassa yhteydessä uudistettiin yhtiön kotisivut ja liikemerkki. Avoin viestintä määriteltiin yhtiön strategiseksi painopistealueeksi. Yhtiö uudisti myös tiedonantopolitiikkansa. Yhtiö haluaa mahdollisimman avoimesti kertoa toiminnastaan ja sijoituksistaan.

## **Liiketoimintastrategian toteutus käynnistyi**

Yhtiö järjesti 29.10.2018 pääomamarkkinapäivän, jossa se kuvasi uudistettua strategiaa ja julkaisi strategiset tavoitteet 2021.

Pääomamarkkinapäivässä esiintyivät toimitusjohtaja Kari Sainio, kiinteistökehitysjohtaja Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja Timo Tanskanen, hallituksen jäsen Eljas Repo sekä hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen.

Pääomamarkkinapäivässä lanseerattiin Ovaron ns. normistrategia 2019-2021, jonka tavoitteena on luoda osakkeenomistaja-arvo rakentamalla Ovarosta kannattava kiinteistösijoitusyhtiö siten, että se toimintatavoiltaan ja tulokseltaan vastaa alan normaalia tasoa. Strategian mukaisesti Ovaro pyrkii ensisijaisesti omistaja-arvon kasvattamiseen ja tavoittelee omistajille vähintään 10 %:n kokonaistuottoa.

Strategiakaudella 2019-2021 tavoitteena on ensin toteuttaa saneeraus ja sen jälkeen käynnistää kehystoimet. Strategian toteuttamista varten yhtiön kiinteistöomaisuus jaettiin kahteen osaan: Ydintoimintaan, jossa hankintaan, myydään, vuokrataan ja ylläpidetään kiinteistöjä sekä Muuhun toimintaan, josta pyritään myyntien tai vaihtojen kautta irtautumaan strategiakauden aikana. Ydintoiminta on noin 2/3 ja Muu toiminta 1/3 taseesta 10/2018.

## **Omien osakkeiden ostaminen**

Yhtiö ilmoitti 10.12.2018 käynnistävänsä omien osakkeiden ostot yhtiökokouksen 10.9.2018 antaman valtuutuksen nojalla. Yhtiön osakekurssin ja osakekohtaisen nettovarallisuuden eron ollessa suuri, hallitus pitää omien osakkeiden ostoa perusteluna investointina, jolla voidaan luoda omistaja-arvoa.

## **Kiinteistöjen käyvän arvon määrittäjäksi oman menetelmän sijaan ulkopuolinen toimija**

Yhtiö ilmoitti 18.12.2018 siirtyvänsä kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä ulkopuolisen arvioija käyttöön aikaisemmin käytössä olleen hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n menetelmän sijaan. Ensimmäisen kerran kiinteistöjen arvo perustuu ulkopuolisen arvioijan arvioon tilinpäätöksessä 2018. Ulkopuoliseksi arvioijaksi valittiin kansainvälinen kiinteistöarvioija Jones Lang LaSalle (JLL). Yhtiö julkaisi Ydintoiminnan, muut toiminnan ja koko omaisuuden osalta JLL:n ja aikaisemmin käytössä olleen oman arviointimenetelmän erot. Hallitus tavoittelee ulkopuolisella arvioinnilla läpinäkyvyyden parantamista.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

Tilastokeskuksen mukaan myönnettyjen rakennuslupien määrä, mukaan lukien asuinkerrostalot, kääntyi Suomessa laskuun loppuvuonna 2018. Silti asuinkerrostalojen aloitukset jatkoivat vielä nousua. Se ennakoisi sitä, että asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana vielä vuonna 2019.

Suomi on ollut perinteisesti vahvasti omistusasumiskeskeinen maa. Vuokra-asuminen vaikuttaisi lisäävän suosiotaan kaupungistumiskehityksen myötä.

Vanhoja asuntoja myytiin vuonna 2018 n. 60.000 kpl, mutta myyntiajat ovat hieman pidentyneet (lähde: PTT). Yhtiön muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyymiin verrattuna hyvin pieni. Näin ollen riski, että niiden suunnitelmallinen myynti aiheuttaisi edes paikallisia markkinahäiriöitä, on pieni.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

## **KATSAUSKAUDEN TULOS**

Tilivuoden tulos oli raskaasti tappiollinen, mikä johtui pääosin kiinteistökannan käyvän arvon laskusta. Toinen merkittävä tekijä oli laskennallisen verovelan kirjaamisesta tuloslaskelman kautta taseeseen. Tilikauden 2018 tulos oli tappiollinen eli -14.685 tuhatta euroa. Edellisen tilikauden 2017 tulos oli -2.701 tuhatta euroa.

Aloitettut saneeraustoimenpiteet näkyivät operatiivisen EPRA-tuloksen parantumisena. Katsauskaudella 1.1.-31.12.2018 operatiivinen EPRA-tulos parani 23,4 % vertailukauteen (1.1.-31.12.2017) verrattuna. EPRA-tulos oli katsauskaudella 1.354 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin oli 1.097 tuhatta euroa. Rakennemuutokseen liittyvät kertaluontoiset kulut (n. 0,5 miljoonaa euroa) rasittivat katsauskauden EPRA-tulosta vuoden viimeisellä kvartaalilla.

## Avainlukuja

	2018	2017	2016
Liikevaihto, miljoonaa euroa	12,8	13,3	12,5
Liikevoitto, miljoonaa euroa	-8,9	0,2	4,6
Tulos/osake, euroa	-1,53	-0,29	0,17
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, miljoonaa euroa	179,2	199,6	210,9
Jaetut osingot/osake, euroa	0,00	0,09	1,08
Loan to Value (LTV)	55,4 %	53,0 %	53,0 %
Taloudellinen käyttöaste, €	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Bruttovuokratuotto-%	7,1 %	7,0 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-%	4,1 %	4,0 %	3,8 %
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut</b>			
Operatiivinen tulos, miljoonaa euroa	1,35	1,10	0,28
Tulos/osake, euroa	0,14	0,11	0,03
Nettovarallisuus/osake, euroa	8,55	9,72	10,11

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 183.235 tuhatta euroa (203.563 tuhatta euroa 31.12.2017). Oma pääoma yhteensä oli 78.706 tuhatta euroa (93.320 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 104.530 tuhatta euroa (110.243 tuhatta euroa). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Yhtiöllä eräännyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 8 miljoonan euron erä eräännyy joulukuussa 2019. Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen johdosta ei toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka eräännyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa. Yhtiön johto on laatinut kassavirtaennusteen seuraavalle 12 kuukaudelle ja ennusteen mukaan yhtiön rahoitus on turvattu seuraavalle 12 kuukaudelle.

Konsernin omavaraisuusaste oli 43,0 % (45,9 %).

## SIJOITUSKIINTEISTÖT 31.12.2018

Yhtiö siirtyi viimeisellä kvartaalilla käyttämään ulkopuolista arvioijaa kiinteistökannan käyvän arvon määrittämisessä aikaisemman hallinnointiyhtiön sijaan. Ulkopuolista arvioijaa on ensimmäisen kerran käytetty tilinpäätöksen 2018 käyvän arvon määrittämisessä. Vuoden 2018 aikana kiinteistökannan käypä arvo aleni noin 12,2 M€, mikä oli selvästi suurin negatiiviseen tulokseen vaikuttanut tekijä. Lisäksi kiinteistökannan arvoa pienensi vuoden aikana myydyt asunnot. Uusia investointeja ei tehty.

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 179,2 miljoonaa euroa (199,6 miljoonaa euroa 31.12.2017).

Uudistetun strategian myötä kiinteistöomistus jaettiin Ydinliiketoimintaan, jossa kiinteistöjä hankitaan, vuokrataan, kehitetään ja myydään sekä Muuhun toimintaan, josta on tarkoitus myydä omaisuus pois vuosien 2019-2021 aikana. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 31.12.2018.

Kiinteistökannan ominaisuudet jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m <sup>2</sup>	MEUR	MEUR	MEUR
<b>Ydintoiminta</b>	56	1 320	81 178	109,4	20,0	89,4
<b>Muu toiminta</b>	70	251	18 861	69,8	41,7	28,1
<b>Koko kanta</b>	<b>126</b>	<b>1 571</b>	<b>100 039</b>	<b>179,2</b>	<b>61,7</b>	<b>117,5</b>

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli joulukuussa 2018 vuositasolle skaalattuna 4,4 %. Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden joulukuun bruttovuokrien ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

## INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskaudella eikä myöskään edellisenä tilikautena tehty uusia kiinteistöjen hankintoja.

Neljännellä vuosineljänneksellä huoneistomyynti kasvoi 3. vuosineljänneksen verrattuna. Yhtiö myi 4. vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 17 kpl. Huoneistojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,7 miljoonaa euroa, kun ne vuoden 2018 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä olivat keskimäärin 1,6 miljoonaa euroa / neljännes. Koko katsauskaudella myytiin yhteensä 56 huoneistoa 8,5 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Asuntojen myyntiin panostettiin ja asuntoja myytiin katsauskaudella 56 kpl 8,5 miljoonan euron velattomin hinnoin. Vertailukaudella 1.1.-31.12.2017 asuntoja myytiin 8,9 miljoonan euron velattomin hinnoin.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi 4. vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat kehitettävään Ydintoimintaan ja mistä huoneistoista pyritään luopumaan. Katsauskauden lopussa Ydintoiminnan neliometriperusteinen vuokrausaste oli 83,8 %.

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



## **KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN**

Neljännän vuosineljänneksen aikana aloitettiin kiinteistökannan tilan kartoitus johdon kiinteistökatselmusten keinoin. Tavoitteena on kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito ja kehittäminen, joka perustuu markkinoiden kysynnän ja kiinteistöjen elinkaaren ymmärtämiseen. Kiinteistöjen ylläpito kuuluu kiinteistöjohtajan vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan vastuualueeseen.

## **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. Emoyhtiön lainoista suuri osa (20 M€) on kiinteäkorkoista lainaa.

## **YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallituksen kokouksia tilikaudella oli 19. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 prosenttia.

Yhtiön tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers (PwC) ilmoitti joulukuussa, että päävastuullinen tilintarkastaja, KHT Tuomas Honkamäki, lopettaa PwC:llä. Uudeksi päävastuulliseksi tilintarkastajaksi koskien jo vuotta 2018 tuli KHT Martin Grandell.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii DI, KTM Kari Sainio 1.10.2018 alkaen (Pekka Peiponen 30.9.2018 saakka). Yhtiöön palkattu uusi johto aloitti tehtävissään 1.10.2018. Yhtiön johto oli aiemmin osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota ja hallinnointiyhtiö vastasi yhtiön operatiivisesta toiminnasta henkilöstö- ja johdon kuluista 30.9.2018 saakka. Hallinnointisopimus päättyi ja siitä aiheutuvat hallinnointipalkkiot lakkasivat 18.12.2018.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintohtaja, VT Jouko Kiesi. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä.

## OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO.

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 9.598.910 osaketta, joista ulkona oli 9.571.480 osaketta ja yhtiön hallussa 27.430 osaketta.

Yhtiöllä oli 4.702 osakasta 31.12.2018 (4.898 osakasta 31.12.2017).

Osakeomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.12.2018				
Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistajia	%
1-9999	3 495 048	36,5 %	4 599	97,8 %
10000-100000	2 317 765	24,2 %	95	2,0 %
100001-	3 758 667	39,3 %	8	0,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 571 480</b>	<b>100,0 %</b>	<b>4 702</b>	<b>100,0 %</b>

Omistajaluettelo 31.12.2018		Osakkeita	
20 suurinta omistajaa		kpl	%
1	INVESTORS HOUSE OYJ*	2 414 582	25,15
2	ESR DANSKE INVEST SUOMEN PARHAAT	289 401	3,01
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	277 929	2,89
4	OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 400	2,40
5	OSUUSASUNNOT OY	166 200	1,73
6	ORAVA RAHASTOT OYJ	141 125	1,47
7	ZEROMAN OY	138 152	1,44
8	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI	100 878	1,05
9	ÅLANDS ÖMSESIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG	100 000	1,04
10	NORDEA BANK ABP	91 359	0,95
11	STRÖM LEIF JOHAN	68 588	0,71
12	JAJOPA OY	65 520	0,68
13	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
14	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 575	0,60
15	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
16	LAITINEN TIMO TAPIO	55 000	0,57
17	DANSKE BANK A/S HELSINKI BRANCH	51 646	0,54
18	SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
19	EGS SIIJOITUS OY	50 240	0,52
20	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>4 520 222</b>	<b>47,06</b>
* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen määräysvalta yhteisö			

<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Laimentamaton osakekohtainen tulos €	-1,53	-0,29
Osakekohtainen oma pääoma €	8,22	9,72
Osingot tuhatta €	0	864
Osakekohtainen osinko, €	0,00	0,09
Osinko tuloksesta %	0 %	0 %
Efektiiivinen osinkotuotto %	0,0 %	1,8 %
<b>Osakkeen kurssikehitys, €</b>		
ylin kurssi €	5,60	6,00
alin kurssi €	4,63	4,03
keskikurssi €	5,19	4,91
Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi €	4,80	5,05
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	46 075	48 474
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	2 435 926	7 756 684
% osakkeiden lukumäärästä	25 %	81 %
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	9 598 910	9 598 910
- joista yhtiön hallussa	27 430	0

### Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on ylimääräisen yhtiökokouksen 10.9.2018 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). Valtuutus on voimassa 30.6.2019 asti.

Valtuutuksen perusteella yhtiö osti hallituksen päättämässä 40.000 tuhannen osakkeen osto-ohjelmassa 31.12.2018 mennessä 27.430 osaketta, joten tilikauden päättyessä valtuutusta oli jäljellä hankkia 872.570 omaa osaketta.

### LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyynnejä tavoittelemassaan määrässä.

Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa. Yhtiö voi kuitenkin kiinteistöjen ylläpidolla ja vuokralaisten hyvällä palvelulla ylläpitää kiinteistöjen arvoa.

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 tuloksentekeyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Suurilla odottamattomilla korjauksilla ja korjausmenoilla olisi negatiivinen vaikutus vuokrausteeseen, vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

## **OHJEISTUS**

Yhtiö arvio, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista tulosta (EPRA) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

## **OSINKO**

Yhtiökokous 20.3.2018 päätti, että vuonna 2018 ei jaeta osinkoa.

Hallitus esittää, että vuoden 2018 tuloksen perusteella osinkoa ei jaeta.

## **KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

### **Omien osakkeiden osto-ohjelma päättyi**

Yhtiö sai 9.1.2018 päätökseen omien osakkeidensa osto-ohjelman, joka alkoi 10.12.2018. Tänä aikana yhtiö hankki 40.000 omaa osaketta keskihintaan 4,9243 euroa osakkeelta. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä on yhteensä 40.000 omaa osaketta, jotka vastaavat n. 0,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

### **Uusi omien osakkeiden osto-ohjelma alkaa**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus on 14.2.2019 päättänyt yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella jatkaa yhtiön omien osakkeiden hankintaa.

Ovaro hankkii omia osakkeita enintään 40 000 kappaletta, eli enintään noin 0,4% koko osakekannasta. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Omien osakkeiden hankinta aloitetaan aikaisintaan 21.2.2019 ja lopetetaan 31.3.2019 tai kun määrä on tullut täyteen

### **Huoneistojen myynti**

Yhtiön huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.1.-17.2.2019 yhteensä 6 kpl 1,5 miljoonan velattomilla kauppahinnoilla. Sen lisäksi jo hyväksytyjä kauppvoja oli 9 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 2,6 miljoonaa euroa. Yhteensä tehtyjä kauppvoja ja hyväksytyjä tarjouksia oli 1.1.-17.2.2019 yhteensä 15 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 4,1 miljoonaa euroa.

**Allekirjoitukset**

Helsinki 14.2.2019

Ovaro Kiinteistösi joitus Oy:n hallitus



Petri Roininen



Tapani Rautiainen



Eljas Repo



Taina Ahvenjärvi

Petri Kovalainen

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-8 938	228	4 599
Tilikauden tulos, 1 000 €	-14 685	-2 761	1 527
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-14 685	-2 701	1 470
Tulos / osake, €	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-17,1 %	-2,9 %	1,6 %
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-15,9 %	-2,9 %	-3,8 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Hinta / Tulos (P/E)			29
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Taseen loppusumma, 1 000 €	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	55,4 %	53,0 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	112,3 %	112,8 %	113,7 %
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	45 943	47 995	48 867
	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>1.1 - 31.12.2017</b>	<b>1.1 - 31.12.2016</b>
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,7 %	94,3 %	91,3 %
	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)			
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Bruttovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,1 %	7,0 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,1 %	4,0 %	3,8 %

Ovaro Kiinteistösijoitus on soveltanut ESMA:n (European Securities and Markets Authority) ohjetta vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisestä, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Yhtiö käyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja toisaalta kiinteistöalan sääntelyn ja suosittelun mukaisesti, toisaalta kuvaamaan liiketoiminnan kehittymistä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä.

Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on:

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

Nämä vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät kuitenkaan korvaa IFRS:n mukaan raportoituja tunnuslukuja.

**EPRA BPR suositukset****Yhtiö raportoi seuraavat EPRA tunnusluvut**

EPRA tulos  
 EPRA osakekohtainen tulos  
 EPRA vajaakäyttöaste  
 EPRA NAV, nettovarallisuus  
 EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €  
 EPRA alkutuotto  
 EPRA 'topped-up' alkutuotto

**Yhtiö noudattaa raportoinnissaan seuraavia EPRA BPR ydinsuosituksia**

4.1 Sijoituskiinteistöjen arvostus IAS 40 mukainen Liitetieto 4  
 4.2 Ulkopuolisen arvioitsijan käyttö Liitetieto 4  
 4.3 Tiedot Sijoituskiinteistöistä Liitetieto 4  
 4.4 Tiedot kehityskohteista Liitetieto 4, Ei kehityskohteita  
 4.5 Vuokramuutos vuodessa Raportoidaan tilinpäätöksen yhteydessä

**EPRA tunnusluvut**

	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	Muutos. %
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>			
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-14 685	-2 761	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	12 625	3139	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	252	655	
- / + Verot	3 161	64	
-/+ Muut oikaisut	0	0	
<b>EPRA tulos</b>	<b>1 354</b>	<b>1 097</b>	<b>23 %</b>
<b>EPRA osakekohtainen tulos, €</b>	<b>0,14</b>	<b>0,11</b>	<b>24 %</b>
	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	
<b>EPRA NAV, nettovarallisuus, 1000 €</b>			
Oma pääoma IFRS taseesta	78 706	93 320	
Oikaisut	3 161	64	
Oikaistu Oma pääoma	81 867	93 384	
<b>EPRA NAV, nettovarallisuus</b>	<b>81 867</b>	<b>93 384</b>	<b>-12 %</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>8,55</b>	<b>9,73</b>	<b>-12 %</b>
<b>EPRA alkutuotto, %</b>			
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>167 495</b>	<b>187 972</b>	
Vuosittaiset vuokrat	12 813	13 763	
Vuosittaiset hoitokulut	-5 395	-5 727	
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>7 417</b>	<b>8 036</b>	
<b>EPRA alkutuotto</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4 %</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

#### TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tiilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tiilikauden aikana)}}$
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	=	$\frac{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden alussa}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsernin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Oikaistu nettovarallisuus/osake, € Oikaistu NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma sisältäen laimentavia osakkeita vastaavan pääoman}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa sisältäen laimentavat osakkeet}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot} \times \text{kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$  Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$  Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Hinta / tulos (P/E)	=	$\frac{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}{\text{Tulos / osake}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$
Nettotuotto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut. Liikevoitto on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja..		
EPRA Earnings	=	Kauden voitto/tappio
(EPRA tulos)		+/- voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista + välittömät verot
EPRA Earnings per share (EPRA osakekohtainen tulos)	=	$\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV (EPRA nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	=	$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto} 1.1.x+1}{\text{Sijoituskiinteistöt} - \text{kehityskohteet}, 31.12.x}$
EPRA Vacancy Rate (EPRA vajaakäyttöaste)	=	$\frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$



Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitilinpäätös

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
<b>Liikevaihto</b>			
Tuotot vuokraustoiminnasta	2.1	12 813	13 294
Hoitokulut	3	-5 395	-6 364
<b>Nettotuotot</b>		<b>7 417</b>	<b>6 930</b>
Vuokraustoiminnan kulut	3	-410	-578
Hallinnon kulut	3	-2 585	-2 301
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-483	-30
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>		<b>3 939</b>	<b>4 021</b>
Tuotot luovutuksista	2.2	-664	-655
Huoneistojen käypien arvon muutos	2.2	-12 214	-3 139
<b>Liikevoitto</b>		<b>-8 938</b>	<b>228</b>
Rahoitustuotot		14	0
Rahoituskulut		-2 599	-2 924
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	5.1	-2 585	-2 924
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>-11 523</b>	<b>-2 696</b>
Verot	3	-3 161	-64
<b>Kauden voitto/tappio</b>		<b>-14 685</b>	<b>-2 761</b>
<b>Kauden voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-14 685	-2 761
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	-1,53	-0,29
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi			
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	0	60
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-14 685</b>	<b>-2 701</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		-14 685	-2 701
Määräysvallattomille omistajille		0	0

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	167 495	187 969
Koneet ja kalusto		17	0
		<u>167 512</u>	<u>187 969</u>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	11 752	11 648
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5.2	382	1 269
Rahavarat	5.2	3 589	2 677
		<u>15 723</u>	<u>15 594</u>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>183 235</b>	<b>203 563</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	5.8	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5.8	23 205	23 309
Kertyneet voittovarot		-1 944	641
Tilikauden voitto		-14 685	-2 761
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<u>78 706</u>	<u>93 320</u>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	5.3	83 680	101 123
Laskennalliset verovelat		3 080	0
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	718	804
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<u>87 477</u>	<u>101 927</u>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	5.3	8 448	2 134
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	1 513	1 509
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		9 961	3 643
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>		7 092	4 672
<b>Velat yhteensä</b>		<b>104 530</b>	<b>110 243</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>183 235</b>	<b>203 563</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

<b>Konsernin rahavirtalaskelma</b>	<b>1 000 EUR</b>		
		<b>1.1.-31.12.2018</b>	<b>1.1.-31.12.2017</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Vuokrauksesta saadut maksut		12 754	13 146
Maksut liiketoiminnan kuluista		-7 857	-9 362
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>		<b>4 897</b>	<b>3 784</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 372	-2 993
Maksetut verot		-63	-106
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>		<b>2 462</b>	<b>685</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-775	-2 687
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		3 773	5 147
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>2 997</b>	<b>2 459</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Omien osakkeiden hankinta		-117	0
Lainojen takaisinmaksut		-4 432	-3 229
Maksetut osingot			-1 379
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>-4 549</b>	<b>-4 608</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>		<b>911</b>	<b>-1 463</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		<b>2 678</b>	<b>4 141</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>		<b>3 589</b>	<b>2 677</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

#### LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

**Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta. Yhtiö sai aiemmin jakaa omia varojaan vain osinkona. Omien osakkeiden hankinta oli ennen yhtiömuodon muutosta veronhuojennuslain mukaan kielletty. Ovaro Kiinteistösijoitus on 1.10.2018 alkaen kiinteistösijoitusyhtiö, joka voi ostaa omia osakkeita.**

1 000 EUR

	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2016	72 131	23 309	-60	1 626	97 007	97 007
Osingonjako Q1 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q2 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q3 2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-2 761	-2 761	-2 761
Varausten purku				-121	-121	-121
Laajan tuloksen erät			60		60	60
Oma pääoma 31.12.2017	72 131	23 309	0	-2 120	93 320	93 320
Kauden voitto				-14 685	-14 685	-14 685
Omien osakkeiden osto		-104			-104	-104
Muu muutos				176	176	176
Oma pääoma 31.12.2018	72 131	23 205	0	-16 629	78 706	78 706

- 1 Osakepääoma ja osakeanti
- 2 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
- 3 Suojausrahasto
- 4 Voitto
- 5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
- 6 Oma pääoma yhteensä

## Liitetiedot

### 1 Konsolidointi

Konsolidointiotoksen alle on koottu Ovaro Kiinteistösijoituksen perustiedot, Lain eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009) pääkohdat sekä konsernin yhdistelyyn liittyvät periaatteet ja niihin liittyvät liitetiedot.

Laskentaperiaatteiden ymmärrettävyyden lisäämiseksi Ovaro Kiinteistösijoitus kuvaa laadintaperiaatteet kyseisen liitetiedon yhteydessä osana liitetietoa.

#### 1.1 Konsernin perustiedot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4, osoite Mannerheimintie 113, 00280 HELSINKI) perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitettuihin kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi.

Ovaro Kiinteistösijoitus oli 30.9.2018 asti kiinteistörahastolain ja lain vaihtoehtorahaston hoitajista (162/2014) määritelmän mukaisesti vaihtoehtorahasto, jolla on täytynyt olla vaihtoehtorahaston hoitaja. Ovaro Kiinteistösijoituksen toimiluvallisena vaihtoehtorahaston hoitajana toimi Orava Rahastot Oyj (Rahaston hoitaja). Yhtiön toimialana oli 30.9.2018 asti harjoittaa kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiön toiminta on hyödyntänyt Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle oli myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus alkoi ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen. Yhtiön kiinteistösijoitusyhtiöksi muuntumisen myötä verovapaus päättyi 31.12.2018. Yhtiöjärjestyksen muutoksen jälkeen 1.10.2018 yhtiö on toiminut tavanomaisena kiinteistösijoitusyhtiönä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj listautui NASDAQ Helsinki Oy:hyn ("Helsingin Pörssi") kiinteistörahastona lokakuussa 2013. Ovaro Kiinteistösijoitus listautui Helsingin Pörssiin lokakuussa 2018.

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus on kokouksessaan 14.2.2019 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

#### 1.2 Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009)

Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta sovellettiin Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:öön 31.12.2018 asti.

Suomessa yleisesti verovelvollinen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittava osakeyhtiö vapautetaan suorittamasta tuloveroa siten kuin veronhuojennuslaissa säädetään.

Verovapauden myöntämisen edellytykset pääpiirteissään ovat:

- Yhtiö ei harjoita muuta kuin asuntojen vuokraustoimintaa
- Yhtiön taseen mukaisista varoista vähintään 80% on pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuissa huoneistoissa/kiinteistöissä
- Yhtiön muut varat kuin asunovarallisuus on kiinteistörahastolain mukainen
- Yhtiön vieras pääoma on enintään 80%
- Yksittäisellä osakkaalla on alle 10%:n osuus yhtiön osakepääomasta
- Yhtiön sovelletaan kiinteistörahastolakia

Verovapauden voimassaolon edellytykset edellisten lisäksi ovat pääpiirteissään:

- Osinkoja on jaettava vähintään 90% tuloksesta vuosittain (poislukien realisoitumaton arvomuutos)
- Yhtiön osakkeiden pörssiilistaus tapahtuu viimeistään kolmantena vuotena
- Yhtiö ei jaa varojaan muuten kuin osinkona

Yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi,

- niiltä osin kuin vuokratulojen määrä alittaa 80% tuloista (pl. luovutushinnat)
- luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta
- mikäli yksittäisen osakkaan osuus osakepääomasta on tai ylittää 10 %

Luovutusvoittoverotuksessa luovutusvoittoja ja –tappioita ei saa netottaa. Tuloveroa kirjataan vain jos tiedetään, että yhtiö joutuu osittain verovelvolliseksi. Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myyden huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

#### 1.3 Laatisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilin päätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta.

Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä. IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettävien liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden toteutuneesta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdystä arviosta. Mahdolliset arvioiden ja oletamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olennessimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yritysjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi. Yhtiön hankinnat luokitellaan joko sijoituskiinteistön hankinnaksi (IAS 40) tai liiketoiminnan yhdistämiseksi (IFRS 3). Ovaro Kiinteistösijoitus käyttää harkintaa arvioidessaan täyttääkö hankinta liiketoiminnan määritelmän vai onko hankinta omaisuuserän hankinta. Jälkimmäisessä tapauksessa yhtiö on esittänyt vain hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiöllä määritellyt hankintansa vain sijoituskiinteistön hankinnaksi.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvo on ulkopuolisen kiinteistöjen arvonnäyttäjän kehittämällä arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa.

Ovaro Kiinteistösijoitus on ottanut käyttöön IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista 1.1.2018 alkaen. Liiketoiminnan luonteesta johtuen IFRS 15 käyttöönottolla ei ole merkittävää vaikutusta Ovaro kiinteistösijoituksen tilinpäätökseen. Ovaro Kiinteistösijoituksen vuokratulot kirjataan kuukausittain vuokratulokseen perusteella.

Konserni on ottanut käyttöön IFRS 9:n 1.1.2018 alkaen, joka korvaa IAS 39 standardin ja sisältää rahavarojen ja -velkojen luokittelua, arvostamista ja kirjaamista koskevat uudet vaatimukset, suojauslaskennan vaatimukset sekä uuden rahoitusvarojen arvonalentumisen mallin. IFRS 9 käyttöönottolla ei ollut vaikutusta Ovaron omaan pääomaan soveltamisajankohtana.

Ensimmäisenä soveltamispäivänä 1.1.2018 luokittelun muutokset olivat seuraavat:

	Luokittelu IAS 39	Luokittelu IFRS 9	Alkuperäinen kirjanpitoarvo IAS 39	Uusi kirjanpitoarvo IFRS 9
<b>1 000 EUR</b>				
<b>VARAT</b>				
Vuokra- ja muut saamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat	382	382
Rahavarat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat	3 589	3 589
<b>VELAT</b>				
Lainat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat	92 128	92 128
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat	1 513	1 513

#### 1.4 Yhdistelyperiaatteet

Ovaro Kiinteistösjointu yhdistelee 100 %:sti omistettut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettua yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

#### 1.5 Myytävänä olevat 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 Kiinteistösjointu 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.

Yhtiön sijoitusstrategian mukaisesti huoneistoja pyritään myymään yhtiön avaavan taseen sijoituskiinteistöjen arvosta 5 - 10 prosenttia vuosittain. Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Huoneistojen myyntiä voidaan täydentää tonttiryhmissä. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2018 olivat 11,8 miljoonaa euroa (31.12.2017: 11,6 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit velattomilla kauppahinnoilla vuonna 2018 olivat yhteensä 9,1 miljoonaa euroa (2017: huoneistomyynnit 8,9 miljoonaa euroa). Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 2 Segmentit ja tuotot

Liiketoiminnan tuottojen liitetietoon on koottu liikevaihtoon ja muihin tuottoihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Ovaro Kiinteistösi joituksen tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

Konsernin ylin operatiivinen päätöksentekijä segmenttien osalta oli tilikaudella 30.9.2018 asti Rahaston hoitajan hallitus ja 1.10.2018 alkaen Ovaro Kiinteistösi joituksen hallitus. Segmentti-informaatio perustuu kuukausiraportteihin, joita hallitus käyttää resurssien jakamiseen ja tulokellisuuden arviointiin.

Ovaro Kiinteistösi joitus harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, sekä siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa.

Yhtiön segmenttiraportointimuoto on ollut sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksen mukainen. Ovaro Kiinteistösi joituksen taseen mukaiset varat ja tulot ovat koostuneet pääasiassa asuinkäyttöön tarkoitetuista huoneistoista ja kiinteistöistä, joten segmenttijakoa ei ole tehty. Yhtiön hallitus raportoi ydinliiketoiminnan ja muun liiketoiminnan omistukset erillisinä osioina, jotta strategian toimeenpanoa voi seurata. Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue kiinteistösi joitus.

#### 2.1 Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösi joituksen liikevaihtoon sisältyy tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

<u>Liikevaihto</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
<u>Tuotot vuokraustoiminnasta</u>		
Bruttovuokrat	12 343	12 801
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	470	493
<b>Yhteensä</b>	<b>12 813</b>	<b>13 294</b>

#### 2.2 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.

Katsauskauden aikana 1.1.-31.12.2018 myytiin yhteensä 56 huoneistoa (2017: 70 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösi joitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoön, joka pitää sisällään varainsiirtoverot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Huoneistojen luovutusvoitot saadaan, kun luovutushinnoista vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä käypä arvo ja otetaan huomioon viimeisellä vuosineljänneksellä huoneistoon kohdistuneet korjaus- ja remonttikulut sekä yhtiöläinen lyhennykset. Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon -erän laskennassa on vähentävänä eränä otettu huomioon pitkävaikutteiset korjausmenot ja hankittujen sijoituskiinteistöjen kauppahintojen lisäksi tulevat hankintamenot.



<b><u>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u></b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>	<b>1.1. -31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävällä käyvällä arvolla	-411	-361
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-252	-294
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-12 214	-3 139
<b>Yhteensä</b>	<b>-12 878</b>	<b>-3 794</b>

Hallitukselle raportoidaan säännöllisesti myös sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen maantieteellisesti sekä niiden ikäjakauma. Helsingin seutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa sekä kehyskunnat, suuret kaupungit pitävät sisällään Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden keskustaajamat. Keskisuuret kaupungit ovat vähintään noin 20 000 asukkaan kaupunkeja.

<b><u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %</u></b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Helsingin seutu	41	39
Suuret kaupungit	30	30
Keskisuuret kaupungit	29	31
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b><u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %</u></b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
1989 valmistuneet ja vanhemmat	24	30
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	76	70
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b><u>Vuokrasaamiset ja maksetut ennakot</u></b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Maksetut ennakot	147	736
Vuokra- ja myyntisaamiset	235	268
<b>Yhteensä</b>	<b>382</b>	<b>1 004</b>

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkirjeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän jälkeen.

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2018 olivat yhteensä 235 tuhatta euroa (31.12.2017: 268 tuhatta euroa).

### 3 Liiketoiminnan kulut

Liiketoiminnan kulujen liitetietoon on koottu liiketoiminnan kuluihin liittyvien tulos- ja tasetietojen liitetiedot, jotta niiden vaikutus Ovaro Kiinteistösijoituksen tulokseen ja taseeseen olisi paremmin hahmotettavissa.

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut sekä Asuntorahaston hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän palkkion sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagerien hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat hallinnointiyhtiön mahdollinen tulossidonnainen palkkio, luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

Tytäryhtiöiden vuokrasopimukset maan vuokrasta käsitellään muina vuokrasopimuksina ja niiden perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan hoitokuluiksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Hallinnon muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa on esitetty myös rakenne- ja organisaatiomuutoksesta aiheutuneita kertaluonteisia ylimääräisiä hallinnon kuluja. Suurimmat kuluerät aiheutuivat oikeudellisesta neuvonannosta, Nasdaq Helsingin ja Euroclearin veloittamista listalleottopalkkioista, verkkosivujen luomisesta ja ylimääräisen yhtiökokouksen kuluista.

<u>Kulujen erittely lajeittain</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Kiinteistöjen hoitokulut	-5 395	-6 364
Vuokraustoiminnan kulut	-410	-578
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-266	-130
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj	-1 215	-1267
Hallinnon muut kulut	-1 104	-904
Muut liiketoiminnan kulut	-483	-30
<b>Yhteensä</b>	<b>-8 873</b>	<b>-9 273</b>

<u>Kiinteistöjen hoitokulut</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Kiinteistöjen hoitokulut vähennettynä käyttökorvauksilla	-4 925	-5 535
Kiinteistöjen hoitokulut väh.käyttökorvauksilla markkina-arvosta, p.a.	2,6 %	2,7 %

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo keskimäärin kauden aikana, 1 000 eur	192 363	205 196
---	---------	---------

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät myös myyntisalkussa olevien asuinhuoneistojen hoitokulut.

<u>Hallituksen palkkiot</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Petri Roininen	-33	-2
Tapani Rautiainen	-17	-5
Taina Ahvenjärvi	-19	-1
Petri Kovalainen	-18	-1
Eljas Repo	-18	-1
Patrik Hertsberg		-19
Mikko Larvala		-19
Petra Thorén		-16
Jouni Torasvirta		-35
Veli Matti Salmenkylä		-20
Timo Valjakka		-11
<b>Yhteensä</b>	<b>-105</b>	<b>-128</b>

Hallituksen palkkiot koostuvat kuukausi- ja kokouspalkkioista. Hallituksen osallistumis-% kokouksiin tilikauden aikana oli 99 %. Hallituksella oli 19 kokousta (1.1. -31.12.2017: 20 kokousta) tilikauden aikana. Ovaro Kiinteistösijoitus oli 1.1.2018 - 30.9.2018 ulkoisesti hallinnoitu ja sillä ei ollut henkilöstöä. Lokakuun 1. päivästä 2018 alkaen yhtiöllä on ollut oma johtohenkilöstö.

<u>Tilintarkastajan palkkiot</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Tilintarkastus, emoyhtiö	-88	-130
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-44	-43
Veropalvelut	-6	
Muut palvelut	-10	
<b>Yhteensä</b>	<b>-148</b>	<b>-173</b>

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

<u>Liiketoiminnan muut kulut</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Luottotappiot	-67	-30
<b>Yhteensä</b>	<b>-67</b>	<b>-30</b>

<u>Kuluihin liittyvät ostovelat</u>	31.12.2018	31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Ostovelat	0	125

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

## Verot

Konserniverokeskus on myöntänyt yhtiölle vapautuksen tuloveron suorittamisesta 20.1.2012. Verovapaus on päätöksen mukaisesti alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen. Yhtiömuodon muutoksen johdosta veronhuojennus lakkasi konserniverokeskuksen 10.10.2018 antaman päätöksen perusteella 31.12.2018.

Yhtiö joutuu kuitenkin veronhuojennuslain mukaan maksamaan veroa luovutusvoitoista asunnoista, jotka se on omistanut alle 5 vuotta. Asuntojen luovutustappioita ei saanut vähentää luovutusvoitoista.

Luovutusvoitto verotuksessa saadaan kun myydyin huoneiston luovutushinta ylittää alkuperäinen hankintahinnan, maksetun varainsiirtoveron, välittäjän palkkion sekä huoneiston korjauskulujen ja aktivoitujen korjausten summan. Konserni on kirjannut edellä kuvatuksen muutoksen vuoksi yhtiö on kirjannut laskennallisen verovelan muutoksen 3,2 miljoonaa euroa verotuksen ja käyvän arvon välisestä erosta.

Tytäryhtiöt maksavat mahdollisesta tuloksestaan ja luovutusvoitoistaan veroa.

	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin luovutusvoittoverot katsauskaudelta	-81	-64
Laskennallinen verovelka katsauskaudella	-3 080	
Konsernin verot katsauskaudelta	-3 161	-64

## Laskennalliset verovelat

<b>Avaava saldo 1.1.</b>	0	0
Laskennallisen verovelan muutos	3 080	0
<b>Lopettava saldo 31.12.</b>	3 080	0

Ovaro Kiinteistösijoitus on kirjannut laskennallisen verovelan. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

## **4 Sijoituskiinteistöt**

Ajalla 1.1.-30.9. 2018 oli käytössä yhtiötä hallinnoineen Orava rahastot Oyj:n kehittämä ekonometrinen arviointimalli. Ovaro kiinteistösijoitus siirtyi käyttämään neljännellä vuosineljänneksellä ulkopuolista kiinteistöarviointisijaa Jones Lang Lasalle Finland Oy:tä. Käytetty arvonmääritysmenetelmä on kauppa-arvomenetelmä, joka on markkinoihin perustuva menetelmä.

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.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään huoneistokohtaista käypää arvoa, jolloin mahdollinen arvomuutos kirjataan tuloslaskelmaan. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvo on yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvostaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösijoituksen konsernitaseessa velkana.

Yksittäinen huoneisto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan. Huoneistojen luovutusvoitot ja luovutustappiot esitetään tuloslaskelmassa.

Käyvät arvot on määrittänyt ulkopuolinen arvioitsija, Jones Lang Lasalle Finland Oy (JLL). JLL:n arviointi on tehty seuraavalla, JLL:n arviokirjassaan esittämällä tavalla:

Asuinhuoneistot on arvioitu arvioitsijan kvantitatiivisella arvonmäärittäysmallilla, jonka tulokset auktorisoitu kiinteistöarvioija on käynyt läpi huoneistokohtaisesti ja tarvittaessa korjannut arvonmäärittäysmallin tulosta ylös tai alaspäin kauppa-arvomenetelmätarkasteluun perustuen.

Kvantitatiivisella arvonmäärittäysmallilla kohdetta arvioitaessa mallin lähtöaineistona on käytetty Kiinteistönvälitysalan Keskuliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien tietoja viimeisen kolmen vuoden ajalta. Aineistoa on karsittu kattamaan ainoastaan kerros- ja rivitalot. Myös muita rajoituksia esim. pinta-alojen suhteen on tehty. Lisäksi selvästi poikkeavat havainnot, esim. asumisoikeusasuntojen kaupat on poistettu käytetystä aineistosta. Arvonmäärittäysmalli hyödyntää myös erilaisia demografia-, liikenne- ja ympäristötietoaineistoja. Kauppa-arvomenetelmää tarkistusmenetelmänä käytettäessä kohteiden huoneistojakaumat on otettu huomioon niin, että eri huoneistotyyppille (yksiöt, kaksiot ja kolmiot sekä neliöt ja suuremmat huoneistot) on määritetty erillinen vertailuaineistoon perustuva neliöhinta. Näin on saatu kiinteistöjen huoneistojen arvojen yhteissumma. Summaan ei ole tehty tukkualennusta tai muita vähennyksiä (esim. myyntikulua), joten arvio simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä.

Arviossa asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n HSP Hintaseurantapalveluun, jonne suurimmat asunnonvälittäjät ilmoittavat asuntojen toteutuneita kauppahintoja. Vertailukauppahaku on tehty rakennusvuoden, postinumeroalueen ja tarvittaessa katutaso hakuna. Arvioitsija on myös vertailut alueen uudistuotannon pyyntihintoja määrittäessään vertailuhintoja.

Muut arvioon tarvittavat tiedot arvioitsija on saanut arviolausunnon tilaajalta (pinta-ala, kiinteistöjen rakennusvuodet ja arvioitu tekninen kuntoluokitus, tontin omistus, tiedot huoneistojen sijaintikerroksista ja varustelusta), julkisista tietolähteistä sekä arvioitsijan omasta markkinatietokannasta.

Kohteen autopaikat on arvioitu kauppa-arvomenetelmällä ja toimitilahuoneistot pääasiallisesti tuottoarvomenetelmällä ja toissijaisesti kauppa-arvomenetelmällä. Kohteen arvo perustuu yksittäisten toimitilahuoneistojen arvioitujen tuottoarvojen ja autopaikkojen arvioitujen kauppa-arvojen summaan.

Kauppa-arvomenetelmää käytettäessä osakkeina oleville autopaikoille on määritetty erillinen vertailuaineistoon perustuva hinta. Toimitilahuoneistoihin on sovellettu tuottoarvomenetelmää perustuen meille toimitettuihin vuokratuottoihin ja arvioitsijan oletamiin hoitokuluihin. Vertailevana menetelmänä on tarvittaessa käytetty kauppa-arvomenetelmää. Summaan ei ole tehty tukkualennusta tai muita vähennyksiä (esim. myyntikulua), joten arvio simuloi tilannetta, jossa autopaikat ja toimitilahuoneistot myydään yksittäin ja arvo on autopaikkojen ja toimitilahuoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä.

Arviossa autopaikkojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n HSP Hintaseurantapalveluun, jonne suurimmat asunnonvälittäjät ilmoittavat asuinkeuhkaloissa toteutuneiden autopaikkakauppajien hintoja. Vertailukauppahaku on tehty rakennusvuoden, postinumeroalueen ja tarvittaessa katutaso hakuna. Myös alueen uudistuotannon pyyntihintoja on vertailtu, kun vertailuhintoja on määritetty.

Muut arvioon tarvittavat tiedot arvioitsija on saanut arviolausunnon tilaajalta (toimitilahuoneistojen tyyppi, pintaala, rakennusvuosi ja vuokra- ja kulutiedot, autopaikkojen osalta tyyppi), julkisista tietolähteistä sekä arvioitsijan omasta markkinatietokannasta. JLL:n arviolausunnon tarkkuus on +/- 10 %. Liitteen 4 lopussa on esitetty herkkyyksianalyysi, joka kuvaa, miten +/- 10 %:n muutos vaikuttaisi Ovaro kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.

#### **Sijoituskiinteistöt, käypä arvo**

<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Hankintameno 1.1.	199 617	210 901
Lisäykset	761	800
Vähennykset	-8 918	-8 945
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-12 214	-3 139
<b>Käypä arvo</b>	<b>179 247</b>	<b>199 617</b>

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia. Asuinhuoneistoja myytiin katsauskaudella 1.1.-31.12.2018 yhteensä 56 kappaletta.

Koko tilikauden 1.1.-31.12.2018 salkussa olleiden sijoituskiinteistöjen arvonmuutos oli -6,1 % (1.1.-31.12.2017: -0,2 %) eli -11,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2017: -3,1 miljoonaa euroa)

<u>Sijoituskiinteistöt 31.12.2018</u>	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistus- osuus	Rakennus- vuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Espoon Albert	Helsingin seutu	Espoo	Kilonportti 5	10 %	2014	3	203
As Oy Espoon Revontuli	Helsingin seutu	Espoo	Revontulentie 1	6 %	2015	2	115
As Oy Espoon Suulperi	Helsingin seutu	Espoo	Niittytaival 9	7 %	2014	3	226
As Oy Espoon Tilientekijä	Helsingin seutu	Espoo	Tegelhagen 2	9 %	2015	2	235
As Oy Espoon Tähestäjä	Helsingin seutu	Espoo	Ulappakatu 1	2 %	2013	1	81
As Oy Sininärhintie 5	Helsingin seutu	Espoo	Sininärhentie 5	2 %	2013	1	84
As Oy Helsingin Apteekkarit	Helsingin seutu	Helsinki	Apteekkarinkatu 5	21 %	2014	4	344
As Oy Helsingin Hjalmar	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 A	10 %	2014	2	202
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	Helsingin seutu	Helsinki	Koirasaarentie 1	58 %	2000	14	831
As Oy Helsingin Limnologi	Helsingin seutu	Helsinki	Agronominkatu 18	14 %	2015	5	427
As Oy Helsingin Rafael	Helsingin seutu	Helsinki	Teollisuuskatu 18 B	13 %	2014	2	222
As Oy Helsingin Umbra	Helsingin seutu	Helsinki	Taidemaalarininkatu 3	4 %	2016	2	166
As Oy Hyvinkään Rukki	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 10	3 %	2013	1	92
As Oy Hyvinkään Ryyji	Helsingin seutu	Hyvinkää	Ranssunkaari 8	4 %	2016	1	107
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	Helsingin seutu	Hyvinkää	Tienhaarankatu 7a	34 %	2014	5	505
As Oy Järvenpään Saundi	Helsingin seutu	Järvenpää	Huvilakatu 7	11 %	2013	7	517
As Oy Järvenpään Terho	Helsingin seutu	Järvenpää	Piennartie 16	5 %	2012	1	95
As Oy Järvenpään Tuohi	Helsingin seutu	Järvenpää	Vakka 5	76 %	2013	13	1 042
As Oy Kauniaisten Kvartetti	Helsingin seutu	Kauniainen	Laaksotie 10	3 %	2014	2	142
As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3	Helsingin seutu	Kauniainen	Venevalkamantie 3	7 %	2012	2	122
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	Helsingin seutu	Kerava	Nissilänpiha 9-11	85 %	1974	24	2 109
As Oy Keravan Ritariperho	Helsingin seutu	Kerava	Palosenkatu 7	100 %	2011	19	2 071
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Kummikallio	100 %	1973	84	5 241
As Oy Kirkkonummen Pomada	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Rajakallontie 3	33 %	2012	6	650
As Oy Kirkkonummen Pronssi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Vernerinkuja 6	6 %	2014	1	86
As Oy Kirkkonummen Tammi	Helsingin seutu	Kirkkonummi	Ervastintie 1	28 %	2013	14	993
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Puurata 15-17	36 %	1974-75	18	1 153
As Oy Nurmijärven Soittaja	Helsingin seutu	Nurmijärvi	Pikkutikankuja 4	59 %	2013	15	1 326
As Oy Lindehearst, Sipoo	Helsingin seutu	Sipoo	Kirkkoniityntie 28	53 %	1982	11	984
As Oy Sipoon rannan Saalinki	Helsingin seutu	Sipoo	Sipoonranta 10	23 %	2011	3	253
As Oy Tuusulan Pihta	Helsingin seutu	Tuusula	Pajalaanummentie 16	31 %	2014	7	695
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	Helsingin seutu	Vantaa	Kaakkoisväylä 4	63 %	1979	34	2 450
As Oy Vantaan Kruununmasto	Helsingin seutu	Vantaa	Kolmikallionkuja 3	3 %	2016	1	77
As Oy Vantaan Maauuintie 14	Helsingin seutu	Vantaa	Maauuintie 14	97 %	1975	72	4 931
As Oy Vantaan Paddington	Helsingin seutu	Vantaa	Ratakuja 4	6 %	2015	2	180
As Oy Vantaan Piletti	Helsingin seutu	Vantaa	Ratatie 16	1 %	2015	1	87
As Oy Vantaan Popliini	Helsingin seutu	Vantaa	Horsmakuja 6	12 %	2015	5	396
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	Helsingin seutu	Vantaa	Rasinrinne 13	46 %	1975	20	1 012
As Oy Vantaan Rusakko	Helsingin seutu	Vantaa	Kylmäojantie 15	55 %	1992	5	282
As Oy Jyväskylän Ahjotar	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Seppäläntie 4A	20 %	2014	6	286
As Oy Jyväskylän Kruunutorni (liiketilat)	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Hoitajantie 4	36 %	2010	5	1 232
As Oy Jyväskylän Kyläseppä	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Seppäläntie 4C	5 %	2014	1	138
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Äijälänrannantie 34	6 %	2014	2	218
As Oy Jyväskylän Runous	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Vapaudenkatu 35a	4 %	2015	1	84
As Oy Jyväskylän Tukkipoika	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Schaumanin puistotie 22	12 %	2013	3	228
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	Suuret keskustaajat	Jyväskylä	Valssikuja 6	62 %	1995	16	1 164
As Oy Kaarinan Lampaankäpää	Suuret keskustaajat	Kaarina	Hoviherrankatu 3	100 %	1974	36	2 254
As Oy Lahden Aleksanteri	Suuret keskustaajat	Lahti	Aleksanterinkatu 11	29 %	2014	9	728
As Oy Lahden Helkalanhoivi	Suuret keskustaajat	Lahti	Pihitkatu 5	72 %	1975	30	1 831
As Oy Lahden Jukolan Aapo	Suuret keskustaajat	Lahti	Pollarikatu 5	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	Suuret keskustaajat	Lahti	Pollarikatu 7	100 %	2010	22	1 306
As Oy Lahden Leinikki	Suuret keskustaajat	Lahti	Huvikatu 8	9 %	2013	2	160
As Oy Lahden Poikkikatu 4	Suuret keskustaajat	Lahti	Poikkikatu 4	48 %	1971	20	1 113
As Oy Lahden Pormestari	Suuret keskustaajat	Lahti	Rullakatu 4	37 %	2012	2	121
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	Suuret keskustaajat	Lahti	Vuoksenkatu 4	39 %	1970	10	428
As Oy Malskin Kruunu	Suuret keskustaajat	Lahti	Päijänteenkatu 7	5 %	2015	2	170
As Oy Lempäälän Tikanhoivi	Suuret keskustaajat	Lempäälä	Kotipellonkatu 5	53 %	2014	17	842
As Oy Naantalın Vesperi	Suuret keskustaajat	Naantali	Luostarinkatu 20	16 %	2015	8	526
As Oy Alppilan Iiris	Suuret keskustaajat	Oulu	Betonimiehenkatu 9	12 %	2014	5	338
As Oy Merijalinväylä	Suuret keskustaajat	Oulu	Koskitie 14	2 %	2012	1	138
As Oy Oulun Eveliina	Suuret keskustaajat	Oulu	Pesätie 22	10 %	2011	2	161
As Oy Oulun Jatulinmäki	Suuret keskustaajat	Oulu	Jatulikivenkatu 1	8 %	2013	2	160
As Oy Oulun Resiina	Suuret keskustaajat	Oulu	Rautatienkatu 33	5 %	2015	3	298
As Oy Oulun Seilitie 1	Suuret keskustaajat	Oulu	Seilitie 1	34 %	2009	8	453
As Oy Oulun Viskaali	Suuret keskustaajat	Oulu	Rautatienkatu 31	11 %	2015	5	378
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	Suuret keskustaajat	Oulu	Pappilantie 5	4 %	2010	1	93
As Oy Raision Kertunpuisto	Suuret keskustaajat	Raisio	Murroskuja 4	18 %	2014	3	245
As Oy Raision Lumme	Suuret keskustaajat	Raisio	Särkilahdenkatu 2	22 %	2015	7	422
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	Suuret keskustaajat	Raisio	Kunnaankatu 7	100 %	1978	51	2 807
As Oy Raision Valonsäde	Suuret keskustaajat	Raisio	Soliniuksenkatu 24	34 %	2014	9	672
As Oy Härmälänrannan Nalle	Suuret keskustaajat	Tampere	Lentovarikonkatu 8 ja 14	7 %	2013	3	83
As Oy Tampereen Professori	Suuret keskustaajat	Tampere	Tutkijankatu 2	8 %	2013	2	171
As Oy Tampereen Ruuti	Suuret keskustaajat	Tampere	Auttilankatu 2	19 %	2014	6	301
As Oy Tampereen Solaris	Suuret keskustaajat	Tampere	Tieteenkatu 6	22 %	2014	11	881
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	Suuret keskustaajat	Tampere	Pirttisuonkuja 2	15 %	2014	4	326
As Oy Turun Androksenranta	Suuret keskustaajat	Turku	Unioninkatu 20	10 %	2014	3	390
As Oy Turun Aurajoen Helmi	Suuret keskustaajat	Turku	Koulukatu 2	8 %	2014	3	212
As Oy Turun Michailowinlinna	Suuret keskustaajat	Turku	Michailowinkatu 4	10 %	2015	5	285
As Oy Turun Michailowinportti	Suuret keskustaajat	Turku	Michailowinkatu 2	9 %	2013	2	154
As Oy Turun Sataman Tähti	Suuret keskustaajat	Turku	Eerik Pommerilaisen Ranta 16	16 %	2015	5	300
As Oy Forssan Hellaanpuisto	Keskisuuret kaupungit	Forssa	Rautatienkatu 9	10 %	2014	3	186
As Oy Haminan Kaivopuisto	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Kaivokatu 8	10 %	2014	4	236
As Oy Haminan Tervaniemi	Keskisuuret kaupungit	Hamina	Lavatie 6	92 %	1999	15	994
As Oy Heinolan Tampinlahdenkulma	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Keskuskatu 30	84 %	1977	16	978
As Oy Heinolan Torihovi	Keskisuuret kaupungit	Heinola	Virtakatu 5	12 %	2015	5	224
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Keinukatu 10	4 %	2014	1	76
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Aulangontie 39	51 %	1974	11	527
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	Keskisuuret kaupungit	Hämeenlinna	Tervapadankatu 1	100 %	2016	52	2 557

<u>Sijoituskiinteistöt 31.12.2018</u>	Alue	Kotipaikka	Osoite	Omistus- osuus	Rakennus- vuosi	Asunnot ja toimitilat	Neliöt
As Oy Kokkolan Luotsi	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Merikotkantie 9-17	21 %	2012	4	321
As Oy Kokkolan Omenapiha	Keskisuuret kaupungit	Kokkola	Ouluntie 53	26 %	2012	3	261
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 7	96 %	1974	33	1 790
As Oy Kotkan Alahovintorni	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Alahovintie 1	86 %	1973	26	1 449
As Oy Kotkan Matruusi	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Kirkkokatu 2	13 %	2013	4	265
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Vuorenrinne 19	94 %	1973-75	70	3 824
As Oy Mällinkatu 6	Keskisuuret kaupungit	Kotka	Mällinmutka 2	98 %	1958 ja 74	53	2 923
As Oy Kouvolan Kuusama	Keskisuuret kaupungit	Kouvola	Kalevankatu 29	0 %	2015	0	0
As Oy Kuopion Rantahelmi	Keskisuuret kaupungit	Kuopio	Järvihelmenkatu 9	3 %	2014	1	100
As Oy Lohjan Koulukuja 14	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Lähdehaankuja 2	72 %	1976	36	1 986
As Oy Lohjan Pinus	Keskisuuret kaupungit	Lohja	Metsätähkijä 8	43 %	2012	8	787
As Oy Mikkelin Neptun	Keskisuuret kaupungit	Mikkeli	Mannerheimintie 38	32 %	2013	8	604
As Oy Paimion Jokilaivuri	Keskisuuret kaupungit	Paimio	Sahurintie 1	6 %	2013	2	72
As Oy Porin Huvitus	Keskisuuret kaupungit	Pori	Teljänkuja 2	33 %	2014	9	673
As Oy Porin Kommodori	Keskisuuret kaupungit	Pori	Presidentinpuistokatu 1	9 %	2013	4	372
As Oy Porin Pihlavankangas	Keskisuuret kaupungit	Pori	Katkojantie 1	85 %	1974 ja 76	45	2 454
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1993	32	2 055
Koy Liikepuisto (sis. liiketiloja)	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Kaivokatu 29	100 %	1960	10	607
As Oy Porvoon Laamannipiha	Keskisuuret kaupungit	Porvoo	Laamanninkatu 1	9 %	2013	2	181
As Oy Riihimäen Laidunaho	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Haratie 1	9 %	2013	2	157
As Oy Riihimäen Lovisa	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Peltokuja 2	12 %	2013	2	177
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	Keskisuuret kaupungit	Riihimäki	Huhtimonkatu 1	100 %	1956	16	773
As Oy Rovaniemen Koivula	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Maakuntakatu 2	0 %	2014	0	86
As Oy Rovaniemen Laura	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Kansankatu 13	3 %	2014	2	104
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 16-18	83 %	1991	20	1 209
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Rekimatka 29	90 %	1989	49	2 826
As Oy Rovaniemen Suvihieinä	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Heinämiehentie 10	7 %	2014	2	119
As Oy Rovaniemen Uitto	Keskisuuret kaupungit	Rovaniemi	Uittomiehentie 6-10	20 %	2015	9	576
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Keskisuuret kaupungit	Salo	Ristinkedonkatu 33	83 %	1975	59	3 534
As Oy Savonlinnan Kotiranta	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Heikinpohjantie 38b	49 %	2014	9	521
As Oy Savonlinnan Postityttö	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Olavinkatu 61	17 %	2015	8	389
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	Keskisuuret kaupungit	Savonlinna	Välimäentie 5-7	100 %	1977	51	2 723
As Oy Tornion Aarnintie 7	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 7	36 %	1974	19	1 138
As Oy Tornion Kuparimarkka	Keskisuuret kaupungit	Tornio	Aarnintie 13	79 %	1975	39	2 275
As Oy Vaasan Aleksander	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Mylykatu 11 B	6 %	2015	3	131
As Oy Vaasan Asemankatu 9	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Asemankatu 9	24 %	2014	5	363
As Oy Vaasan Leipurinkulma	Keskisuuret kaupungit	Vaasa	Mylykatu 11 A	9 %	2015	4	119
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Ahlströminkatu 12	100 %	1954	31	2 029
As Oy Varkauden Onnela	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Kosulankatu 6	100 %	1920	9	864
As Oy Varkauden Parsius	Keskisuuret kaupungit	Varkaus	Parsiuskatu 6	78 %	1973	28	1 533

Toimitiloja sijoituskiinteistöissä on 25 kappaletta yhteispinta-alaltaan n. 3720 neliometriä.

	<b>Kotipaikka</b>	<b>Toimitiloja</b>	<b>Neliöt</b>
As Oy Vantaan Maaunintie 14	Vantaa	1	292
As Oy Jyväskylän Kruunutori (liiketilat)	Jyväskylä	5	1232
As Oy Kotkan Alahovintie 7	Kotka	1	284
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketilaja)	Porvoo	7	495
Koy Liikepuisto (sis. liiketilaja)	Porvoo	4	318
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	Salo	2	335
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	Varkaus	5	763

**Sijoituskiinteistöt 31.12.2018**

Alue	Kohteita	Asunnot		Käypä		
		ja toimitilat	Pinta-ala, m2	arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	140	9 121	14 867	8,3 %	1 630
Kirkkonummi	4	103	6 908	13 186	7,4 %	1 909
Helsinki	6	29	2 190	9 908	5,5 %	4 525
Kerava	2	43	4 180	9 189	5,1 %	2 198
Järvenpää	3	19	1 566	5 425	3,0 %	3 466
Muut	16	119	8 964	20 710	11,6 %	2 310
<b>Helsingin seutu</b>	<b>39</b>	<b>453</b>	<b>32 927</b>	<b>73 286</b>	<b>40,9 %</b>	<b>2 226</b>
Lahti	9	118	7 079	14 881	8,3 %	2 102
Raisio	4	69	4 003	6 821	3,8 %	1 704
Oulu	8	25	1 764	5 280	2,9 %	2 994
Turku	5	17	1 109	5 397	3,0 %	4 866
Tampere	5	23	1 696	5 656	3,2 %	3 335
Suuret keskustaajamat, muut	13	149	9 638	15 803	8,8 %	1 640
<b>Suuret kaupungit</b>	<b>44</b>	<b>401</b>	<b>25 288</b>	<b>53 837</b>	<b>30,0 %</b>	<b>2 129</b>
Hämeenlinna	3	64	3 160	8 380	4,7 %	2 652
Kotka	5	187	10 168	7 363	4,1 %	724
Rovaniemi	5	82	4 834	5 828	3,3 %	1 206
Porvoo	3	44	2 031	6 496	3,6 %	3 199
Savonlinna	3	67	3 632	4 291	2,4 %	1 181
Muut	22	269	16 045	19 766	11,0 %	1 232
<b>Keskisuuret kaupungit</b>	<b>41</b>	<b>713</b>	<b>39 868</b>	<b>52 124</b>	<b>29,1 %</b>	<b>1 307</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>126</b>	<b>1 567</b>	<b>98 083</b>	<b>179 247</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 828</b>

Yhtiö pyrkii toimimaan siten, että yksittäismyynnin piirissä on riittävästi asuntoja asuntomyyntitavoitteen saavuttamiseksi. Yksittäismyyntiin valitut asuinhuoneistot on luokiteltu taseessa Myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi. Tarkempi määrittely Myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä on kohdassa 1.5.

Myyntissä 31.12.2018 oli 29 kohteesta 42 huoneistoa, joiden pinta-ala oli yhteensä 3 337 m2 ja käypä arvo 11 752 tuhatta euroa. Niihin liittyvät yhtiövelat ovat 7 092 tuhatta euroa.

**Konserni vuokralle antajana**

Kiinteistöjen vuokrasopimuksista lähes kaikki ovat toistaiseksi voimassa olevia, joissa vuokralaisella on yhden kuukauden irtisanomisaika.

**Käyvän arvon hierarkia**

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määriteltä 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, liiketoista ja autopaikoista.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Varat</b>			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	-	-	179 247
Sijoituskiinteistöt 31.12.2017	-	-	199 617

Herkkyyshanalyysi	-10 %	0	+10 %
<b>1 000 EUR</b>			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	161 322	179 247	197 172



## 5 Pääomarakenne ja rahoituskulut

Pääomarakenne ja rahoituskulut –ryhmään on koottu rahoitusvaroihin ja –velkoihin sekä omaan pääomaan liittyvien tulos- ja tase-erien liitetiedot, jotta kokonaiskuva konsernin rahoituksellisesta asemasta olisi paremmin hahmotettavissa. Liitetieto osakekohtaisesta tuloksesta on osa oman pääoman tietoja. Korkotuotot ja -kulut kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

### 5.1 Rahoitustuotot ja -kulut

<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>	<b>1.1. -31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Korkokulut ja palkkiot lainoista ja korkosuojauksesta	-2 599	-2662
Muut rahoituskulut		-262
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-2599</b>	<b>-2924</b>
Rahoitustuotot	14	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-2585</b>	<b>-2924</b>

### 5.2 Rahoitusvarat

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

<b>Rahavarat</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Rahavarat tileillä	3 589	2 677
<b>Yhteensä</b>	<b>3 589</b>	<b>2 677</b>

Rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupankäyntipäivän perusteella alun perin käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Lainat ja muut saamiset arvostetaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuon. Vuokraamiset 235 tuhatta euroa on esitetty kohdassa 2 Segmentit ja tuotot.

<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Muut saamiset	72	20
Siirtosaamiset	75	245
<b>Muut saamiset yhteensä</b>	<b>147</b>	<b>265</b>

Jokaisen katsauskauden päättyessä arvioidaan, onko perusteita jonkun rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvon alentumisesta. Saamisiin ei liity merkittäviä riskejä.

### 5.3 Lainat

#### Pitkäaikaiset velat

Pitkäaikaiset 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.

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

<b>Pitkäaikaiset velat</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Joukkovelkakirjalaina	19 693	19 668
Konsernin lainat rahalaitoksilta	71 078	86 127
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	718	804
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-7 092	-4 672
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>84 398</b>	<b>101 927</b>

**Nettovelat**

<b>1 000 EUR</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Rahavarat		3 589	2 677
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalaina		-19 693	-19 668
Konsernin lainat rahalaitoksilta		-71 078	-86 127
Lyhytaikaiset velat			
Konsernin lainat rahalaitoksilta		-8 448	-2 134
<b>Nettovelat</b>		<b>-95 630</b>	<b>-105 252</b>

<b>1 000 EUR</b>	<b>Rahavarat</b>	<b>Joukkovelkakirjalaina</b>	<b>Lainat</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Nettovelat 1.1.2018</b>	2 677	-19 668	-88 261	-105 252
Muutos rahoituslaskelma	911		4 432	5 343
Myyntit			4 468	4 468
Tuloslaskelma		-25	-164	-189
<b>Nettovelat 31.12.2018</b>	<b>3 588</b>	<b>-19 693</b>	<b>-79 525</b>	<b>-95 630</b>

<b>1 000 EUR</b>	<b>Rahavarat</b>	<b>Joukkovelkakirjalaina</b>	<b>Lainat</b>	<b>Yhteensä</b>
<b>Nettovelat 1.1.2018</b>	4 141	-19 382	-95 084	-110 325
Muutos rahoituslaskelma	-1 464		3 288	1 824
Myyntit			3 567	3 567
Tuloslaskelma		-286	-32	-318
<b>Nettovelat 31.12.2017</b>	<b>2 677</b>	<b>-19 668</b>	<b>-88 261</b>	<b>-105 252</b>

Yhtiö laski liikkeelle nimellisarvostaan 20 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen joukkovelkakirjalainan 1.4.2015. Laina erääntyy 1.4.2020, ja sille maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Helsingin Pörssin säännellylle markkinalle 2.4.2015. Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa.

Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % ja se erääntyy joulukuussa 2019 ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 % ja se erääntyy huhtikuussa 2021.

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

**Lyhytaikaiset korolliset velat**

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.

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

<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	8 448	2 134
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>8 448</b>	<b>2 134</b>

**Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat**

<b>1 000 EUR</b>		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	7 092	4 672

### **Vaihtovelkakirjalainasopimukset**

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

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-31.12.2018 vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 31.12.2018 oli 78,7 miljoonaa (31.12.2017: 93,3 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 27 430 itselleen suuntaamaa osaketta.

## Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat erääntyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Muut lyhytaikaiset velat 1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
Saadut ennakot	183	196
Muut velat	236	58
Siirtovelat	1 093	1 130

Muut velat koostuvat pääasiassa verovelasta (58 tuhatta euroa). Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista (203 tuhatta euroa) ja konsernin korkojaksotuksista (657 tuhatta euroa).

## 5.4 Vastuusitoumukset

1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>		
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 777	37 668
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	76 556	94 717

Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten (asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimukset) mukaisten vastaisten vähimmäisvuokrien kokonaismäärät.

Maanvuokrasopimukset 1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
Alle vuoden kuluessa	371	419
1 - 5 vuoden kuluessa	1 418	1 676
yli viiden vuoden kuluttua	25 855	27 821
<b>Yhteensä</b>	<b>27 644</b>	<b>29 916</b>

## 5.5 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. Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 8 miljoonan euron erä erääntyy joulukuussa 2019. Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen johdosta ei toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleerahoittaa. Yhtiön johto on laatinut kassavirtaennusteen seuraavalle 12 kuukaudelle ja ennusteen mukaan yhtiön rahoitus on turvattu seuraavalle 12 kuukaudelle.

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus on käyttänyt hankintojensa rahoittamisessa rahalaitosten vaihtuvakorkoisia lainoja, joita on suojattu koronvaihtosopimuksilla. Emoyhtiön lainojen suojausaste 31.12.2018 oli kuitenkin 0 % (31.12.2017: 0 %). Asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainat arvoltaan 61 543 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 puskuri markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 990 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen.

### Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirrallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät, voisi yhtiö kohdata likviditeetti-ongelmia. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa ja yhtiö pyrkii jälleerahoittamaan eräännyvät lainaohjelmansa. Yhtiön arvion mukaan sillä on mahdollisuus rahoittaa joulukuussa 2019 eräännyvä 8 miljoonan laina myymällä huoneistoja sekä vuokraustoiminnasta saatavalla kassavirralla. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 31.12.2018.

### Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2018 olivat yhteensä 235 tuhatta (31.12.2017: 268 tuhatta euroa).

Myyntisaamisten laiminlyöntiasteet on arvioitu IFRS 9:n mukaisesti. Arvion perusteella IFRS 9:llä ei ollut olennaista vaikutusta yhtiön avaavaan omaan pääomaan 1.1.2018. Tilinpäätöshetkellä yhtiö on kirjannut myyntisaamisten luottotappiovarauksen 20 tuhatta euroa IFRS 9 mukaisesti.

1000 euroa	31.12.2018	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokra- ja muut saamiset		39	13	27	156	235

### 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 31.12.2018 oli 43,0 % (31.12.2017: 45,9 %).

Konsernin johdannaisvelkoihin kuulumattomat pankkilainat sopimuksiin perustuvien juoksuaikojen mukaan sekä muut korolliset lainat katsauskauden lopussa olivat seuraavat. Esitettävät luvut ovat lainasopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja lainojen lyhennyksistä.

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	8 000	34 946	0
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	4 226	15 112	29 709
Vaihtovelkakirjalaina-sopimukset	0	0	0
Korolliset lainat, 1000 euroa 31.12.2018	12 226	50 059	29 709

### 5.6 Velkojen luokittelu

#### Käyvän arvon hierarkia

Ovaro Kiinteistösijoitusella ei ole johdannaisopimuksia, jotka tulisi luokitella käyvän arvon hierarkian mukaisesti.

#### 5.7 Johdannaiset

Ovaro kiinteistösijoituksella ei ollut tilikaudella tai vertailukaudella johdannaisopimuksia. Aiemmin Ovaro Kiinteistösijoitus on käyttänyt korkojohdannaisia pienentääkseen vaihtuvakorkoisten lainojensa korkoriskiä.

Korkosuojauksen käypä arvo, 1000 euroa	31.12.2018	31.12.2017
Koronvaihtosopimusten käypä arvo katsauskauden lopussa oli	0	0
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	0	60

Koronvaihtosopimusten vastapuolena, joista vuoden 2017 käyvän arvon muutos aiheutui, oli vuonna Danske Bank Oyj. Johdannaisopimuksista aiheutuvat pankin veloittamat maksut kirjattiin kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne olivat syntyneet.

## 5.8 Oma pääoma

Osakepääomaan on kirjattu 30.6.2015 asti suunnatuista anneista ja vaihtovelkakirjalainasopimuksien konversioista 10,00 euroa osakkeelta ja sen ylittävä osa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kesästä 2015 lähtien oman pääoman lisäykset on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Oman pääoman hankinnan kustannukset ja korkosuojauksen käyvän arvon muutokset on vähennetty suoraan omasta pääomasta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman joulukuussa 2018. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta, joista hankittiin 27 430 joulukuun loppuun mennessä.

<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
<b>Osakepääoma kauden lopussa</b>	<b>72 131</b>	<b>72 131</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 309	23 309
Omien osakkaiden osto	-104	0
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>	<b>23 205</b>	<b>23 309</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>95 336</b>	<b>95 440</b>

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 0 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 27 430 osaketta.

### Osakekohtainen tulos

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

1.1. -31.12.2018 1.1. -31.12.2017

#### (a) Laimentamaton

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

Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	-14 685	-2 761
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 593	9 599
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-1,53</b>	<b>-0,29</b>

## 6. Lisäinformaatio

### 6.1 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.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.12.2018 olivat yhteensä 1 215 tuhatta euroa (1.1. - 31.12.2017: 1 267 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 31.12.2018 yhteensä 0 tuhatta euroa (2017: 0 tuhatta euroa).

Investors House Oy kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin omistaen 25,2 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 69 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brandinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista, pääomasijoituspäivien järjestelyistä ja kotisivujen ylläpidosta.

### Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

<b>1 000 EUR</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>	<b>1.1. -31.12.2017</b>
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	266	0
<b>Yhteensä</b>	<b>266</b>	<b>0</b>

Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä.

Eläkevastuut on kokonaan katettu.

<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>	<b>1.1. -31.12.2017</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Toimitusjohtaja	30	0
Hallituksen jäsenet	98	128
<b>Henkilöstön määrä</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

Yhtiöllä ei ole ollut henkilökuntaa 1.1.-30.9.2018 välisellä ajalla. Henkilöstön määrä on laskettu 1.10.2018 alkaen.

## 6.2 Uudet IFRS-standardit ja tulkinnat

Ovaro Kiinteistösijoitus on käyttänyt samoja laatimisperiaatteita kuin vuoden 2017 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta uusien tai uudistettujen standardien ja tulkintojen soveltamista.

Myöhemmin voimaan tulevat IFRS-standardit, tulkinnat ja muutokset, jotka on julkaistu mutta tulevat voimaan myöhemmin kuin 31.12.2018 ja joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön osavuositarkastuksiin ja konsernitilinpäätökseen jatkossa, ovat:

IFRS 16 Vuokrasopimukset -IFRS 16 julkaistiin tammikuussa 2016 ja sitä on sovellettava 1.1.2019 alkavalla tilikaudella. Sen seurauksena Ovaro Kiinteistösijoituksen omistamien asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimukset tullaan merkitsemään omistusosuuden mukaisesti konsernitaseeseen velkana. Tilikauden lopussa Ovaro Kiinteistösijoituslla oli ei-peruutettavissa olevia vuokratvelvoitteita vuositasolla 371 tuhatta, liitetieto 5.4. Huoneistomyyneistä ja asunto-osakeyhtiöiden tonttiosuuksien lunastuksesta johtuen Konsernin osuus tontinvuokrasopimuksista pienenee vuosittain. Tämän hetkisen arvion mukaan standardin käyttöönoton yhteydessä kirjattavien käyttöoikeusomaisuuserien ja vuokrasopimusvelkojen diskontattu määrä on noin 7,5 miljoonaa euroa. Diskonttokorkona yhtiö on käyttänyt 5%, joka kuvaa johdon parhaan arvion mukaan vuokratonttimarkkinan keskimääräistä korkotasoa. Tässä vaiheessa konsernilla ei ole aikomusta ottaa standardia käyttöön ennakkoaisesti. Siirtymiseen on tarkoitus soveltaa yksinkertaistettua menettelytapaa, eikä käyttöönottoa edeltävän vuoden vertailulukuja ole tarkoitus oikaista.

IAS34 – täsmennetään mitä tarkoittaa standardissa mainittu ”muualla osavuositarkastuksessa esitetty informaatio”.

## 6.3 Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet

Ovaro Kiinteistösijoituksen johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Ovaro Kiinteistösijoituksen johdon harkinta ja arviot liittyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen.

Pääsääntöisesti Ovaro Kiinteistösijoitus yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut, mutta vähintään 50% omistetut, asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä.

Alle 50%:sti omistetut sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvostaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösijoituksen konsernitaseessa velkana. Taseen tai tuloslaskelman muita eriä ei yhdistellä konserniin.



---

**EMOYHTIÖN TILINPAAOTOS**


---

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	Liite- tieto	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
		EUR	EUR
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>2.1.</b>	<b>12 690 827,66</b>	<b>13 174 822,40</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.	-14 498 466,03	-3 875 325,43
Henkilöstökulut	2.2.	-265 905,17	-129 518,00
Poistot ja arvonalentumiset		-197 327,57	-253 365,60
Liiketoiminnan muut kulut	2.3.	<u>-8 912 559,65</u>	<u>-9 111 889,10</u>
<b>LIIKEVOITTO/TAPPIO</b>		<b>-11 183 430,76</b>	<b>-195 275,73</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	2.5.	<u>-2 590 580,35</u>	<u>-2 890 484,48</u>
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		28 317,60	28 299,96
Muut korko- ja rahoitustuotot		<u>13 435,89</u>	<u>14 084,88</u>
		41 753,49	42 384,84
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-305 446,04	-302 708,68
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<u>-2 326 887,80</u>	<u>-2 630 160,64</u>
		-2 632 333,84	-2 932 869,32
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 590 580,35	-2 890 484,48
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>-13 774 011,11</b>	<b>-3 085 760,21</b>
Verot	2.6.	-3 161 057,91	-63 879,32
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b><u>-16 935 069,02</u></b>	<b><u>-3 149 639,53</u></b>

EMOYHTIÖN TASE	Liite- tieto	31.12.2018	31.12.2017
<b>VASTAAVAA</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet		1 784 532,64	1 740 133,01
Aineelliset hyödykkeet Koneet ja kalusto		17 005,77	0,00
Sijoitukset		95 586 691,50	98 050 082,99
Osuudet saman konsernin yrityksissä		72 405 664,25	73 298 078,65
Muut osakkeet ja osuudet		23 181 027,25	24 752 004,34
Kiinteistöjen arvonmuutos		20 245 205,57	31 455 704,69
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>117 633 435,48</b>	<b>131 245 920,69</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.2.	2 154 132,97	3 150 961,28
Rahat ja pankkisaamiset		1 702 850,51	1 423 949,64
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 856 983,48</b>	<b>4 574 910,92</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>121 490 418,96</b>	<b>135 820 831,61</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		72 130 830,00	72 130 830,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		25 539 794,72	25 657 244,76
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-2 731 738,99	417 900,54
Tilikauden voitto		-16 935 069,02	-3 149 639,53
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	3.2.1.	<b>78 003 816,71</b>	<b>95 056 335,77</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma		34 094 409,46	39 447 480,90
Lainat rahoituslaitoksilta		30 000 000,00	38 000 000,00
Velat saman konsernin yrityksille		296 461,17	643 599,61
Muut velat		718 281,80	803 881,29
Laskennalliset verovelat		3 079 666,49	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		9 392 192,79	1 317 014,94
Lainat rahoituslaitoksilta		8 000 000,00	0,00
Saadut ennakot		182 342,14	188 666,75
Ostovelat		26 439,97	23 994,92
Velat saman konsernin yrityksille		61 850,30	89 014,61
Velat omistusyhteisyrityksille		26 261,77	2 461,80
Muut velat		190 555,21	76 388,97
Siirtovelat		904 743,40	936 487,89
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	3.2.3.	<b>43 486 602,25</b>	<b>40 764 495,84</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>121 490 418,96</b>	<b>135 820 831,61</b>

**Ovaro Kiinteistösjointus Oyj rahavirtalaskelma**

	<b>EMOYHTIÖ</b> <b>1.1.-31.12.2018</b>	<b>EMOYHTIÖ</b> <b>1.1.-31.12.2017</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Vuokrauksesta saadut maksut	12 703 376,08	13 031 058,04
Maksut liiketoiminnan kuluista	-9 149 679,45	-9 362 036,61
<i>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</i>	<i>3 553 696,63</i>	<i>3 669 021,43</i>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 441 982,60	-3 008 642,74
Saadut korot liiketoiminnasta	41 753,49	14 084,88
Maksetut välittömät verot	-63 794,96	-106 127,16
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>	<i>1 089 672,56</i>	<i>568 336,41</i>
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>1 089 672,56</b>	<b>568 336,41</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Sijoituskiinteistöjen hankinta	-937 267,45	-2 687 457,58
Investoinnit Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-17 005,77	0,00
Sijoituskiinteistöjen myynti	3 772 455,00	5 146 779,90
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>2 818 181,78</b>	<b>2 459 322,32</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Omien osakkeiden hankkiminen	-117 450,04	0,00
Lainojen takaisinmaksut	-3 511 503,43	-3 219 995,04
Maksetut osingot	0,00	-1 379 037,11
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-3 628 953,47</b>	<b>-4 599 032,15</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>278 900,87</b>	<b>-1 571 373,42</b>
Rahavarat tilikauden alussa	<b>1 423 949,64</b>	<b>2 995 323,06</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>1 702 850,51</b>	<b>1 423 949,64</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

### 1.1. Arvostus- ja jaksotuseriaatteet ja -menetelmät

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu FAS:n mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Taseeseen merkittyjen aineettomien hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Muut pitkävaikutteiset menot on arvostettu hankintamenoon ja poistettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut aineettomat hyödykkeet 5 vuotta tai taloudellisen pitoajan mukaan

Koneet ja kalusto 3 vuotta

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle 3 vuotta, sekä pienhankinnat (alle 500,00 €) on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoonsa.

Laskennallisten verojen kirjaaminen

Laskennallinen verovelka on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Laskentaperiaatteena on käytetty kiinteistön käyvän arvon muutosta. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan.

Yli vuoden päästä erääntyneet lainat on siirretty pitkäaikaisiin lainoihin

### 1.2. Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Ovaro kiinteistösijoitusyhtiö Oyj on muuttunut 1.10.2018 alkaen verohuojennuslain piirissä olevasta asuntorahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 2. Tuloslaskelman liitetiedot

#### 2.1 Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2017
Liikevaihto		
Vastiketuotot	-	-
Vuokratuotot	12 289 676,35	12 737 138,48
Käyttökorvaukset	401 151,31	437 683,92
Liikevaihto yhteensä	<b>12 690 827,66</b>	<b>13 174 822,40</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-14 498 466,03	-3 875 325,43
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-14 498 466,03	-3 875 325,43

#### 2.2 Henkilöstöä koskevat liitetiedot

Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-237 834,50	-129 416,00
Eläkekulut	-24 621,29	0,00
Muut henkilösivukulut	-3 449,38	-102,00
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut	<b>-265 905,17</b>	<b>-129 518,00</b>
Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-30 060,00	0,00
Hallituksen jäsenet	-97 898,00	-127 656,00
Henkilöstön määrä	4	0

Yhtiöllä ei ole ollut henkilökuntaa 1.1.-30.9.2018 välisellä ajalla. Henkilöstön määrä on laskettu 1.10.2018 alkaen.

#### 2.3 Liiketoiminnan muut kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2017
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnointipalkkiot	-1 214 833,88	-1 266 744,07
Hallinnon kulut	-1 134 634,58	-1 239 909,18
Kiinteistön hoitokulut	-5 918 938,51	-6 168 578,03
Vuokraustoiminnan kulut	-590 547,86	-406 526,03
Luottotappiot	-53 604,82	-30 131,79
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	<b>-8 912 559,65</b>	<b>-9 111 889,10</b>

## 2.4 Tilintarkastajan palkkiot

	<b>Emoyhtiö</b> <b>1.1. - 31.12.2018</b>	<b>Emoyhtiö</b> <b>1.1. - 31.12.2017</b>
<b>Tilintarkastusyhteisö</b>		
<b>PricewaterhouseCoopers Oy</b>		
Tilintarkastuspalkkiot	-87 639,76	-109 781,25
Veroneuvonta	-7 395,54	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-95 035,30</b>	<b>-109 781,25</b>

## 2.5 Rahoitustuotot ja -kulut

	<b>Emoyhtiö</b> <b>1.1. - 31.12.2018</b>	<b>Emoyhtiö</b> <b>1.1. - 31.12.2017</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	28 317,60	28 299,96
Muilta	5 331,56	14 084,88
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<u>33 649,16</u>	<u>42 384,84</u>
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>33 649,16</b>	<b>42 384,84</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-305 446,04	-302 708,68
Muille	-2 319 583,93	-2 630 160,64
Korkokulut yhteensä	<u>-2 625 029,97</u>	<u>-2 932 869,32</u>
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-2 625 029,97</b>	<b>-2 932 869,32</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-2 591 380,81</b>	<b>-2 890 484,48</b>

## 2.6. Verot

	<b>Emoyhtiö</b> <b>1.1. - 31.12.2018</b>	<b>Emoyhtiö</b> <b>1.1. - 31.12.2017</b>
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-81 391,42	-63 879,32
Laskennallisen verovelan muutos	-3 079 666,49	0,00
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<u>-3 161 057,91</u>	<u>-63 879,32</u>

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## 3. Taseen liitetiedot

## 3.1.1. Sijoituskiinteistöt

	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt 1.1.	131 049 617,88	136 422 571,09
Lisäykset	937 267,45	2 933 421,36
Vähennykset	-3 159 956,50	-7 027 678,52
Käyvän arvon muutokset	-11 210 499,12	-1 278 696,05
Sijoituskiinteistöt 31.12.	<b>117 616 429,71</b>	<b>131 049 617,88</b>

## 3.1.2 Saamisten erittely

## Lyhytaikaiset saamiset

	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>		
Vastike- ja käyttökorvaussaamiset	909 009,93	850 773,46
Lainasaamiset	12 000,00	0,00
Siirtosaamiset	54 241,59	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>975 251,52</b>	<b>850 773,46</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Vuokrasaamiset	235 166,24	247 714,66
Muut saamiset	4 710,00	735 843,84
Siirtosaamiset	939 005,21	1 316 629,32
<b>Yhteensä</b>	<b>1 178 881,45</b>	<b>2 300 187,82</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2 154 132,97</b>	<b>3 150 961,28</b>

## Siirtosaamisten olennaiset erät

VVK-laina, saaminen		
Saamiset huoneistomyynneistä	0,00	188 019,76
Kulujaksotukset	21 997,63	50 221,77
Aktivoidut vuokrauspalkkiot	609 985,05	581 014,02
Aktivoidut lainan järjestelykulut	307 022,53	497 373,77
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>939 005,21</b>	<b>1 316 629,32</b>

### 3.2 Taseen vastattavien liitetiedot

#### 3.2.1 Oma pääoma

	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	72 130 830,00	72 130 830,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>72 130 830,00</b>	<b>72 130 830,00</b>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>72 130 830,00</b>	<b>72 130 830,00</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	25 657 244,76	25 657 244,76
Omien osakkeiden osto, svop-osuus		
Vähennys	-117 450,04	0,00
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>25 539 794,72</b>	<b>25 657 244,76</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-2 731 738,99	1 281 802,44
Osingonjako	0,00	-863 901,90
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>-2 731 738,99</b>	<b>417 900,54</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>-16 935 069,02</b>	<b>-3 149 639,53</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>5 872 986,71</b>	<b>22 925 505,77</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>78 003 816,71</b>	<b>95 056 335,77</b>

#### 3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista

	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-2 731 738,99	1 281 802,44
Voittovarojen vähennys	0,00	-863 901,90
Tilikauden voitto	-16 935 069,02	-3 149 639,53
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25 539 794,72	25 657 244,76
<b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>	<b>5 872 986,71</b>	<b>22 925 505,77</b>

#### 3.2.3 Vieras pääoma

	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Joukkovelkakirjalaina	20 000 000,00	20 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	10 000 000,00	18 000 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	296 461,17	643 599,61
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	718 281,80	803 881,29
Laskennallinen verovelka	3 079 666,49	0,00
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>34 094 409,46</b>	<b>39 447 480,90</b>



**Lyhytaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	8 000 000,00	0,00
Saadut ennakot	182 342,14	188 666,75
Ostovelat	26 439,97	23 994,92
Velat saman konsernin yrityksille		
Vastikevelat saman konsernin yrityksille	61 850,30	89 014,61
Velat saman konsernin yrityksille yhteensä	61 850,30	89 014,61
Velat omistusyhteisyriyksille	26 261,77	2 461,80
Muut velat	190 555,21	76 388,97
Siirtovelat	267 243,40	298 987,89
Korkovelat	637 500,00	637 500,00
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>9 392 192,79</b>	<b>1 317 014,94</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>43 486 602,25</b>	<b>40 764 495,84</b>

**Siirtovelkojen olennaiset erät**

Hallituksen palkkiot	0,00	7 042,00
Hallinnointipalkkiot	0,00	111 460,56
Henkilöstökulujaksotukset	72 842,00	0,00
Kulujaksotukset	70 322,01	180 485,33
Muut	124 079,39	0,00
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>267 243,40</b>	<b>298 987,89</b>
<b>Laskennalliset verovelat yhteensä</b>	<b>3 079 666,49</b>	<b>0,00</b>


**3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot****3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset**

	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)	37 777	37 668
<b>Muut annetut vakuudet</b>		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo (1 000 euroa)	76 556	94 717
<b>Muut vastuusitoumukset</b>		
	Emoyhtiö	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Toimitilavuokravastuut</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	13 966,80	0,00

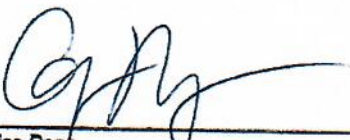
**TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET**


Helsingissä, 14 päivänä helmikuuta 2019

  
 Petri Roininen  
 Hallituksen puheenjohtaja

  
 Tapani Rautiainen  
 Hallituksen varapuheenjohtaja

  
 Petri Kovalainen  
 Hallituksen jäsen

  
 Elias Repp  
 Hallituksen jäsen

  
 Taina Ahvenjärvi  
 Hallituksen jäsen


  
 Kari Sainio  
 Toimitusjohtaja

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 20 päivänä helmikuuta 2019

PricewaterhouseCoopers Oy  
 Tilintarkastusyhteisö

  
 Martin Grändell  
 KHT