



**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Hallituksen toimintakertomus ja  
konsernitilinpäätös

1.1. - 31.12.2019

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo	2
Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernin tunnusluvut	17
Tunnuslukujen laskentakaavat	19
Konsernitilinpäätös	20
Konsernin laaja tuloslaskelma	21
Konsernitase	22
Konsernin rahavirtalaskelma	23
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	24
Tilinpäätöksen liitetiedot	25
Emoyhtiön tilinpäätös	49
Emoyhtiön tuloslaskelma	49
Emoyhtiön tase	50
Emoyhtiön rahoituslaskelma	52
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	53
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	59

## **OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**

### **HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS**

**1.1. – 31.12.2019**

#### **Saneerauksesta 2019 kohti kehittämistä 2020**

Ovaro keskittyi vuonna 2019 yhtiön liiketoiminnan saneeraukseen, joka alkoi lokakuussa 2018 yhtiömuodon ja johtamismallin uudistamisella. Saneerauksen käynnistämisen jälkeen yhtiö on myynyt yli puolet alun perin noin 70 miljoonan euron suuruisesta myytävien asuntojen kannasta. Asuntomyynnit ovat edenneet tavoiteltua nopeammin ja olleet kohtuullisen lähellä tavoiteltuja hintatasoja. Näiden seurauksena yhtiön likviditeettiasema on parantunut merkittävästi. Tilinpäätöshetkellä konsernin kassavarat olivatkin poikkeuksellisen vahvat ollen noin 9 miljoona euroa. Saneerauksen voikin luonnehtia edenneen myyntien ja likviditeetin parantamisen osalta jokseenkin tavoitellusti.

Ovaron ydintoiminnan vuokrausaste nousi vuoden 2019 aikana 2 %-yksiköllä, mutta ei ollut vielä lainkaan tyydyttävällä tasolla. Tältä osin yhtiön uudelleenjärjestely on kesken. Yhtiö sanoi 2019 irti kaikki keskeiset vuokrauspalvelusopimuksensa ja rakentaa nyt uutta, aikaisempaa suoraviivaisempaa toimintamallia. Yhtiö käynnisti vuoden 2019 aikana myös toimia, joilla huoneistojen vuokrattavuutta parannetaan eli investoi tuleviin vuokratuottoihin.

Saneerauksen myötä yhtiön tuloskehitys oli heikko. Omistusten arvonmuutokset olivat negatiiviset ja operatiivinen tulos jäi vaatimattomaksi. Operatiivista tulosta painoi erityisesti alkuvuoden heikko kehitys ja matala vuokrausaste.

Osana saneerausta yhtiön johtamismallia uudistettiin merkittävästi sekä oman että ulkoistetun verkoston osalta. Yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin lokakuussa 2019 Marko Huttunen, joka aloitti tehtävässään 1.2.2020.

Perusliiketoiminnan saneerauksen ohessa Ovaro osti vuoden 2019 aikana omia osakkeitaan. Omien osakkeiden ostaminen on yksi käytännöllinen keino luoda omistaja-arvoa ja hallitus käytti tässä tarkoituksessa yhtiökokouksen sille myöntämään valtuutta osakkeiden hankintaan.

Yhtiön rahoituksen uudistaminen oli yksi vuoden 2019 keskeisiä teemoja. Vahvistuneen likviditeettiaseman ja rahoitusneuvottelujen myötä yhtiö 2019 aikana uudisti 8 miljoonan euron erääntyvät lainat sekä tilikauden jälkeen kertoi solmineensa sopimuksen, jolla uudelleen rahoitetaan 20 miljoonan euron erääntyvä laina. Järjestelyjen myötä yhtiö paitsi uudelleen rahoitti lainakantaansa, myös paransi omavaraisuuttaan käyttämällä likvidejä varoja lainojen maksuun. Onnistuneiden asuntomyyntien ja rahoitusneuvottelujen seurauksena yhtiön rahoitusasema on vakaa ja omavaraisuusaste hyvällä tasolla.

Vuoden 2019 aikana toteutetut saneeraustoimet antavat Ovarolle mahdollisuuden siirtää 2020 aikana painopistettä saneerauksesta kehitystoimiin. Tässä avainasemassa on tilikauden päättymisen jälkeen aloittanut uusi toimitusjohtaja ja uudistunut johtoryhmä.

**Yhteenveto kaudesta tammikuu- joulukuu 2019** (vertailukausi tammikuu - joulukuu 2018)

Liikevaihto laski 14,4 prosenttia ja oli 10,9 miljoonaa euroa (12,8). Liikevaihdon lasku johtui pääasiassa Muun toiminnan huoneistojen suuresta myyntivolyyymista.

Operatiivinen tulos (EPRA) oli 541 tuhatta euroa (1354). EPRA-tulosta vertailukauteen nähden heikensivät alhaiseksi jääneen vuokrausasteen lisäksi lisääntyneet hoitokulut sekä Muun toiminnan asuntomyyntien vaikutus.

Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) laski ja oli 7,84 € (8,55). Lasku aiheutui kiinteistökannan arvon laskusta.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli 5,9 miljoonaa euroa (7,4). Nettotuottojen lasku johtui pääasiassa myynnissä olevien asuntojen tyhjillään olemisesta.

Tulos ennen veroja oli -7,7 miljoonaa euroa (-11,5). Tulokseen sisältyy yhteensä -8,2 miljoonan euron edestä (-12,9) tappioeriä, jotka muodostuivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvoon muutoksesta -6,3 miljoonaa euroa (-12,2) sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoitoista ja -tappioista -1,9 miljoonaa euroa (-0,7). Tulos per osake oli -0,68 (-1,53) euroa.

Vuoden aikana asuntoja myytiin yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla (9,1). Niiden velkaosuus oli 18,8 miljoonaa euroa. Myyntien osuus sijoituskiinteistöistä oli 17,5 %.

Sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli tilikauden päättyessä 142,6 miljoonaa euroa (179,2), sisältäen 19,9 miljoonaa euroa (11,7) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleen luokiteltiin käyvän arvon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti tammikuu - joulukuu 2019 n. 350 tuhannen euron vähennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin vertailukauteen nähden, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen.

Vuokrasaatavakantaan on kohdennettu 128 tuhannen euron suuruinen ja 108 tuhatta euroa vertailukautta suurempi luottotappiovaraus. Kirjaus perustuu vuokrasopimuskannan analysointiin ja mahdollisten luottotappioiden arviointiin osana Ovaron talouden kehitysohjelmaa. Katsauskaudella kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden on tarkoitus vähentää jo erääntyneen vuokrasaamiskannan toteutuvien luottotappioiden tulevia tulosvaikutuksia. Kun luottotappiot on näin kirjattu odotettavissa olevien luottotappioiden menettelyllä, jatkossa luottotappiokirjausten tulosvaikutukset ovat pieniä, ellei vuokrasaatavakannassa tapahdu merkittäviä muutoksia.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki katsauskaudella huoneistokannan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 31.12.2019. Seuraavan käyvän arvon määrittämisen tehdään tilanteesta 30.6.2020.

<b>Keskeiset tunnusluvut</b>			
	<b>1-12/2019</b>	<b>1-12/2018</b>	<b>muutos</b>
Liikevaihto, t€	10 966	12 813	-14,4 %
Nettotuotto, t€	5 915	7 417	-20,3 %
Katsauskauden tulos, t€	-6 377	-14 685	---
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,68	-1,53	---
Taseen loppusumma, M€	159,9	183,2	-12,7 %
Rahavarat, M€	9,4	3,6	161,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,4	54,0	---
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>			
Operatiivinen tulos (EPRA), t €	541	1 354	-60,0 %
EPRA-tulos/osake, €	0,06	0,14	-59,7 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	7,80	8,55	-8,8 %

Yhtiön rakennemuutos eteni vuoden aikana hyvin asuntohuoneistojen myynnin osalta. Kauppoja tehtiin vuoden aikana 118 kappaletta, joiden velaton kauppasumma oli yhteensä 31,3 miljoonaa euroa. Ovaro myi kohteita 25 kaupungista. Ovaron rahoitusasema parani, kun rahavarat kasvoivat 9,4 miljoonaan euroon (3,6) ja omavaraisuusaste 44,5 %:iin (43,0 %).

EPRA-tulos ei vastannut odotuksia. Liikevaihto laski 2,0 miljoonaa euroa ja vaikutti EPRA-tulokseen merkittävästi. Liikevaihdon laskua selittävät myydyt asuinhuoneistot ja alentunut vuokrausaste. Lisäksi raskas palveluverkosto ja rahoituskulut rasittivat edelleen tulosta.

Vuoden 2019 lopussa vuokrausaste se oli 85,8 % (89,9 %).

Merkittävimmät alihankintasopimukset irtisanottiin 30.6.2019. Vuoden 2020 aikana tärkeimmät talous- ja vuokraustoiminnot otetaan omaan hallintaan. Kyseisten toimintojen johtaminen on yhtiön ydinosasta ja ne tukevat kannattavuuden ja liiketoiminnan kehittämistä niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä. Molempiin toimintoihin on palkattu vastuuhenkilöt tilinkauden päättymisen jälkeen.

Ovaro maksaa pois 1.4.2020 erääntyvän 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavarailtaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Järjestely mahdollistaa lainasalkun kehittämisen sitä mukaa kun yhtiö myy Muun toiminnan asuntoja tai järjestee rahoitustaan muuten. Rahoitusjärjestely mahdollistaa yhtiön siirtymisen saneerauksen jälkeiseen kehitysvaiheeseen.

## Ohjeistus

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan parempi kuin vuonna 2019.

## TALOUS

### Toimintaympäristö

Asuntomarkkinoiden kysyntätilanne ja Suomen kaupunkien kehitystilanne vaikuttavat merkittävästi Ovaron asuntokysyntään. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat Suomen talouden taloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, inflaatio ja väestökasvu.

Liiketoimintaympäristön avainluvut:

	2021e	2020e
BKT:n kasvuennuste, %	1,1	1,0
Työttömyys, %	6,4	6,5
Inflaatio, %	1,6	1,3

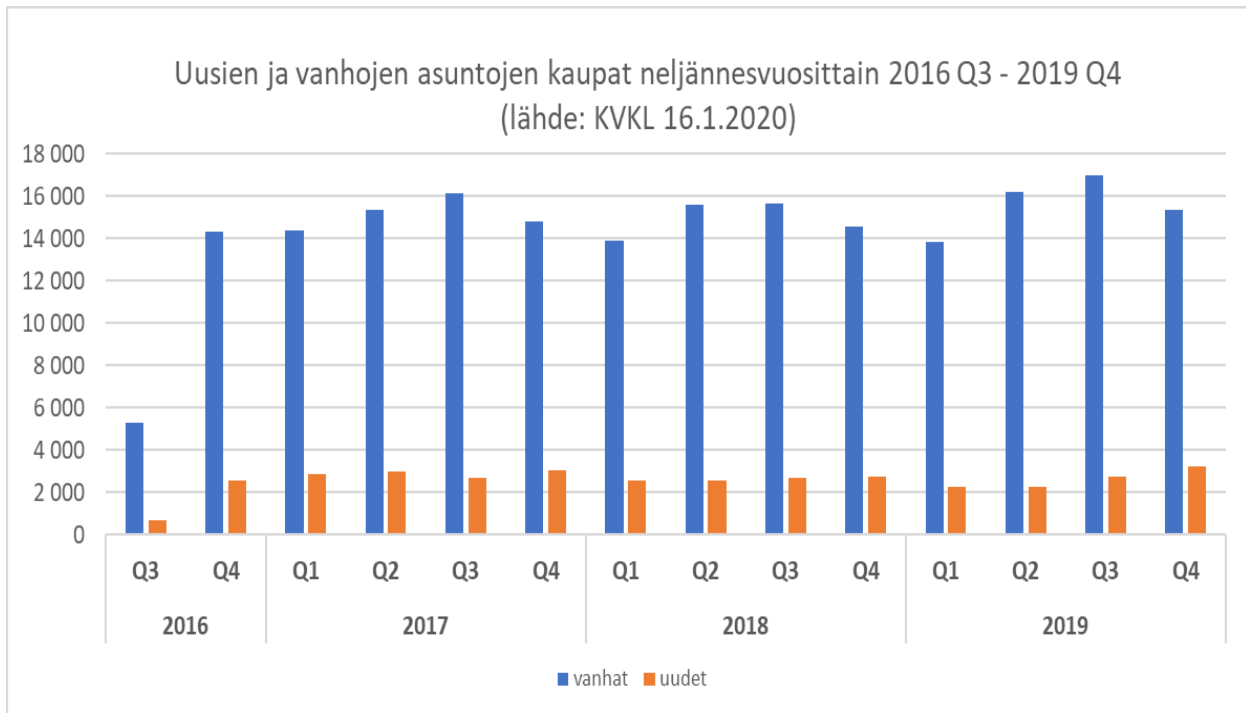
Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2019

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmankaupan kasvu v. 2019 oli hyvin heikkoa kauppakonfliktien seurauksena, suhdannesyistä sekä autoteollisuuden meneillään olevan rakennemuutoksen takia. Vuonna 2020 Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan 1,6 %. Asuinrakennusinvestoinnit supistuvat, mutta myös tuotannollisten investointien kasvu hidastuu. Kotitalouksien reaalisten käytettävissä olevien tulojen kasvu pysyy vakaana, sillä inflaatio pysyy edelleen maltillisena.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) tekemän artikkelin mukaan kaupungistuminen on jo pitkään ollut merkittävä asuntomarkkinoita ohjaava trendi. Suomalaisten asumispreferenssit ovat muuttuneet, mikä näkyy rakentamisessa. Oman pihan ja ison asunnon sijaan arvostetaan yhä enemmän palveluja, kuten ravintoloita ja kahviloita, sekä toimivuutta. Pienten asuntojen suosio on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana, ja samalla asuntojen keskimääräinen neliömäärä on laskenut.

Vuonna 2019 vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat PTT:n ennusteen mukaan Suomessa 1,2 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 1,4 prosenttia.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan kasvanut. Vuosivolyymi vuonna 2019 oli 62 318 myytyä asuntoa.



Ovaron 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 alhainen.

### Liikevaihto

Liikevaihto laski 14,4 prosenttia ja oli 10,9 miljoonaa euroa (12,8). Liikevaihdon lasku johtui pääasiassa Muun toiminnan huoneistojen suuresta myyntivolyymista.

### Liiketoiminnan tulos

Tilikauden tappio oli -6 377 tuhatta euroa (-14 685). Tulosta heikensivät kasvaneet kiinteistöjen hoitokulut odotettua heikompi vuokrausaste ja Muun toiminnan asuntomyyntien vaikutus.

Tulosta vertailukauteen nähden paransivat hallinnon ja muiden liiketoiminnan kulujen pieneminen (985 tuhatta euroa) ja alemmat käypien arvojen arvo. Laskennallinen verovelka pieni, jonka vaikutus oli 1 185 tuhatta euroa. Rahoituskulujen nousu johtui IFRS 16 mukaisten maanvuokriensopimusten laskennallista korkokirjauksesta (-366 tuhatta euroa).

IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardi otettiin käyttöön 1.1.2019. Tilikauden voittoon vaikutus oli -0,1 miljoonaa euroa.

## Sijoituskiinteistöt ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli 142,6 miljoonaa euroa (179,2).

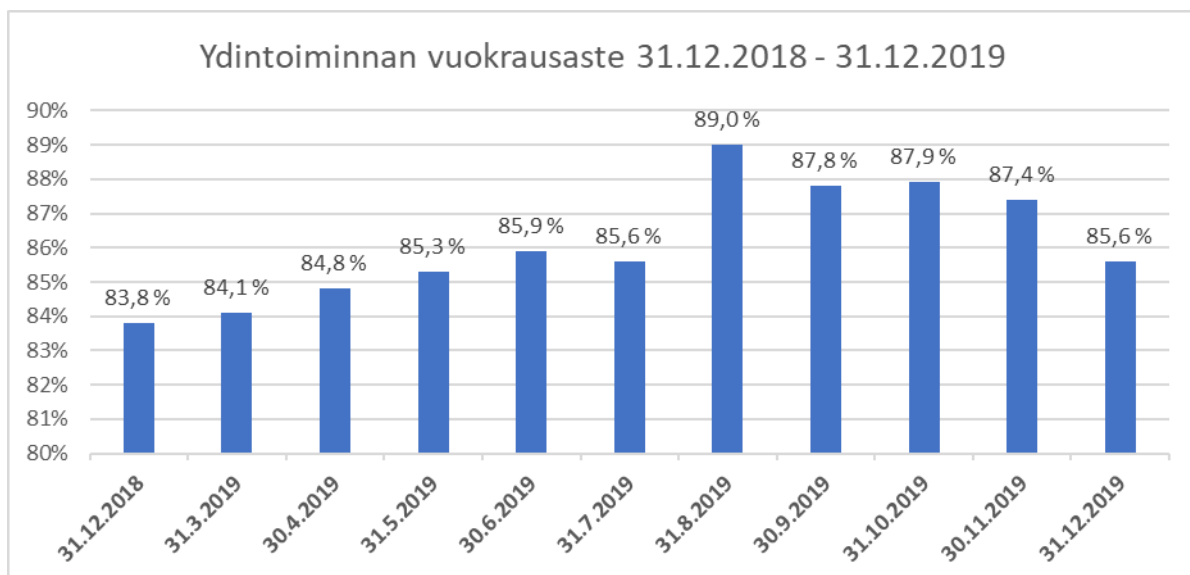
Vuoden 2019 aikana kiinteistökannan käypä arvo aleni -8,2 miljoonaa euroa, mikä johtui pääosin kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta -6,3 miljoonaa euroa, sekä kiinteistökannan myytyjen asuntojen hinnan alennuksista -1,9 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki kolmannella vuosineljänneksellä neljä asuntoa ja kaksi autopaikkaa. Näiden yhteisarvo oli 0,7 miljoonaa euroa.

Kiinteistöomistus on jaettu 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 31.12.2019.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	57	1 319	81 246	107,9	18,5	89,4
Muu toiminta	45	138	10 589	34,7	21,3	13,4
<b>Koko kanta</b>	<b>102</b>	<b>1 457</b>	<b>91 835</b>	<b>142,6</b>	<b>39,8</b>	<b>102,8</b>

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli 2019 joulukuussa 4,8 %. 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.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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.



Neljännellä vuosineljänneksellä on Ydintoiminnan asunnoista 35 kpl siirretty remontoitaviin tai myyntiin, joten ne eivät ole olleet vuokraustoiminnan piirissä eivätkä siten vuokraustelaskennassa mukana 31.12.2019.

### Kiinteistöjen ylläpito ja ajanmukaistaminen

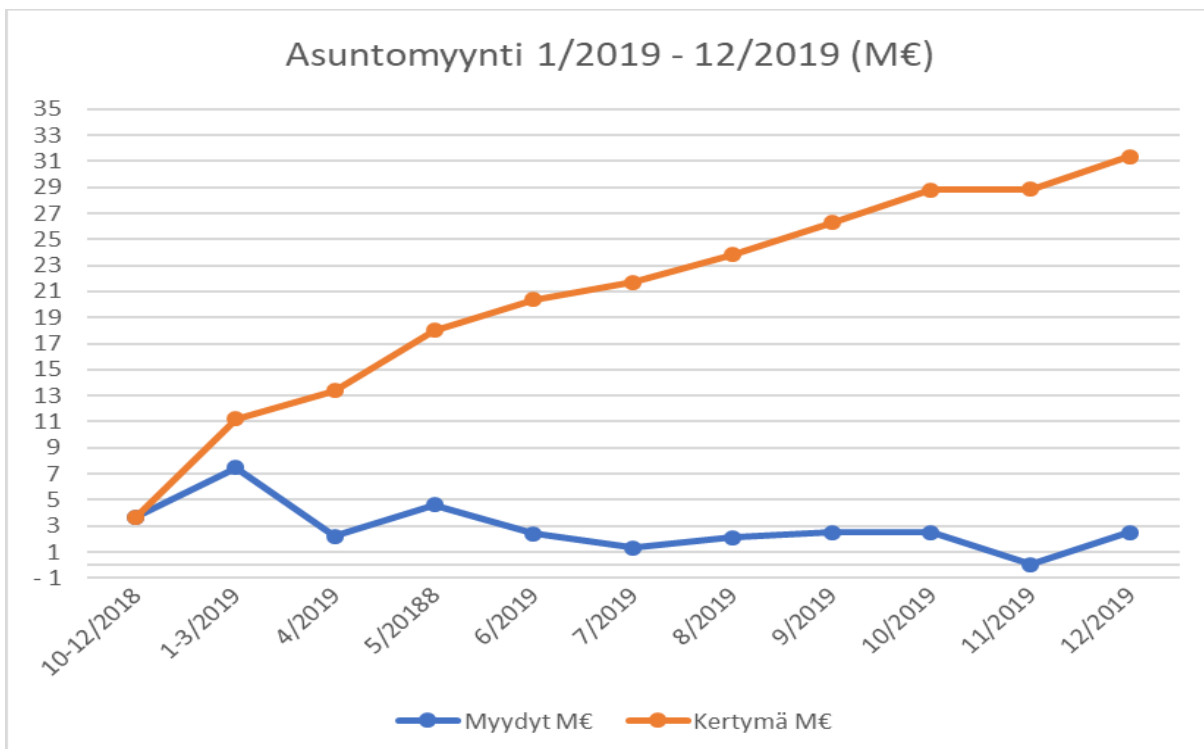
Tavoitteena on kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito ja kehittäminen, joka perustuu markkinoiden kysynnän ja kiinteistöjen elinkaaren ymmärtämiseen. Kiinteistöjen ylläpito kuuluu kiinteistöjohtajan vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan vastuualueeseen.

Konserni käytti yhteensä n 1,1 miljoonaa euroa kiinteistöjen remontteihin ja korjauksiin mm. katon peruskorjaukseen Vantaalla Maaunintiellä ja huoneistojen peruskorjauksiin Keravalla Nissilänpihassa.

### Investoinnit ja myynnit

Asuntojen myynti on ollut merkittävästi suurempaa vertailukauteen tammikuu- joulukuu 2019 nähden.

Asuntomyynti	1-12/2019	1-12/2018
kappaletta	118	56
velattomat hinnat, miljoonaa euroa	31,3	9,1



Myydyistä asunnoista 112 kpl myytiin Muusta toiminnasta ja 6 kpl Ydintoiminnasta. Huoneistoja myytiin 25 kunnassa. Toteutuneet myyntihinnat olivat noin 3,7 % alle tasearvojen.

Katsauskaudella yhtiö osti neljä asuntoa Keravalta sekä kaksi autopaikkaa sellaisista yhtiöistä, joissa asuntomyynti on vaikeaa, jos asunnon yhteydessä ei samalla pystytä myymään autopaikkaa. Edellisenä tilikautena ei tehty uusia kiinteistöjen hankintoja.

### **Oma pääoman rakenteen muutos**

Ylimääräisen yhtiökokouksen 11.9. 2019 päätös alentaa yhtiön osakepääomaa 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon sekä alennetun määrän 48 130 830 euron siirtäminen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkittiin kaupparekisteriin vuoden lopussa.

Toteutettu muutos joustavoittaa yhtiön oman pääoman rakennetta ja nostaa selvästi sijoitetun vapaan oman pääoman määrää. Tehty järjestely luo osaltaan edellytyksiä sille, että yhtiö voi halutessaan ja erillisillä päätöksillä jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmaa sekä jakaa osinkoja.

Tehdyllä oman pääoman eri erien välisellä järjestelyllä ei ole vaikutusta yhtiön oman pääoman määrään, omavaraisuusasteeseen eikä keskeisiin tunnuslukuihin.

### **Pääomarakenne ja Rahoitus**

Konsernitaseen loppusumma oli 159 902 tuhatta euroa (183 235). Oma pääoma yhteensä oli 71 098 tuhatta euroa (78 706) ja vieras pääoma 88 806 tuhatta euroa (104 530). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, taloyhtiölainojen lyhennykset sekä asuntojen käyvän arvon lasku. IFRS 16 mukainen vuokrasopimusten kirjaaminen vuokrasopimusveloiksi 7 529 tuhatta euroa, sekä vastaavasti maanvuokrasopimusten käyvän arvon 7 412 tuhatta euroa kirjaaminen osaksi taseen sijoituskiinteistöjen käypää arvoa kasvattivat tasetta edelliseen vuoteen nähden.

Ovaro konsernin velkojen käypäarvo oli yhteensä 88 806 tuhatta euroa, josta emoyhtiön osuus oli 37 700 tuhatta euroa. Emoyhtiö velkojen keskimääräinen keskikorko oli 4,5 % ja lainat olivat kiinteäkorkoisia.

Kesäkuussa jatkettiin emoyhtiön 8 miljoonaa euroa, jonka eräpäivä olisi ollut joulukuussa 2019, vuoden 2021 loppuun asti.

Tytär- ja Osakkuusyhtiöiden lainojen määrä laski merkittävästi vuoden aikana yhteensä n. 22,1 miljoonaa euroa. Lasku johtui valtaosaltaan huoneistomyyntien seurauksena.

Konsernin omavaraisuusaste aste parani edellisestä vuodesta ollen 44,5 % (43,0 %).

Konsernin kassavarat kasvoivat huoneistomyyntien johdosta 9 499 tuhatta euroa (3 589).

### **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. Emoyhtiön lainoista suuri osa (20 miljoonaa euroa) on kiinteäkorkoista lainaa. Ovaro maksaa pois 1.4.2020 erääntyvän 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Ovaro järjestelee lainasalkkunsu siten, että olemassa olevia lainoja yhdistetään yhdeksi 33 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, jonka maturiteetti on noin 4,5 vuotta (56 kk). Rahoitusjärjestelyjä koskevat sopimukset allekirjoitettiin Collector Bankin kanssa 11.3.2020 ja ne on tarkoitus toteuttaa Q2 2020 aikana.

### **Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät**

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

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

Yhtiön kassavirrallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksetekokyvyn kannalta.

### **Osake ja Osakkeenomistajat**

Ovaron osakepääoma 31.12.2019 oli 24 000 000 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 311 894 osaketta ja yhtiön hallussa 287 016 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

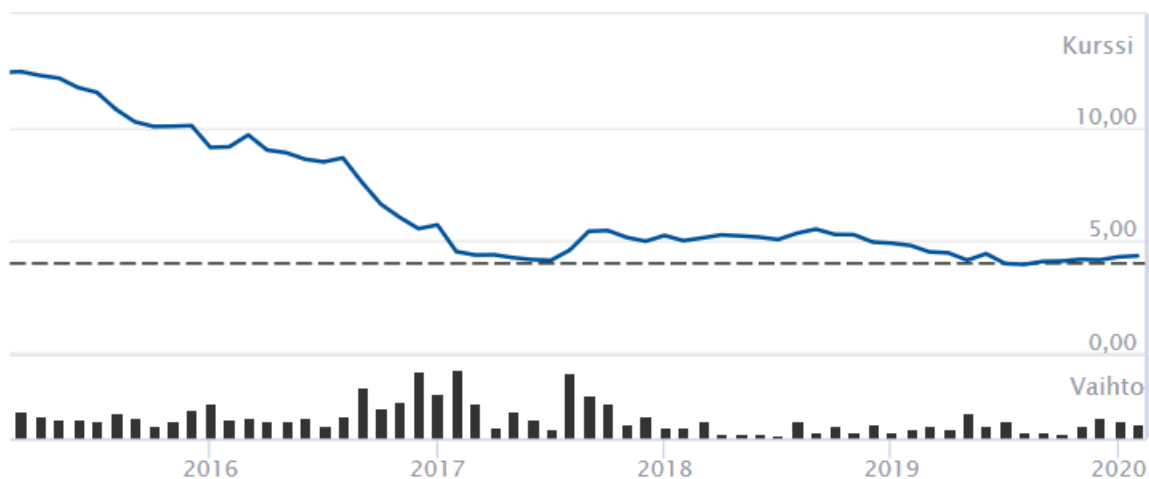
Yhtiön osakkeenomistajien määrä kasvoi reilulla tuhannella, mikä johtui osittain siitä, että Investors House Oyj jakoi omille osakkailleen osinkona omistamiaan Ovaron osakkeita.

Yhtiöllä oli 5 854 osakasta 31.12.2019 (4 702 osakasta 31.12.2018).

<b>Osakekurssin ja -vaihdon kehitys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alin kurssi, €	3,81	4,63
Ylin kurssi, €	4,99	5,6
Keskikurssi, €	4,32	5,19
Päätöskurssi, €	4,19	4,8
Osakekannan markkina-arvo, 31.12. M€	40,2	46,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	3,0	2,4
Vaihto koko osakekannasta, %	31,1	25
Vaihdettuja osakkeita, M€	12,8	12,6
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	9 598 910	9 598 910
- josta yhtiön hallussa	287 016	27 430

<b>Osakeomistuksen jakautuminen suuruusluokittain</b>				
<b>31.12.2019</b>				
Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistajia	%
1-9999	3 073 030	33,0	5754	98,3
10000-100000	2 396 494	25,7	92	1,6
100001-	3 842 370	41,3	8	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>9 311 894</b>	<b>100,0</b>	<b>5854</b>	<b>100,0</b>

#### Osakkeen kurssikehitys 2016 – 2019:



<b>SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2019)</b>	<b>OSAKKEITA</b>	<b>OSUUS</b>
<b>Nimi</b>	<b>kpl</b>	<b>%</b>
1 INVESTORS HOUSE OYJ *	1 953 410	20,35
2 OSUUSASUNNOT OY	620 000	6,46
3 ZEROMAN OY	336 533	3,51
4 OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	334 000	3,48
5 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ ****	287 016	2,99
6 OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 491	2,40
7 MAAKUNNAN ASUNNOT OY *	150 932	1,57
8 FLYINGCHIPS OY	108 582	1,13
9 NORDEA BANK ABP	108 422	1,13
10 ÅLANDS ÖMSEIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG	100 000	1,04
11 ROYAL HOUSE OY **	86 183	0,90
12 JAJOPA OY	75 115	0,78
13 STRÖM LEIF JOHAN	67 136	0,70
14 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
15 ORAVA RAHASTOT OYJ	64 125	0,67
16 LAITINEN TIMO TAPIO	60 000	0,63
17 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 939	0,60
18 KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
19 SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
20 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	51 575	0,54
21 EGS SIJOITUS OY	50 240	0,52
22 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
23 KANGASNIEMI AARRE EEMIL	46 300	0,48
24 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	46 000	0,48
25 TURUN KAUPUNGIN VAHINKORAHASTO	40 556	0,42
26 KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42
27 VEIJALAINEN JORMA TAPIO	38 372	0,40
28 KOKKO JOUNI	37 592	0,39
29 CORE CAPITAL OY ***	36 215	0,38
30 MÄKINEN JUHA MATIAS	35 454	0,37
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5 283 815</b>	<b>55,05</b>
* hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisöjä		
** hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö		
*** hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö		
**** Ovaron omistus päivitetty 31.12.2019 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti.		

### Omat osakkeet

Yhtiö osti omia osakkeita 1-12/2019 vuoden aikana kaikkiaan (27 430 kpl) 259 586 kappaletta keskihintaan 4,26 euroa. Sen hallussa oli 31.12.2019 yhteensä 287 016 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,99 % koko osakekannasta.

## Osinko

Yhtiökokous 20.3.2019 päätti, että vuonna 2019 ei jaeta osinkoa.

## Liputukset

Ovaron 2.12.2019 tiedotteen mukaan Jorma J. Nieminen ja Osuusasunnot Oy:n yhteenlaskettu osuus ylitti 29.11.2019 viiden (5) %:n rajan osakkeista.

Ovaron 12.12.2019 tiedotteen mukaan Investors House Oyj:n omistusosuus on laskenut 25,15 %:sta 20,35 %:iin.

## Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Johdonliiketoimet ja osakkeenomistus Ovaron johdon liiketoimet vuodelta 2019 on julkaistu pörssitiedotteena ja ne ovat luettavissa Ovaron internet-sivuilla [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi) / tiedotteet / johdon liiketoimet.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 24,05 prosenttia.

## Lähipiiritapahtumat

Hallituksen jäsenen Eljas Revon vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 77,7 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen vaikutusvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 38,7 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

## HALLINTO

### Varsinainen yhtiökokous

Ovaron varsinainen yhtiökokous 13.2.2019 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2018 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astuu voimaan 1.7.2019 ja on voimassa 30.6.2020 asti.

### Ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019.

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon sekä alennetun määrän 48 130 830 euron siirtämisen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

### **Ylimääräinen yhtiökokous 14.11.2019**

Ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen valtuuttaa hallitus päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta seuraavin ehdoin:

Hallitus on valtuutuksen nojalla oikeutettu päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajan osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n mukaisesta oikeudesta osakkeeseen eli hallituksella on oikeus suunnata omien osakkeiden antaminen. Valtuutus sisältää myös oikeuden määrätä kaikista omien osakkeiden antamisen ehdoista. Valtuutus sisältää siten oikeuden päättää omien osakkeiden luovuttamisen muista ehdoista. Osakkeenomistajien etuoikeudesta voidaan poiketa edellyttäen, että tähän on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yrityskaupan rahoittaminen, muut Yhtiön liiketoiminnan kehittäminen tai pääomahuoltoon liittyvä järjestely taikka henkilöstön kannustaminen.

### **Yhtiön hallitus, 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 katsauskaudella oli 21 kpl. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 %.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimi vuoden 2019 loppuun, DI, KTM Kari Sainio. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintohtaja, VT Jouko Kiesi. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2019 neljä henkilöä (31.12.2018: neljä henkilöä).

### **Muutokset yhtiön johdossa**

Ovaron hallitus tiedotti 22.10.2019., että se on nimittänyt KTM Marko Huttusen uudeksi toimitusjohtajaksi.

Hän aloitti tehtävänsä 1.2.2020. Toimitusjohtaja Kari Sainion lopettamisesta ilmoitettiin 3.7.2019 ja hän toimi toimitusjohtajana 31.12.2019 asti. Väliaikana hallitus ja sen puheenjohtaja ottivat operatiivista vastuuta.

### **Ovaron hallitus otti lisää vastuuta yhtiön strategian toimeenpanosta**

Yhtiön hallitus päätti 8.8.2019, että hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen ryhtyy päätöksestä alkaen johtamaan myös operatiivisia toimia, jotka ovat yhtiön vahvistetun strategian toteuttamisen kannalta keskeisiä. Järjestely on voimassa toistaiseksi tai siihen saakka, kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa tehtävässään.

## **Kannustinjärjestelmät**

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj:n hallitus on 18.11.2019 päättänyt luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakepalkkiona yhtiön 1.2.2020 aloittavalle toimitusjohtajalle Marko Huttuselle. Marko Huttunen maksaa osakkeista 100 000 euroa yhden luovutettavan osakkeen hinnan ollessa hallituksen päätöspäivää edeltävän 10 pörssipäivän keskimurssi Nasdaq Helsingissä (4,1742) miinus 10 %, jolloin luovutettavien osakkeiden määrä on 26 619.

## **Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä**

Selvitys yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyvät yhtiön verkkosivulta [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi).

## **Tilikauden jälkeiset tapahtumat**

Ovaron tammikuun asuntomyynti oli 10 kappaletta ja niiden velaton kauppasumma oli yhteensä 2,3 miljoonaa euroa ja vuokrausaste oli 85,4 %.

Ovaron helmikuun asuntomyynti oli 13 kappaletta ja niiden velaton kauppasumma oli yhteensä 3,7 miljoonaa euroa ja vuokrausaste oli 85,7 %.

Toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti 1.2.2020.

8.1.2020 Yhtiön talouspäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin Minna Olin. Hän aloitti 15.2.2020.

## **Rahoitusjärjestely**

Ovaro allekirjoitti 11.3.2020 lainasopimuksen Collector Bankin kanssa. Laina on suuruudeltaan 13 miljoonaa euroa ja se erääntyy maksettavaksi joulukuussa 2024. Yhtiö käyttää lainan kokonaisuudessaan 1.4.2020 erääntyvän 20 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksamiseen niin, että lainan takaisinmaksuun käytetään nostettavan lainan lisäksi yhtiön käteisvaroja 7 miljoonan euron edestä. Samalla Ovaro järjestelee koko lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdistetään yhdeksi 33 miljoonan euron vakuudelliseksi lainaksi. Laina-aika on 4,5 vuotta ja kokonaiskorko on hieman yli 5 %. Rahoittajana toimii Collector Bank.

## **Hallituksen voitonjakoehdotus**

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2019 on 47 099 tuhatta euroa, sisältäen tilikauden tappio -6 377 tuhatta euroa. Hallitus esittää, ettei osinkoa jaeta ja tilikauden tappio siirretään yhtiön voittovaroihin.

## **Näkymät 2020**

Ovaro arvioi konsernin nykyisen kiinteistökannan liikevaihdon hieman laskevan vuonna 2020 edellisestä vuodesta. Lasku johtuu pääosin asuntokohteiden myynnistä. Myynneillä on merkittävä kasvuvaiutus konsernin kassavaroihin. Yhtiö panostaa kiinteistöjen kunnossapitoon ja vuokrauksen markkinointiin ja hallinnointiin vuokrausasteen parantamiseksi. Taloushallinnon uudelleenorganisoinnilla pyritään kustannussäästöihin konsernin hallinnon kuluissa.



Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

#### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	10 966	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-4 784	-8 938	228	4598,8
Tilikauden tulos, 1 000 €	-6 377	-14 685	-2 761	1526,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio, 1 000 €	-6 377	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Taseen loppusumma, 1 000 €	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	39 855	45 943	47 995	48 867
	<b>1.1 - 31.12.2019</b>	<b>1.1 - 31.12.2018</b>	<b>1.1 - 31.12.2017</b>	<b>1.1 - 31.12.2016</b>
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,8 %	4,4 %		

\* Laskentakaava on muutettu päivitettyjen lainaehtojen mukaiseksi 2019 alusta. Vertailutiedot on laskettu uusiksi päivitettyllä kaavalla.

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

**EPRA:n tunnusluvut**

	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

**EPRA tunnusluvut**

	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>				
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-6 377	-14 685	-2 761	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	6 334	12 625	3 139	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	1 873	252	655	
- / + Verot	-1 288	3 161	64	
-/+ Muut oikaisut		0	0	
<b>EPRA tulos</b>	<b>541</b>	<b>1 354</b>	<b>1 097</b>	
<b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>	<b>0,11</b>	
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	71 098	78 706	93 320	
Laskennalliset verot	1 920	3 161	64	
Muut oikaisut	0	0	0	
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>73 018</b>	<b>81 867</b>	<b>93 384</b>	
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>7,84</b>	<b>8,55</b>	<b>9,73</b>	
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>				
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>B</b>	<b>122 767</b>	<b>167 495</b>	<b>187 972</b>
Annualisoidut vuokrat		10 966	12 813	13 763
Annualisoidut hoitokulut		-5 051	-5 395	-5 727
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>A</b>	<b>5 915</b>	<b>7 418</b>	<b>8 036</b>
<b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>	<b>C</b>	<b>5 915</b>	<b>7 418</b>	<b>8 036</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,3 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %</b>	<b>C/B</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,3 %</b>
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>				
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	68	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	882	1 062	
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>7,7 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>5,7 %</b>

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

#### TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

##### IFRS-tunnusluvut

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

##### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$
Omanvaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{likvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
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	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	=	$\frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset} - \text{maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Ydintoiminnassa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$

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

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

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### **Konsernitilinpäätös**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<b>Liikevaihto</b>			
Tuotot vuokraustoiminnasta	3	10 966	12 813
<b>Hoitokulut</b>	4	-5 051	-5 395
<b>Nettotuotot</b>		<b>5 915</b>	<b>7 417</b>
Vuokraustoiminnan kulut	5	-359	-410
Hallinnon kulut	5	-1 950	-2 585
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6	-184	-483
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä		-2 493	-3 478
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>		<b>3 422</b>	<b>3 939</b>
Tuotot luovutuksista	4	-1 873	-664
Huoneistojen käypien arvon muutos	4	-6 334	-12 214
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		-8 206	-12 878
<b>Liikevoitto</b>		<b>-4 784</b>	<b>-8 938</b>
Rahoitustuotot	7	17	14
Rahoituskulut	7	-2 898	-2 599
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		-2 881	-2 585
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-7 665</b>	<b>-11 523</b>
Verot	8	1 288	-3 161
<b>Kauden voitto/tappio</b>		<b>-6 377</b>	<b>-14 685</b>
<b>Kauden voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		<b>-6 377</b>	<b>-14 685</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	16	-0,68	-1,53
Tulos/osake, laimennettu, euroa	16	-0,68	-1,53
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>		<b>-6 377</b>	<b>-14 685</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		<b>-6 377</b>	<b>-14 685</b>
Määräysvallattomille omistajille		0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	9	122 767	167 495
Vuokraoikeudet, tontit	10	7 412	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		<u>130 179</u>	<u>167 495</u>
Koneet ja kalusto	14	12	17
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>130 191</b>	<b>167 512</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	13	370	382
Rahavarat	12	9 442	3 589
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>9 812</b>	<b>3 971</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	9, 11	19 900	11 752
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>159 903</b>	<b>183 235</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		24 000	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		70 213	23 205
Kertyneet voittovarot		-16 737	-1 944
Tilikauden tulos		-6 377	-14 685
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	15	<b>71 098</b>	<b>78 706</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	17	45 436	83 679
Laskennalliset verovelat	8	1 920	3 080
Vuokrasopimusvelat	10	7 492	-
Muut pitkäaikaiset velat	17	550	718
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>55 398</b>	<b>87 477</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	17	19 865	8 448
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	18	1 406	1 513
Vuokrasopimusvelat	10	37	-
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>21 308</b>	<b>9 961</b>
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>	11	12 100	7 092
<b>Velat yhteensä</b>		<b>88 806</b>	<b>104 530</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>159 903</b>	<b>183 235</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

<b>Konsernin rahavirtalaskelma</b>	<b>1 000 EUR</b>			
		<b>Liitetieto</b>	<b>1.1.-31.12.2019</b>	<b>1.1.-31.12.2018</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Vuokrauksesta saadut maksut	2		10 912	12 754
Maksut liiketoiminnan kuluista	5		-7 983	-7 857
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>			<b>2 929</b>	<b>4 897</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	7		-2 698	-2 372
Saadut ja maksetut verot	8		75	-63
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>			<b>306</b>	<b>2 462</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta	9		-729	
Lisäykset sijoituskiinteistöihin	9		-869	-775
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	9, 11		11 388	3 773
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>			<b>9 790</b>	<b>2 997</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Omien osakkeiden hankinta	15		-1 124	-117
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	10		-3 120	-4 432
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>			<b>-4 244</b>	<b>-4 549</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>			<b>5 853</b>	<b>911</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa	12		<b>3 589</b>	<b>2 678</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>			<b>9 442</b>	<b>3 589</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA**

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	72 131	23 309	-2 120	93 320
Kauden tulos			-14 685	-14 685
Omien osakkeiden osto		-104		-104
Muu muutos			176	176
Oma pääoma 31.12.2018	72 131	23 205	-16 629	78 706
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Kauden tulos			-6 377	-6 377
Omien osakkaiden osto		-1 124		-1 124
Muut muutokset	-48 131 *	48 131 *	-108	-108
Oma pääoma 31.12.2019	24 000	70 213	-23 114	71 098

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



## **Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS**

### **1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:**

#### **Yrityksen perustiedot**

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

Jäljennökset Ovaron tilinpäätöksistä sekä puolivuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi).

Ovaron hallitus on kokouksessaan 11.3.2020 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

#### **Yleiset laatimisperiaatteet**

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2019 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa 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.

Tilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa, joka on Ovaron kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Tilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon, muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen ellei laatimisperiaatteessa toisin mainita.

#### **Yhdistelyperiaatteet**

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

#### **Tytäryhtiöt**

Ovaron tytäryritykset ovat yhteisöjä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Ovarolla on määräysvalta, mikäli Ovarolla on yhteisöä koskeva valta ja se altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Ovaro pystyy käyttämään yhteisöä koskevaa valtaansa ja näin vaikuttamaan saamaansa tuoton määrään. Määräysvalta saadaan äänivallan perusteella.

Konsernin keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Hankinnassa käytetty vastike, hankitun yhteisön varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan hankintahetkellä käypään arvoon. Se osa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta- ajankohtana, kirjataan liikearvoksi. Negatiivinen liikearvo tuloutetaan kokonaisuudessaan hankintahetkellä.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Tilikauden aikana hankitut tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siitä hetkestä lähtien, kun Ovaro on saanut määräysvallan tai yhteisen määräysvallan. Vastaavasti tilikauden aikana myydyt tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siihen saakka kunnes määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta päättyy.

#### Osakkuusyhtiöt ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyhtiöinä käsitellään yhtiöt, joissa Ovarolla on huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Huomattava vaikutusvalta syntyy lähtökohtaisesti silloin, kun Ovaro omistaa 20-50 prosenttia yhteisön äänivallasta tai kun Ovarolla muutoin on huomattava vaikutusvalta yhteisössä.

Osakkuusyhtiö yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin osakkuusyhtiön tuloslaskelma ja tase eivät sisälly kokonaisuutena konsernin tulokseen tai taseeseen siitä hetkestä lähtien kun huomattava vaikutusvalta saavutetaan sen päättymiseen saakka.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyt jaetaan yhteisyrityksiin ja yhteisiin toimintoihin. Yhteisyritykset yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

#### **Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit**

1.1.2019 voimaan tulleen IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin johdosta Ovaro on muuttanut vuokrasopimusten kirjauskäytäntöä. Standardia on otettu Ovarossa käyttöön 1.1.2019 alkaen, eikä sitä sovelleta takautuvasti, eikä myöskään vertailutietoja ole oikaistu. Standardin käyttöönotto ei aiheuttanut Ovarolle muutoksia niissä vuokrasopimuksissa, joissa Ovaro toimii vuokralle antajana.

IFRS 16 -standardin mukaan kaikki vuokrasopimukset eritetään vuokralleottajan taseessa. Vuokralleottaja kirjaa taseeseen käyttöoikeusomaisuuserän perustuen sen oikeuteen käyttää kyseistä omaisuuserää sekä leasingvelan perustuen velvollisuuteen suorittaa vuokramaksuja. Käyttöoikeusomaisuuserät poistetaan joko vuokra-ajan tai taloudellisen vaikutusajan kuluessa, riippuen siitä, kumpi niistä on lyhyempi. Vuokrasopimusvelasta kirjataan korkoa tulosvaikutteisesti vuokrakauden aikana. Sopimuksen määrittely tällaiseksi vuokrasopimukseksi riippuu siitä, onko asiakkaalla oikeus kontrolloida vuokraamansa hyödykkeen käyttöä sopimuksen voimassaoloajan ajan.

Vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään vuokraoikeudet, tontit soveltaen erään käytettäviä arvostusperiaatteita sekä vuokrasopimusvelka tase-erään Vuokrasopimusvelat. Vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimusten tulevat vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta sopimuksen alkamisajankohtana.

Tuloslaskelmalla käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutokset kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjen käyväarvonmuutosta ja vuokranmaksut kirjataan vuokrasopimusvelkaa vasten ja vuokrasopimusvelan diskonttaamisesta johtuva purun vaikutus rahoituskuluiksi.

IFRS 16 käyttöönoton 1.1.2019 vaikutuksesta taseen pitkäaikaiset varat kasvoivat 7,5 miljoonalla eurolla ja vuokrasopimusvelkojen määrät nousivat vastaavasti 7,5 miljoonalla eurolla käyttöönoton yhteydessä. Vuoden 2019 aikana vuokratulot vähenivät 0,4 miljoonalla eurolla ja käyvän arvon muutos lisääntyi 0,2 miljoonalla eurolla. Korkokulut lisääntyivät 0,4 miljoonalla eurolla. IFRS 16 käyttöönotolla ei ollut vaikutusta

konsernin omaan pääomaan. Standardin käyttöönoton yhteydessä 1.1.2019 vuokrasopimusvelat diskontattiin lisäluoton diskonttokorolla. Diskonttokorko oli käyttöönottohetkellä 5,0 %.

<b>Taseen ulkopuoliset vuokravastuut</b>	<b>31.12.2018</b>
alle vuosi	371
1-5 vuotta	1 418
yli 5 vuotta	25 855
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>27 644</b>
Diskonttokoron vaikutus (lisäluoton korko 5%)	-20 157
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.2019</b>	<b>7 487</b>

Tilikauden 2019 alusta alkaen Ovaro siirtyi noudattamaan kiinteistöveron kirjaamisessa IFRIC 21 Julkiset maksut- tulkintaa, jonka mukaan kiinteistöverot kirjataan kokonaisuudessaan kuluksi niiden määräytymisajankohtana. Aiempina tilikausina kiinteistövero on jaksotettu koko tilikaudelle. Muutoksella on ollut vaikutusta kvartaaleihin, mutta sillä ei ole vaikutusta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkymiin.

Ovaro on soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni on ottanut ne käyttöön kunkin standardin tai tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

*Muutokset standardiin IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin: pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.* Muutokset selventävät, että sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen, sovelletaan IFRS 9 -standardia. Muutosta on sovellettava takautuvasti 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, ja ennenaikainen soveltaminen on sallittua. Muutoksiin liittyy erityisiä siirtymäsääntöjä riippuen siitä, otetaanko muutokset käyttöön yhtä aikaa IFRS 9:n soveltamisen aloittamisen kanssa. Muutoksilla ei ollut vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen.

*Muutokset standardiin IAS 19 Työsuhde-etuudet: järjestelyn muuttaminen, järjestelyn supistaminen tai velvoitteen täyttäminen* Muutokset selventävät, että etuuspohjaisen järjestelyn muutoksen, supistamisen tai velvoitteen täyttämisen yhteydessä yhteisö käyttää päivitettyjä vakuutusmatemaattisia oletuksia määrittääkseen kauden palveluskustannuksen ja nettokoron. Järjestelystä johtuvan omaisuuserän ylärajan vaikutusta ei oteta huomioon velvoitteen täyttämisestä aiheutuvaa voittoa tai tappiota laskettaessa, vaan se käsitellään erillisenä, muun laajan tuloksen eränä. Muutoksia on sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Muutoksilla ei ollut vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen.

*IFRIC 23 Tuloverojen käsittelyyn liittyvä epävarmuus* Tulkinta selkeyttää kirjanpitokäsittelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen käsittely odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä ja tuloverojen käsittelyyn liittyy epävarmuutta. Kirjaukset tehdään perustuen arvioon siitä, tuleeeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön valitseman ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua. Tulkinta tulee voimaan 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Muutoksilla ei ollut vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen.

### *Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2015-2017:*

- Muutos standardiin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen: Muutokset selventävät, että yhtiön saadessa määräysvallan liiketoiminnassa, joka on yhteinen toiminto, tulee myös aiemmin omistettu osuus arvostaa uudelleen käypään arvoon. Tämä muutos on linjassa IFRS 3 mukaisten vaiheittaishankinnan kirjanpitokäsittelyvaatimusten kanssa.
- Muutos standardiin IFRS 11 Yhteisjärjestelyt: IFRS 11 -standardin muutoksilla selvennetään, että silloin, kun osapuoli, joka osallistuu, mutta jolla ei ole määräysvaltaa yhteisessä toiminnossa, joka on liiketoiminta, saa yhteisen määräysvallan tässä yhteisessä toiminnossa, ei tämä osapuoli arvosta yhtiön aiempaa omistusta kyseisessä yhteisessä toiminnossa uudelleen.
- Muutos standardiin IAS 12 Tuloverot: Muutokset tarkentavat, että yhtiön tulisi kirjata osinkojen tuloveroseuraamukset tulosvaikutteisesti, muihin laajan tuloksen eriin tai omaan pääomaan perustuen siihen, mihin yhtiö alun perin kirjasi ne liiketapahtumat, joiden perusteella voitonjakokelpoisia voittoja syntyi. Näin toimitaan riippumatta siitä, sovelletaanko jaettuihin ja ei-jaettuihin voittoihin samaa verokantaa.
- Muutos standardiin IAS 23 Vieraan pääoman menot: Muutokset selventävät, että jos nimenomaisesti omaisuuserän hankkimista varten otettua lainaa on jäljellä sen jälkeen, kun siihen liittyvä omaisuuserä on valmis sille aiottuun käyttötarkoitukseen tai valmis myytäväksi, siirtyy tämä laina osaksi yhtiön yleisesti lainaksi ottamia varoja laskettaessa yleisen lainanoton rahoituskerrointa.

Muutokset astuivat voimaan 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla ja niiden ennaikainen soveltaminen on sallittua. Muutoksilla ei ollut vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen.

### **Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat**

*Muutokset standardiin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen* Muutokset selkeyttävät liiketoiminnan määritelmää sen tunnistamiseksi, onko hankittu toimintokokonaisuus liiketoiminta vai omaisuuserien ryhmä. Muutoksia on sovellettava liiketoimintojen yhdistämisiin, jotka toteutetaan 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Muutoksilla ei odoteta olevan vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen

*Muutokset standardeihin IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet* Muutokset selkeyttävät olennaisuuden määritelmää ja yhdenmukaistavat käsitteellisessä viitekehyksessä ja standardeissa käytetyt määritelmät. Muutoksia on sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Muutoksilla ei odoteta olevan vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen.

*Muutokset standardeihin IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin: omaisuuserien myynti tai siirto sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- ja yhteisyrityksen välillä* IFRS 10 ja IAS 28 -standardien muutokset koskevat tilanteita, joissa sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä tapahtuu omaisuuserien myynti tai siirto. Muutosten voimaantulopäivää ei ole vielä päätetty, mutta ennaikainen soveltaminen on kuitenkin sallittua. Muutoksilla ei odoteta olevan vaikutusta Ovaron konsernitilinpäätökseen.

### **Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät**

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Ovaron johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämän hetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron 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.

Ovaron johto on konsernitilinpäätöstä laadittaessa käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määrään:

Hankintojen luokittelu. Pääsääntöisesti Ovaro 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 asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Alle 50%:sti omistetut sijoituskiinteistöt esitetään taseessa omistusosuuden mukaisessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösijoituksen konsernitaseessa velkana. Taseen tai tuloslaskelman muita eriä ei yhdistellä konserniin.

Kiinteistöjen luokittelu. Kiinteistökanta luokitellaan sijoituskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Yhtiön johdon tulee käyttää harkintaa sen toteamiseksi että myynti voidaan katsoa erittäin todennäköiseksi sitoutumalla aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan, käynnistämällä hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi sekä määritettävä hinta, joka on kohtuullinen suhteessa nykyiseen käypään arvoon ja myynti voitaisiin toteuttaa vuoden kuluessa.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista liittyvät seuraaviin eriin:

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardissa kuvattuja periaatteita. Sijoituskiinteistöjen markkinahinnat eivät ole johdettavissa suoraan noteeratuilta markkinoilta, vaan arvonmääritys suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Lisätietoja Ovaron sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 9. Sijoituskiinteistöt.

Vuokrasopimusten osalta johto käyttää harkintaa maanvuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämisessä. Maanvuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä sopimuksia ja johto joutuu tarvittaessa arvioimaan vuokrasopimusten vuokra-ajan. Vuokrasopimukseen liittyvän lisäluoton koron määrittely sisältää johdon harkintaa. Yhtiö soveltaa yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään samanlaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.

## 2. Segmentti-informaatio

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

### 3. Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösjoituksen liikevaihtoon sisältyvät tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralleantajana luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Ovaro pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

<u>Liikevaihto</u>	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<b>1 000 EUR</b>		
Tuotot vuokraustoiminnasta		
Bruttovuokrat	10 593	12 343
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	373	470
<b>Yhteensä</b>	<b>10 966</b>	<b>12 813</b>

### 4. 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. Ovaron omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle, joka toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä.

Katsauskauden aikana 1.1.-31.12.2019 myytiin yhteensä 118 huoneistoa (2018: 56 kpl).

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösjointus 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 hankintamenoa, joka pitää sisällään varainsiirtoverot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

<u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
<b>1 000 EUR</b>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävällä käyvällä arvolla	-1 113	-411
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-760	-252
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-6 334	-12 214
<b>Yhteensä</b>	<b>-8 206</b>	<b>-12 878</b>

## 5. Liiketoiminnan kulut

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut sekä vuoden 2018 osalta Asuntorahaston hallinnon kulut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot, hallinnointiyhtiön kiinteän palkkion sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagereiden hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti..

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 palkkioista, verkkosivujen luomisesta ja ylimääräisen yhtiökokouksen kuluista.

<b>Kulujen erittely lajeittain</b>	<b>1.1. -31.12.2019</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Kiinteistöjen hoitokulut	-5 051	-5 395
Vuokraustoiminnan kulut	-359	-410
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-679	-266
Hallinnointipalkkio Orava Rahastot Oyj		-1 215
Hallinnon muut kulut	-1 271	-1 104
<b>Yhteensä</b>	<b>-7 360</b>	<b>-8 873</b>

<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>	<b>1.1. -31.12.2019</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Tilintarkastus, emoyhtiö	-156	-88
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-48	-44
Veropalvelut		-6
Muut palvelut		-10
<b>Yhteensä</b>	<b>-204</b>	<b>-148</b>

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

<b>6. Liiketoiminnan muut kulut</b>	<b>1.1. -31.12.2019</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Maavuokrat		-416
Odotettavissa olevat luottotappiot	-128	-20
Luottotappiot	-56	-47
<b>Yhteensä</b>	<b>-184</b>	<b>-483</b>

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sille kaudelle, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

<b><u>Rahoitustuotot ja -kulut</u></b>	<b>1.1. -31.12.2019</b>	<b>1.1. -31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Korkokulut ja palkkiot lainoista	-2 526	-2 599
Muut rahoituskulut	-372	
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-2 898</b>	<b>-2 599</b>
Rahoitustuotot	17	14
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 881</b>	<b>-2 585</b>



## 8. Tuloverot ja laskennalliset verot

Tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniin kuuluvien yhtiöiden tilikauden tulokseen perustuvat verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutos. Verot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloksen kirjattuihin eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisistä veronalaisista 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.

Laskennallinen vero arvostetaan IAS 12 standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla verokannoilla, joita sovelletaan silloin, kun laskennallisen veron odotetaan muuttuvan tuloveroksi. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan tuloslaskelmaan tai laajan tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

Konserniverokeskus oli myöntänyt yhtiölle vapautuksen tuloveron suorittamisesta, joka yhtiömuodon muutoksen johdosta lakkasi konserniverokeskuksen 10.10.2018 antaman päätöksen perusteella 31.12.2018. Vuonna 2018 oli verovelvollinen vain tietyin ehdoin luovutusvoitosta. Vuonna 2019 konserni on ollut normaalisti verovelvollinen.

	1.1. -31.12.2019	1.1. -31.12.2018
<b>1 000 EUR</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		
Aikaisempien tilikausien verot	103	
Laskennallisten verojen muutos	1 185	-3 080
Konsernin luovutusvoittoverot katsauskaudelta		-81
<b>Konsernin verot katsauskaudelta</b>	<b>1 288</b>	<b>-3 161</b>

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

<b>Verokantatäsmäytys</b>	1.1. -31.12.2019	1.1. -31.12.2018
<b>1000 EUR</b>		
Tulos ennen veroja	-7 665	-11 523
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	1 533	2 305
Konserniverokeskuksen päätöksen vaikutus		-2 386
Laskennalliset verot aikaisemmin kirjaamattomista väliaikaisista eroista		-3 080
Verotukselliset tappiot joista ei kirjattu laskennallista veroa	-256	
Muutos väliaikaisissa eroissa	-92	
Aikaisempien tilikausien verot	103	
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>1 288</b>	<b>-3 161</b>

### Laskennalliset verot

<b>1000 euroa</b>	Sijoituskiinteistöt
1.1.2018	-
Muutos tuloslaskelmassa	-3 080
<b>31.12.2018</b>	<b>-3 080</b>
Laskennallinen verosaaminen	-
Laskennallinen verovelka	-3 080
1.1.2019	-3 080
Muutos tuloslaskelmassa	1 185
Muu oikaisu	-25
<b>31.12.2019</b>	<b>-1 920</b>
Laskennallinen verosaaminen	
Laskennallinen verovelka	-1 920

## 9. Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö ovat kiinteistöjä, joita pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamiseen sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käytän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt kirjataan hankintahetkellä hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot. Myöhemmin ne arvostetaan IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardin mukaisesti puolivuositain. Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset syntyvät. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Ovaro käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvostaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaron konsernitaseessa velkana.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränä.

### Arvonmäärittäminen

Ovaron sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittää ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Jonas Lang Lasalle Finland Oy (JLL). Sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäminen perustuu kauppa-arvomenetelmään ja Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonmäärittämissä, joka perustuu JLL:n kehittämään automatisoituun arvostusmalliin. Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija käy läpi ja verifioi automatisoidun arvostusmallin tulokset. Arvostus tehdään huoneistokohtaisesti ja prosessin lopputuloksena on huoneistokohtainen neliöhinta, joka ottaa huomioon kohteen ominaisuudet ja sijainnin. Arvostusmalli painottaa IFRS 13 – standardin mukaisesti enemmän niitä markkinaehtoisia havaintoja (esimerkiksi toteutuneita neliöhintoja), jotka ovat maantieteellisesti lähimpänä arvioitavaa kohdetta ja edustavat samaa ikä- ja kuntoluokkaa. Suurin painoarvo on kuitenkin samassa kohteessa olevilla havainnoilla. Yksittäisen kohteen arvo saadaan kertomalla mallin tuottama neliöhinta kohteen yhtiöjärjestyksen mukaisella pinta-alalla.

Kvantitatiivisella arvonmäärittämissämallillä kohdetta arvioitaessa mallin merkittävimpänä lähtöaineistona on käytetty Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajen tietoja viimeisen kolmen vuoden ajalta. Mallissa viimeisimmät kaupat huomioidaan suuremmalla painoarvolla. 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.

### Syöttötiedot

Ovaron arvostusmenetelmässä on käytetty mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Havainnoitavissa olevat syöttötiedot koostuvat markkinainformaatiosta, demografiatietoaineistosta, liikennetietoaineistosta sekä ympäristötietoaineistosta.

Kauppa-arvomenetelmässä merkittävin syöttötieto on Kiinteistönvälitysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonmäärittämissä kasvaisi vasta siinä vaiheessa kohdetta arvostettaessa, kun alueella tai kohteessa ei ole käyty viimeisten 3 vuoden aikana asuntokauppaa. Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä ollut sellaisia alueita tai kohteita joissa ei olisi käyty kauppaa viimeisen 3 vuoden aikana.

Muu kun havainnoitavissa oleva tieto sisältää Ovaron johdolla kohteesta ja sen kehityksestä olevan informaation sekä auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan ammattitaitoon pohjautuvan tiedon. Johdolla voi olla omistajan roolissa esimerkiksi tietoa tulevista suurehkoista peruskorjauksista, joilla voi mahdollisesti olla vaikutusta kohteen arvoon.

Alla olevassa taulukossa on esitetty käytetyn arvonmäärittämissä syöttötiedot:

#### 1. Markkinainformaatio

- Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppojen tiedot viimeisen kolmen vuoden ajalta
  - i. Kohteen lähialueen, 500 m, kaupat ensisijalla. Saman osoitteen toteutuneet kaupat suuremmalla painoarvolla.
  - ii. esim. neliöhinta, myyntiaika, kohteen kunto, rakennusvuosi, tehdyt peruskorjaukset

#### 2. Demografiatietoaineisto

- Tilastokeskuksen aineistot
  - i. esim. alueen ikäjakauma ja/tai tulotaso

#### 3. Liikennetietoaineisto

- i. esim. julkinen liikenne tai muut kulkuyhteydet

#### 4. Ympäristötietoaineisto

- i. esim. tiedot alueen vesistöistä

### Arvonmäärittäminen

Sijoituskiinteistöjen käyppien arvojen arvonmäärittäminen perustuu puolivuositteittäin tehtävään arviointiprosessiin. Osana arviointiprosessia Ovaron johto antaa JLL:lle tietoa merkittävistä muutoksista kohteissa, jolla voi olla vaikutusta kohteen arvoon. Myytävät asunnot ovat julkisessa myynnissä paikallisten välittäjäkumppanien kautta. Kauppahinnat perustuvat saatuihin tarjouksiin ja ostajien kanssa käytyihin neuvotteluihin. Johdon näkemyksen mukaan asuntokaupat tehdään markkinahinnoin ja tehdyt asuntokaupat ovat olleet JLL:n arviointitarkkuuden rajoissa. Puolen vuoden aikana tapahtuneet muutokset analysoidaan arvonmäärittämissä yhteydessä ja muutokset ja arvonmäärittämissä tulokset raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonmäärittämissä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

JLL:n arviolausunnon virhemarginaali on markkinakäytännön mukaisesti +/- 10 %:a. JLL:ltä saadut arviot ovat olleet johdon näkemyksen mukaisia ja JLL:n tuottamia huoneistokohtaisia arvioita verrataan jokaisen toteutuneen myynnin toteutuneeseen kauppahintaan.

**Sijoituskiinteistöt, käypä arvo**

1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Käypä arvo 1.1.	179 247	199 617
Maavuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	7 563	-
Lisäykset	2 092	761
Vähennykset	-32 489	-8 918
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-6 334	-12 214
<b>Käypä arvo</b>	<b>150 080</b>	<b>179 247</b>

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja. Tilikauden 2019 aikana hankittiin 4 asuntoa ja 2 autopaikkaa, joiden yhteisarvo on ollut 0,7 miljoonaa euroa.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista. Vuonna 2019 ei ole tapahtunut muutoksia laskentaparametreissa.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2020.

**Käyvän arvon hierarkia**

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa

Taso 3 omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot asunnoista, liikeliloista ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole tapahtunut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2019.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
<b>Varat</b>					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	-	-	179 247		
<b>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille</b>					
<b>Kauppahintojen muutos</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>0</b>	<b>+5%</b>	<b>+10 %</b>
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2019	135 072	142 576	150 080	157 583	165 087
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2018	161 322	179 285	179 247	188 209	197 172

## 10. Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösjoiituksen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimuksista. Vuokrasopimukset kirjataan taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Käyttöoikeusomaisuuseräksi kirjataan ne omaisuuserät, joihin Ovarolla on hallintaoikeus tietyn ajanjakson ajan korvausta vastaan ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuokranmaksuveltoitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna. Muut vuokrasopimukset arvostetaan hankintamenoon.

Konserni on kirjannut taseeseen seuraavat vuokrasopimukset 1.1.2019.

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokra- sopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2019	7 487		7 487	7 487
Lisäykset		76	76	76
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-127	-24	-151	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				366
Maksut				-400
<b>31.12.2019</b>	<b>7 360</b>	<b>52</b>	<b>7 412</b>	<b>7 529</b>

<b>Vuokravastuiden ikäjakama</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
alle vuosi	404	371
1-5 vuotta	1 461	1 418
yli 5 vuotta	25 839	25 855
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>27 704</b>	<b>27 644</b>
Kirjanpitoarvo	7 412	0

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	<b>1.1-31.12.2019</b>
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-151
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-366
<b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>	<b>-517</b>

## 11. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kun johto on sitoutunut aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi, asuntoa markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon ja myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2019 olivat 19,9 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2019 olivat 12,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 7,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 2019 aikana olivat tasearvoilla 32,5 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2018: 8,9 miljoonaa euroa) velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 31,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2018: 9,1 miljoonaa euroa).

## 12. Rahoitusvarat

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

<b>Rahavarat</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Rahavarat tileillä	9 442	3 589
<b>Yhteensä</b>	<b>9 442</b>	<b>3 589</b>

## 13. Vuokra- ja muut saamiset

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.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

<b>Vuokrasaamiset ja muut saamiset</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Maksetut ennakot	182	147
Vuokra- ja myyntisaamiset	188	235
<b>Yhteensä</b>	<b>370</b>	<b>382</b>

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2019 olivat yhteensä 188 tuhatta euroa (31.12.2018: 235 tuhatta euroa).

## 14. Koneet ja kalusto

<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Hankintameno 1.1.	18	-
Lisäykset	-	18
Poistot	-6	-1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2019</b>	<b>12</b>	<b>17</b>

## 15. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-31.12.2019 tai vuoden 2018 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 31.12.2019 oli 71,1 miljoonaa (31.12.2018: 78,7 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 287 016 markkinoilta hankittua osaketta.

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 ja loput 12 570 hankittiin tammikuussa 2019. Hallitus päätti helmikuussa saman valtuutuksen perusteella uudesta 40 000 osakkeen osto-ohjelmasta, joka keskeytettiin 28.2.2019. Ohjelmaa jatkettiin 8.5.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9 519 osaketta ja keskeytyksen jälkeen 30 481 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti saman valtuutuksen perusteella jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmia 24.5.2019 ja 10.6.2019. 24.5.2019 aloitetun ohjelman puitteissa hankittiin omia osakkeita yhteensä 25 000 kappaletta ja 10.6.2019 ohjelman puitteissa 40 000 osaketta. Molemmat osto-ohjelmat toteutettiin täysimääräisinä.

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

Yhtiön hallitus päätti 25.6.2019 aloittaa ylimääräisen ja varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 50 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 34 788 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 7.8.2019, jonka suuruus oli 160 000 osaketta. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen sen päättämistä yhteensä 67 228 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 14.11.2019 valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta siten, että valtuutuksen nojalla luovutettavien osakkeiden määrä on yhteensä enintään 247 016 kappaletta. Yhtiöllä olevat omat osakkeet voidaan luovuttaa yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päätti valtuutuksen puitteissa 18.11.2019 luovuttaa 26 619 osaketta uudelle toimitusjohtajalle 1.2.2020. Tilinpäätöshetkellä valtuutuksen puitteissa ei ole luovutettu yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 8.11.2019, jonka suuruus oli 40 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 11.9.2019 alentaa yhtiön osakepääoma 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon sekä siirtää alennetun määrän 48 130 830 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman korotukseksi. Rekisterimerkintä osakepääoman alentamisesta astui voimaan 30.12.2019.



<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131
Osakepääoman alentaminen	-48 131	
<b>Osakepääoma kauden lopussa</b>	<b>24 000</b>	<b>72 131</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 205	23 309
Omien osakkeiden osto	-1 124	-104
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	48 131	
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>	<b>70 212</b>	<b>23 205</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>94 212</b>	<b>95 336</b>

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

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

#### 16. Osakekohtainen tulos

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

##### Laimentamaton

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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-6 377	-14 685
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 416	9 593
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,68</b>	<b>-1,53</b>
<b>Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,68</b>	<b>-1,53</b>

## 17. Lainat

### Korolliset velat

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

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

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % ja se erääntyy 20.6.2019 tehdyn jatkosopimuksen mukaisesti joulukuussa 2021 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 korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

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

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.

<b>Pitkäaikaiset velat</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Joukkovelkakirjalaina	-	19 693
Konsernin lainat rahalaitoksilta	57 536	71 078
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-12 100	-7 092
Vuokrasopimusvelat	7 492	-
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	550	718
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>53 478</b>	<b>84 398</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Joukkovelkakirjalaina	19 721	-
Konsernin lainat rahalaitoksilta	144	8 448
Vuokrasopimusvelat	37	-
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>19 902</b>	<b>8 448</b>

**Nettovelat**

1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Rahavarat	9 442	3 589
Pitkäaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-7 492	
Joukkovelkakirjalaina	-	-19 693
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-57 536	-71 078
Lyhytaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-37	
Joukkovelkakirjalaina	-19 721	
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-144	-8 448
<b>Nettovelat</b>	<b>-75 488</b>	<b>-95 630</b>

1 000 EUR	Rahavarat	Joukkovelkakirjalaina	Lainat	Yhteensä
<b>Nettovelat 1.1.2019</b>	3 589	-19 693	-79 525	-95 629
Muutos rahoituslaskelma	5 853	278	2 842	8 973
IFRS 16 käyttöönotto			-7 563	-7 563
Myynnit			19 085	19 085
Muu muutos		-162	-3	-165
Tuloslaskelma		-144	-45	-189
<b>Nettovelat 31.12.2019</b>	<b>9 443</b>	<b>-19 721</b>	<b>-65 209</b>	<b>-75 488</b>

1 000 EUR	Rahavarat	Joukkovelkakirjalaina	Lainat	Yhteensä
<b>Nettovelat 1.1.2018</b>	2 677	-19 668	-88 261	-105 252
Muutos rahoituslaskelma	912		4 432	5 343
Myynnit			4 468	4 468
Tuloslaskelma		-25	-164	-189
<b>Nettovelat 31.12.2018</b>	<b>3 589</b>	<b>-19 693</b>	<b>-79 525</b>	<b>-95 630</b>

**Myyttävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat****1 000 EUR**

Myyttävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100	7 092
---	--------	-------

**Muut lyhytaikaiset velat**

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

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

18. Muut lyhytaikaiset velat	31.12.2019	31.12.2018
<b>1 000 EUR</b>		
Saadut ennakot	141	183
Ostovelat	130	-
Muut velat	68	236
Siirtovelat	1 067	1 093
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 406</b>	<b>1 513</b>

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista (424 tuhatta euroa) ja konsernin korkojaksotuksista (622 tuhatta euroa).

**19. Vastuusitoumukset****1 000 EUR****31.12.2019****31.12.2018**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

34 523

34 523

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

37 788

37 777

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

66 166

76 556

## 20. Rahoitusriskien hallinta

### Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskustelua eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 20 miljoonan euron erä erääntyy huhtikuussa 2020, joka jälleerahoitetaan tilikauden päättymisen jälkeisissä tiedoissa esitetyllä tavalla uudella 13 miljoonan euron lainalla sekä yhtiön olemassa olevilla käteisvaroilla (7 miljoonaa euroa).

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 27 919 tuhatta euroa (31.12.2018 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 puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 770 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -770 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2018: 990 tuhatta euroa ja -990 tuhatta euroa).

### Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokravakuuksia, olivat 8,9 miljoonaa euroa 31.12.2019. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likvideitteongelmia. Ovaro maksaa pois 1.4.2020 erääntyvän 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudelle lainalla. Lisäksi Ovaro on 11.3.2020 sopinut lainasalkkunsu järjestelystä, jossa olemassa olevia lainoja yhdistetään Q3 2020 ainana yhdeksi 33 miljoonan euron suuruisiksi vakuudelliseksi lainaksi, jonka maturiteetti on noin 4,5 vuotta (56 kk).

### Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2019

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

31.12.2018

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	9 620	31 543	0	41 163
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	3 533	14 131	42 517	60 180
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)				0
Ostovelat	91			91
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	7 092			7 092
<b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2018</b>	<b>20 336</b>	<b>45 673</b>	<b>42 517</b>	<b>108 526</b>

**Luottoriski**

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset veloitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikavälillä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2019 olivat yhteensä 188 tuhatta (31.12.2018: 235 tuhatta euroa).

Vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kirjanpitoon alkuperäiseen laskutuksen määräisenä. Ovaro soveltaa vuokra- ja muiden saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden käsittelyyn IFRS 9:n sallimaa yksinkertaistettua lähestymistapaa, jonka mukaan kaikista vuokra- ja muista saamisista kirjataan odotettavissa oleva luottotappio koko voimassaoloajalta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämiseen käytetään Ovarolla aiemmin toteutuneita luottotappioita koskevaa kokemusta ja perintätoimistolta tähän saatavaa dataa, jonka pohjalta rakennetaan ns. varausmatriisiä. Varausmatriisi on päivitetty kokonaisuudessaan 30.6.2019 päättyvän kvartaalin aikana, minkä seurauksena odotettavissa olevista luottotappioista kirjattava kokonaismäärä on kasvanut. Vuokrasaamiskannan rakenteessa ei ole tapahtunut muutosta. Odotettavissa olevia luottotappioita on Ovarolla kirjattuna osavuosikatsaukseen 128 tuhatta euroa (31.12.2018: 20 tuhatta euroa):

1000 euroa	31.12.2019	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		41	21	30	96	188

1000 euroa	31.12.2018	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		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 31.12.2019 oli 44,5 % (31.12.2018: 43,0 %).

Rahoitusvelat	Tasearvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	45 436		45 436		45 133
Vuokrasopimusvelat	7 492			7 492	7 218
Muut pitkäaikaiset velat	550				550
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Vaihtovelkakirjalaina	19 700	19 700			19 512
Muut korolliset velat	185		185		185
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 406				
Vuokrasopimusvelat	37			37	37
Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100		12 100		12 100

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon, luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti:

Taso 1:

Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2:

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Vuoden 2019 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

## 21. 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. Johtoon kuuluvia avainhenkilöitä ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja sekä avainhenkilöiden perheenjäsenet ja määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt. Ovaro-konsernin lähipiiriin kuuluvat lisäksi Ovaro Kiinteistösiiritys Oyj:n tytär- ja osakkuusyritykset.

Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on Ovaro-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajat, joiden omistusosuus Ovarossa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina lähipiiriin. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan vuoksi.

Investors House Oyj kuuluu Ovaro Kiinteistösiiritys Oyj:n lähipiiriin omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösiirityksen 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 78 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Hallituksen puheenjohtajan vaikutusvalta-yhtiöltä, Core Capital Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 39 tuhatta euroa. Summa koostuu strategian toimeenpanoon kuuluvasta työstä.

Lähipiiriin kanssa ei ole toteutunut yllä mainittujen lisäksi muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhte-etuudet. Yhtiöllä ei ollut henkilökuntaa 1.1. - 30.9.2018 välisellä ajalla, tuona ajanjaksona hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj hallinnoi yhtiötä.

### Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	141	30
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	533	206
<b>Yhteensä</b>	<b>674</b>	<b>206</b>
Henkilöstön lukumäärä	4	4

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.12.2018 olivat yhteensä 1 215 tuhatta euroa. Vuonna 2019 hallinnointipalkkioita ei enää maksettu.

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

Hallituksen palkkiot 1 000 EUR	1.1. -31.12.2019	1.1. -31.12.2018
Petri Roininen	-29	-33
Tapani Rautiainen	-17	-17
Taina Ahvenjärvi	-17	-19
Petri Kovalainen	-17	-18
Eljas Repo	-17	-18
<b>Yhteensä</b>	<b>-95</b>	<b>-105</b>

## 22. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti 1.2.2020. Yhtiön talouspäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin Minna Olin. Hän aloitti 15.2.2020.

Ovaro allekirjoitti 11.3.2020 lainasopimuksen Collector Bankin kanssa. Laina on suuruudeltaan 13 miljoonaa euroa ja se erääntyy maksettavaksi joulukuussa 2024. Yhtiö käyttää lainan kokonaisuudessaan 1.4.2020 erääntyvän 20 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksamiseen niin, että lainan takaisinmaksuun käytetään nostettavan lainan lisäksi yhtiön käteisvaroja 7 miljoonan euron edestä. Samalla Ovaro järjestee koko lainasalkkunsuun, että olemassa olevat lainat yhdistetään yhdeksi 33 miljoonan euron vakuudelliseksi lainaksi. Laina-aika on 4,5 vuotta ja kokonaiskorko on hieman yli 5 %. Rahoittajana toimii Collector Bank.

## 22. Konserniyhtiöt

<u>Sijoituskiinteistöt 31.12.2019</u>	<u>Emoyhtiön omistusosuus</u>	<u>Konsernin omistusosuus</u>
As Oy Alppilan Iiris	1,5 %	1,5 %
As Oy Espoon Albert	6,3 %	6,3 %
As Oy Espoon Tiilentekijä	8,8 %	8,8 %
As Oy Forssan Hellaanpuisto	10,1 %	10,1 %
As Oy Haminan Kaivopuisto	6,6 %	6,6 %
As Oy Haminan Tervaniemi	91,6 %	91,6 %
As Oy Heinolan Tampilahdenkulma	84,0 %	84,0 %
As Oy Heinolan Torihovi	7,7 %	7,7 %
As Oy Helsingin Apteekkari	16,7 %	16,7 %
As Oy Helsingin Koirasaarentie 1	57,7 %	57,7 %
As Oy Helsingin Limnologi	8,7 %	8,7 %
As Oy Helsingin Umбра	2,2 %	2,2 %
As Oy Hyvinkään Ukko-Pekka	13,5 %	13,5 %
As Oy Hämeenlinnan Asemapäällikkö	4,4 %	4,4 %
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	51,0 %	51,0 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	100,0 %	100,0 %
As Oy Jyväskylän Ahjotar	19,8 %	19,8 %
As Oy Jyväskylän Kruunutori (liiketilat)	36,0 %	36,0 %
As Oy Jyväskylän Maailmanpylväs	6,4 %	6,4 %
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	61,8 %	61,8 %
As Oy Järvenpään Saundi	11,2 %	11,2 %
As Oy Järvenpään Tuohi	76,4 %	76,4 %
As Oy Kaarinan Lampaankääpä	100,0 %	100,0 %
As Oy Kaivopolku (sis. Liiketilaja)	100,0 %	100,0 %
As Oy Keravan Nissilänpiha 9-11	84,6 %	84,6 %
As Oy Keravan Ritariperho	99,9 %	99,9 %
As Oy Kirkkonummen Kummikallio	100,0 %	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Pomada	21,0 %	21,0 %
As Oy Kirkkonummen Pronssi	6,2 %	6,2 %
As Oy Kirkkonummen Tammi	22,9 %	22,9 %
As Oy Kokkolan Luotsi	21,2 %	21,2 %
As Oy Kokkolan Omenapiha	26,1 %	26,1 %
As Oy Kotkan Alahovintie 7	96,3 %	96,3 %
As Oy Kotkan Alahovintorni	85,9 %	85,9 %
As Oy Kotkan Matruusi	12,6 %	12,6 %
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	93,8 %	93,8 %
As Oy Lahden Aleksanteri	12,9 %	12,9 %
As Oy Lahden Helkalanhovi	71,8 %	71,8 %
As Oy Lahden Jukolan Aapo	100,0 %	100,0 %
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	100,0 %	100,0 %
As Oy Lahden Leinikki	8,9 %	8,9 %
As Oy Lahden Poikkikatu 4	48,1 %	48,1 %
As Oy Lahden Pormestari	29,5 %	29,5 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	38,6 %	38,6 %
As Oy Lempäälän Tikanhovi	41,0 %	41,0 %
As Oy Lindhears, Sipoo	47,0 %	47,0 %
As Oy Lohjan Koulukuja 14	71,6 %	71,6 %
As Oy Lohjan Pinus	42,6 %	42,6 %
As Oy Mikkelin Neptun	10,7 %	10,7 %
As Oy Mällinkatu 6	98,5 %	98,5 %
As Oy Naantalin Vesperi	13,1 %	13,1 %
As Oy Nurmijärven Puurata 15-17	35,9 %	35,9 %
As Oy Nurmijärven Soittaja	58,9 %	58,9 %
As Oy Oulun Eveliina	2,6 %	2,6 %
As Oy Oulun Jatulinmästä	7,7 %	7,7 %
As Oy Oulun Resiina	1,3 %	1,3 %
As Oy Oulun Seilitie 1	33,9 %	33,9 %
As Oy Oulun Viskaali	5,5 %	5,5 %
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	4,1 %	4,1 %
As Oy Porin Huvitus	33,1 %	33,1 %
As Oy Porin Kommodori	8,7 %	8,7 %
As Oy Porin Pihlavankangas	85,0 %	85,0 %
As Oy Porvoon Laamannipiha	4,6 %	4,6 %
As Oy Raision Kertunpuisto	18,4 %	18,4 %
As Oy Raision Lumme	13,1 %	13,1 %
As Oy Raision Vaisaaren Kunnaankatu 7	100,0 %	100,0 %
As Oy Raision Valonsäde	33,8 %	33,8 %
As Oy Riihimäen Laidunaho	8,8 %	8,8 %
As Oy Riihimäen Lovisa	11,8 %	11,8 %
As Oy Riihimäen Vuorelanmäki I	100,0 %	100,0 %
As Oy Rovaniemen Laura	1,4 %	1,4 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	83,0 %	83,0 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	90,3 %	90,3 %
As Oy Rovaniemen Suviheinä	6,6 %	6,6 %
As Oy Rovaniemen Uitto	20,5 %	20,5 %
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	83,2 %	83,2 %
As Oy Savonlinnan Kotiranta	31,5 %	31,5 %
As Oy Savonlinnan Postityttö	3,6 %	3,6 %
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	100,0 %	100,0 %
As Oy Sininärhintie 5	2,4 %	2,4 %
As Oy Sipoon rannan Saalinki	22,9 %	22,9 %
As Oy Tampereen Professori	7,6 %	7,6 %
As Oy Tampereen Ruuti	19,0 %	19,0 %
As Oy Tampereen Solaris	15,9 %	15,9 %
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia	5,7 %	5,7 %
As Oy Tornion Aarnintie 7	36,5 %	36,5 %
As Oy Tornion Kuparimarkka	79,1 %	79,1 %
As Oy Turun Androksenranta	3,6 %	3,6 %
As Oy Turun Aurajoen Helmi	0,3 %	0,3 %
As Oy Turun Michailowinlinna	0,3 %	0,3 %
As Oy Turun Sataman Tähti	5,2 %	5,2 %
As Oy Tuusulan Pihta	31,4 %	31,4 %
As Oy Vaasan Aleksander	4,8 %	4,8 %
As Oy Vaasan Asemankatu 9	19,4 %	19,4 %
As Oy Vaasan Leipurinkulma	6,5 %	6,5 %
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	60,8 %	60,8 %
As Oy Vantaan Kruununmasto	3,3 %	3,3 %
As Oy Vantaan Maauintie 14	97,4 %	97,4 %
As Oy Vantaan Piletti	0,9 %	0,9 %
As Oy Vantaan Popliini	4,1 %	4,1 %
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	44,8 %	44,8 %
As Oy Vantaan Rusakko	55,2 %	55,2 %
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	100,0 %	100,0 %
As Oy Varkauden Onnela	100,0 %	100,0 %
As Oy Varkauden Parsius	77,5 %	77,5 %
Koy Liikepuisto (sis. liiketilaja)	100,0 %	100,0 %



## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	Liitetieto	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
		EUR	EUR
<b>LIKEVAIHTO</b>	2.1.	<b>10 907 311,72</b>	<b>12 690 827,66</b>
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	2.1.	-6 227 523,07	-14 498 466,03
Henkilöstökulut	2.2.	-673 521,87	-265 905,17
Poistot ja arvonalentumiset		-5 373,12	-197 327,57
Liiketoiminnan muut kulut	2.3.	-7 613 100,65	-8 912 559,65
<b>LIKEVOITTO/TAPPIO</b>		<b>-3 612 206,99</b>	<b>-11 183 430,76</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	2.5.	-2 600 995,17	-2 590 580,35
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		28 332,33	28 317,60
Muut korko- ja rahoitustuotot		15 956,02	13 435,89
		<u>44 288,35</u>	<u>41 753,49</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-366 387,12	-305 446,04
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 278 896,40	-2 326 887,80
		<u>-2 645 283,52</u>	<u>-2 632 333,84</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 600 995,17	-2 590 580,35
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>-6 213 202,16</b>	<b>-13 774 011,11</b>
Tuloverot	2.6.	1 288 068,67	-3 161 057,91
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>-4 925 133,49</b>	<b>-16 935 069,02</b>

<b>EMOYHTIÖN TASE</b>	<b>Liitetieto</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		11 632,65	17 005,77
Sijoituskiinteistöt	3.1.1.	103 324 685,77	117 616 429,71
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>103 336 318,42</b>	<b>117 633 435,48</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.2.	2 100 954,52	2 154 132,97
Rahat ja pankkisaamiset		7 834 093,38	1 702 850,51
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>9 935 047,90</b>	<b>3 856 983,48</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>113 271 366,32</b>	<b>121 490 418,96</b>

## VASTATTAVAA

## OMA PÄÄOMA

Osakepääoma		24 000 000,00	72 130 830,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		72 547 126,74	25 539 794,72
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-19 666 808,01	-2 731 738,99
Tilikauden voitto (tappio)		-4 925 133,49	-16 935 069,02
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>3.2.1.</b>	<b>71 955 185,24</b>	<b>78 003 816,71</b>

## VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma			
Joukkovelkakirjalainat		0,00	20 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta		18 000 000,00	10 000 000,00
Velat saman konsernin yrityksille		0,00	296 461,17
Muut velat		549 685,75	718 281,80
Laskennalliset verovelat		1 919 740,75	3 079 666,49
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>20 469 426,50</b>	<b>34 094 409,46</b>

## Lyhytaikainen vieras pääoma

Joukkovelkakirjalainat		19 721 400,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta		0,00	8 000 000,00
Saadut ennakot		135 905,73	182 342,14
Ostovelat		68 519,12	26 439,97
Velat saman konsernin yrityksille		155 839,42	61 850,30
Velat omistusyhteisyriksille		1 698,06	26 261,77
Muut velat		26 924,93	190 555,21
Siirtovelat		736 467,32	904 743,40
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>20 846 754,58</b>	<b>9 392 192,79</b>

## VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

<b>3.2.3.</b>	<b>41 316 181,08</b>	<b>43 486 602,25</b>
---------------	----------------------	----------------------

## VASTATTAVAA YHTEENSÄ

<b>113 271 366,32</b>	<b>121 490 418,96</b>
-----------------------	-----------------------

**Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj rahavirtalaskelma**

	<b>EMOYHTIÖ</b>	<b>EMOYHTIÖ</b>
	<b>1.1.-31.12.2019</b>	<b>1.1.-31.12.2018</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Vuokrauksesta saadut maksut	11 087 714,16	12 703 376,08
Maksut liiketoiminnan kuluista	-8 635 357,87	-9 149 679,45
<i>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</i>	<i>2 452 356,29</i>	<i>3 553 696,63</i>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 454 932,32	-2 441 982,60
Saadut korot liiketoiminnasta	44 288,35	41 753,49
Maksetut välittömät verot	21 127,08	-63 794,96
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>	<i>62 839,40</i>	<i>1 089 672,56</i>
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>62 839,40</b>	<b>1 089 672,56</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Sijoituskiinteistöjen hankinta ja lisäykset	-1 414 215,16	-937 267,45
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,00	-17 005,77
Sijoituskiinteistöjen myynti	11 523 696,42	3 772 455,00
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>10 109 481,26</b>	<b>2 818 181,78</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lainojen nostot	0,00	0,00
Omien osakkeiden hankkiminen	-1 123 497,98	-117 450,04
Lainojen takaisinmaksut	-2 917 579,81	-3 511 503,43
Vaihtovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut	0,00	0,00
Maksetut osingot	0,00	0,00
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-4 041 077,79</b>	<b>-3 628 953,47</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>6 131 242,87</b>	<b>278 900,87</b>
Rahavarat tilikauden alussa	<b>1 702 850,51</b>	<b>1 423 949,64</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>7 834 093,38</b>	<b>1 702 850,51</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 kolme vuotta, sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoonsa.

### **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. - 31.12.2019	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018
Liikevaihto		
Vastiketuotot	-	-
Vuokratuotot	10 554 231,57	12 289 676,35
Käyttökorvaukset	353 080,15	401 151,31
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>10 907 311,72</b>	<b>12 690 827,66</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6 231 023,07	-14 498 466,03
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-6 231 023,07	-14 498 466,03

## 2.2 Henkilöstöä koskevat liitetiedot

Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-581 312,88	-237 834,50
Eläkekulut	-82 814,54	-24 621,29
Muut henkilösivukulut	-9 394,45	-3 449,38
<b>Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä</b>	<b>-673 521,87</b>	<b>-265 905,17</b>

Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä.

Eläkevastuut on kokonaan katettu.

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja	-140 240,00	-30 060,00
Hallituksen jäsenet	-96 150,00	-97 898,00

Henkilöstön määrä	4	4
-------------------	---	---

Yhtiöllä ei ole ollut henkilökuntaa 1.1.-30.9.2018 välisellä ajalla. Tilikauden 2018 henkilöstön määrä on laskettu 1.10.2018 alkaen.

## 2.3 Liiketoiminnan muut kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnointipalkkiot	0,00	-1 214 833,88
Hallinnon kulut	-1 274 640,68	-1 134 634,58
Kiinteistön hoitokulut	-5 609 471,75	-5 918 938,51
Vuokraustoiminnan kulut	-545 265,34	-590 547,86
Luottotappiot	-183 722,88	-53 604,82
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-7 613 100,65</b>	<b>-8 912 559,65</b>

## 2.4 Tilintarkastajan palkkiot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018
<b>Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy</b>		
Tilintarkastuspalkkiot	-155 600,42	-87 639,76
Veroneuvonta	0,00	-7 395,54
<b>Yhteensä</b>	<b>-155 600,42</b>	<b>-95 035,30</b>

## 2.5 Rahoitustuotot ja -kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	28 332,33	28 317,60
Muilta	15 956,02	13 435,89
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	44 288,35	41 753,49
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>44 288,35</b>	<b>41 753,49</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-366 387,12	-305 446,04
Muille	-2 278 896,40	-2 326 887,80
<b>Korkokulut yhteensä</b>	<b>-2 645 283,52</b>	<b>-2 632 333,84</b>
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-2 645 283,52</b>	<b>-2 632 333,84</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-2 600 995,17</b>	<b>-2 590 580,35</b>

## 2.6. Verot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2019	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2018
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	102 548,86	-81 391,42
Laskennallisen verovelan muutos	1 185 519,81	-3 079 666,49
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>1 288 068,67</b>	<b>-3 161 057,91</b>

Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## 3. Taseen liitetiedot

## 3.1.1. Sijoituskiinteistöt

	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöt 1.1.	117 616 429,71	131 049 617,88
Lisäykset	1 414 215,17	937 267,45
Vähennykset	-8 686 393,25	-3 159 956,50
Käyvän arvon muutokset	-7 019 565,86	-11 210 499,12
Sijoituskiinteistöt 31.12.	<b>103 324 685,77</b>	<b>117 616 429,71</b>

## 3.1.2 Saamisten erittely

## Lyhytaikaiset saamiset

	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Saamiset omistusyhteisyryyksiltä</b>		
Vastike- ja käyttökorvaussaamiset	114 117,84	408,90
<b>Yhteensä</b>	<b>114 117,84</b>	<b>408,90</b>
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Vastike- ja käyttökorvaussaamiset	1 033 230,94	909 009,93
Lainasaamiset	0,00	12 000,00
Siirtosaamiset	54 241,59	54 241,59
<b>Yhteensä</b>	<b>1 087 472,53</b>	<b>975 251,52</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Vuokrasaamiset	58 263,80	235 166,24
Muut saamiset	33 161,27	4 301,10
Siirtosaamiset	807 939,08	939 005,21
<b>Yhteensä</b>	<b>899 364,15</b>	<b>1 178 472,55</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2 100 954,52</b>	<b>2 154 132,97</b>

Vuokrasaamiset sisältää yhtiön kirjaaman laskennallisen luottotappiovarauksen.

**Siirtosaamisten olennaiset erät**

Jaksotetut kulut	25 314,24	21 997,63
Aktivoidut vuokrauspalkkiot	665 953,51	609 985,05
Aktivoidut lainan järjestelykulut	116 671,33	307 022,53
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>807 939,08</b>	<b>939 005,21</b>



### 3.2 Taseen vastattavien liitetiedot

#### 3.2.1 Oma pääoma

	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	72 130 830,00	72 130 830,00
Vähennys	-48 130 830,00	0,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>24 000 000,00</b>	<b>72 130 830,00</b>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>24 000 000,00</b>	<b>72 130 830,00</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	25 539 794,72	25 657 244,76
Lisäys	48 130 830,00	0,00
Omien osakkeiden osto, svop-osuus		
Vähennys	-1 123 497,98	-117 450,04
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>72 547 126,74</b>	<b>25 539 794,72</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-19 666 808,01	-2 731 738,99
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>-19 666 808,01</b>	<b>-2 731 738,99</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>-4 925 133,49</b>	<b>-16 935 069,02</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>47 955 185,24</b>	<b>5 872 986,71</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>71 955 185,24</b>	<b>78 003 816,71</b>

Yhtiö on alentanut omaapääomaa ylimääräisen yhtiökokouksen 11.9.2019 tekemällä päätöksellä 72 130 830 eurosta 24 000 000 euroon, rekisterimerkintä on tehty 30.12.2019. Sitä vastaava korotus on tehty sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

#### 3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista

	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-19 666 808,01	-2 731 738,99
Tilikauden voitto/tappio	-4 925 133,49	-16 935 069,02
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	72 547 126,74	25 539 794,72
<b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>	<b>47 955 185,24</b>	<b>5 872 986,71</b>

#### 3.2.3 Vieras pääoma

	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Joukkovelkakirjalaina	0,00	20 000 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	18 000 000,00	10 000 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	296 461,17
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	549 685,75	718 281,80
Laskennallinen verovelka	1 919 740,75	3 079 666,49
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>20 469 426,50</b>	<b>34 094 409,46</b>

**Lyhytaikainen vieras pääoma****Velat omistusyhteisyriyksille**

Ostovelat	1 678,06	22 385,45
Vastikevelat	20,00	79 892,82
<b>Yhteensä</b>	<b>1 698,06</b>	<b>102 278,27</b>

**Velat saman konsernin yrityksille**

Lainat	49 306,90	49 019,08
Vastikevelat	106 532,52	12 831,22
<b>Yhteensä</b>	<b>155 839,42</b>	<b>61 850,30</b>

**Muille**

Joukkovelkakirjalaina	19 721 400,00	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	8 000 000,00
Saadut ennakot	135 905,73	182 342,14
Ostovelat	68 519,12	26 439,97
Muut velat	26 924,93	114 538,71
Siirtovelat	133 855,46	267 243,40
Korkovelat	602 611,86	637 500,00
<b>Yhteensä</b>	<b>20 689 217,10</b>	<b>9 228 064,22</b>

**Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä** **20 846 754,58** **9 392 192,79**

**Vieras pääoma yhteensä** **41 316 181,08** **43 486 602,25**

**Siirtovelkojen olennaiset erät**

Henkilöstökulujaksotukset	58 045,46	72 842,00
Kulujaksotukset	75 810,00	70 322,01
Muut	0,00	124 079,39
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>133 855,46</b>	<b>267 243,40</b>

**Laskennalliset verovelat yhteensä** **1 919 740,75** **3 079 666,49**

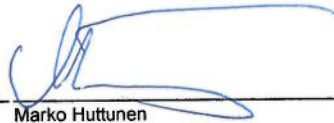
**3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot****3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset**

	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)	37 605	37 777
<b>Muut annetut vakuudet</b>		
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euroa)	66 166	76 556

**Muut vastuusitoumukset**

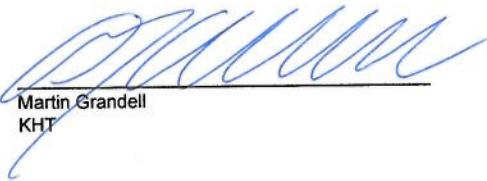
	Emoyhtiö	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Leasingvastuut</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 172,64	0,00
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	2 353,69	0,00
<b>Vuokravastuut</b>		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	24 002,66	13 966,80
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	901,00	0,00

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 16. päivänä maaliskuuta 2020Petri Roininen  
Hallituksen puheenjohtajaTapani Rautiainen  
Hallituksen varapuheenjohtaja Petri Kovalainen  
Hallituksen jäsenEljas Repo  
Hallituksen jäsenTaina Ahvenjärvi  
Hallituksen jäsenMarko Huttunen  
Toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 12 päivänä maaliskuuta 2020PricewaterhouseCoopers Oy  
TilintarkastusyhteisöMartin Grandell  
KHT