



Ovaro

Kiinteistösjoitus

Puolivuosisikatsaus

1.1.-30.6.2021

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2021

YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUUN/2021 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUUN /2020)

- Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) parani 228 tuhanteen euroon (44 tuhatta euroa). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 151 tuhatta euroa.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli toisella vuosineljänneksellä 2 201 tuhatta euroa (2 407 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 206 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä ja näin vuokrauskäytössä olevien asuntojen merkittävästä vähentymisestä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) antaa kahdesti vuodessa Ovaron kiinteistöomaisuudesta arviolausunnon, joista tuoreimman 30.6.2021 tilanteesta. Nyt tehdyt arvonalentumiset kohdentuivat erityisesti peruskorjaamattomiin vuokratiloihin maakuntakeskuksissa, joista on nyt piristyneen markkinatilanteen johdosta ollut saatavilla enemmän markkinadataa.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 3 928 tuhatta euroa (-1 855 tuhatta euroa). Tulos sisältää JLL:n arvioraportin mukaiset arvonalennukset, myytyjen huoneistojen välityspalkkiot sekä huoneistoremonteista aiheutuneet kustannukset.
- Vuokrasalkun vuokrausaste oli 96,04 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 90,40 prosenttia. Vuokrausasteen parannusta selittävät viime vuonna aloitettu asuntojen remonttiohjelma ja ulkoistettujen vuokrauspalveluiden siirtäminen omaksi toiminnaksi.
- Toisen vuosineljänneksen aikana Ovaro on ottanut askeleita kohti strategiansa mukaista kiinteistökehitystä. Jyväskylän Kukkula-hankkeen pääehdot hyväksyttiin Keski-Suomen sairaanhoitopiirin valtuustossa. Hankkeen valmistelu jatkuu edelleen ja tavoitteena on solmia aluetta koskeva kauppa vuoden 2021 aikana.
- Omavaraisuusaste nousi 30.6.2021 tilanteessa 53,6 prosenttiin (31.12.2020: 50,8 prosenttia). Yhtiö on pystynyt maksamaan lainojaan pois ylimääräisin lainanlyhennyksin sekä kasvattamaan kassavarojaan myymällä heikosti tuottavaa asuntokantaa. Rahavarat olivat katsauskauden lopussa 9,5 miljoonaa euroa.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet Myyntisalkusta suunnitelman mukaisesti. Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 95 kappaletta (26 kappaletta).

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-KESÄKUUN/2021 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-KESÄKUUN /2020)

- Ensimmäisellä vuosipuoliskolla operatiivinen tulos (EPRA) parani 273 tuhatta ja oli - 58 tuhatta euroa (-331 tuhatta euroa). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 301 tuhatta euroa. Hallinnon kulut laskivat vertailukauteen nähden 20 tuhatta euroa johtuen pitkälti vähentyneestä asiantuntijapalveluiden käytöstä. Hallinnon kuluja nostivat ensimmäisellä puolivuosi-kaudella alkuvuodesta kertaluontoisesti toteutettu kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehty ylimääräinen arvonalennus ja siihen liittyvät taustatyöt tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen sekä yhtiön kiinteistöomaisuuden uuteen salkkujakoon tehty työ.

- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla 4 538 tuhatta euroa (4 926 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 388 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 4 773 tuhatta euroa (-2 447 tuhatta euroa). Tulos sisältää JLL:n arvioreportin mukaiset arvonalennukset, myytyjen huoneistojen välityspalkkiot sekä huoneistoremonteista aiheutuneet kirjaukset.
- Ovaro solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet suunnitelman mukaisesti. Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 150 kappaletta (57 kappaletta), joista 64 kappaletta Myyntisalkusta. Myynnit ovat toteutuneet lähes tasearvojen mukaisesti, myytyjen asuntojen tasearvot olivat 17,2 miljoonaa euroa ja velattomat kauppahinnat 17,5 miljoonaa euroa.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron toisen vuosineljänneksen (4-6/2021) operatiivinen tulos (EPRA) parantui vertailukauteen nähden ja oli 228 tuhatta euroa korkean vuokrausasteen ja Vuokrasalkun nettotuoton siivittämänä. Yhtiö on kyennyt parantamaan vuokrausastettaan, joka vuoksi myös Vuokrasalkun nettotuotto on noussut 7,0 prosenttiin. Myös ensimmäisen vuosipuoliskon (1-6/2021) operatiivinen tulos (EPRA) oli parempi kuin edellisvuotena, mutta jäi odotuksista ja oli -58 tuhatta euroa. Yhtiön rahoituskulut laskivat edelliseen vuoteen nähden selvästi, mutta emme ole rahoituksemme hintaan emmekä yhtiön hallinnon kulujen laskuun vielä tyytyväisiä.

Ovaron kokonaistulosta rasitti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos. Yhtiö tilaa sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan toimesta puolivuositain siten, että arvonmäärityksen perusteena käytetään ensisijaisesti markkinoilta saatavia vertailukauppahintoja. Alkuvuodesta piristyneen kiinteistö- ja asuntokaupan johdosta arvioitsijalla oli käytettävissä aikaisempaa enemmän vertailukelpoisia kauppahintoja peruskorjaamattomista ja tietyissä maakuntakeskuksissa sijaitsevista asunnoista. Tämän seurauksena arvioitsija on pystynyt arvioimaan sijoituskiinteistöjen arvoja tarkemmin. Tämä oli osin johdon näkemyksen mukaista kehitystä, koska yhtiö teki vuoden 2020 tilinpäätöksessä tasearvoihin johdon harkinnan mukaisen arvonalennuksen.

Ovaron ensimmäisen vuosipuoliskon liiketoiminnan rahavirta kääntyi vihdoin positiiviseksi. Kokonaisuudessaan yhtiö on kyennyt pienentämään sekä liiketoiminnan, että rahoituksen kuluja. Yhtiön kulurakenteen alentaminen on jatkossakin yhtiön tärkeimpiä prioriteetteja ja kannattavuuskehityksen kannalta tärkeässä roolissa.

Olemme määrätietoisesti kehittäneet yhtiön valmiuksia käynnistää investointitoimintaa ja tulevaa kasvua myymällä heikosti tuottavia asuntoja ja lyhentämällä korkeakorkoisia lainoja. Katsauskauden aikana lainakanta on pienentynyt noin 11 miljoonalla eurolla ja Ovaro on myynyt heikosti tuottavaa vuokra-asuntokantaa 17,2 miljoonalla eurolla. Tämän seurauksena konsernin omavaraisuusaste on saavuttanut erinomaisen 53,6 prosentin tason ja konsernin rahavarat ovat kasvaneet 9,5 miljoonaan euroon.

Samanaikaisesti kun perusliiketoimintaa on kehitetty, yhtiö on käynyt neuvotteluja erilaisista uusista hankkeista, joista Jyväskylän Kukkula-hanke on toteutuessaan yhtiön tulevaisuuden kannalta ensimmäinen suuri kokonaisuus. Kukkula-hankkeeksi nimetty entinen sairaala-alue sijaitsee Jyväskylän keskusta-alueen tuntumassa ja on kokoluokaltaan merkittävä ja monipuolinen kaupunkikehityshanke. Toteutuessaan Kukkula-hanke mahdollistaa Ovaro Kiinteistösisijoitukselle mittavan ja pitkäaikaisen kiinteistösisijoitus- ja kehityshankkeen yhteistyössä Investors House Oyj:n ja Royal House Oy:n kanssa.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	4-6/2021	4-6/2020	muutos	1-6/2021	1-6/2020	muutos	1-12/2020
Liikevaihto, t€	2 201	2 407	-8,6 %	4 538	4 926	-7,9 %	9 677
Nettotuotto, t€	1 359	1 305	4,1 %	2 324	2 417	-3,8 %	5 330
Katsauskauden tulos, t€	-3 928	-1 855	-111,8 %	-4 773	-2 447	-95,1 %	-11 501
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,43	-0,20	-115,0 %	-0,52	-0,26	-100,0 %	-1,24
Taseen loppusumma, M€	100,6	141,3	-28,8 %	100,6	141,3	-28,8 %	116,2
Rahavarat, M€	9,5	4,2	126,2 %	9,5	4,2	126,2 %	4,9

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	228	44	418,2 %	-58	-331	82,5 %	216
EPRA-tulos/osake, €	0,02	0,00	100,0 %	-0,01	-0,04	75,0 %	0,02
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,7	7,5	-23,9 %	5,7	7,5	-23,9 %	6,29

OHJEISTUS

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Keväällä 2021 rokotukset ovat edenneet hyvin monissa maissa ja tartuntatilanne helpottanut.

Maailmanlaajuisesti riskit ovat siis edelleen koholla, mutta luottamus talouteen ja tulevaisuuteen on paremmalla tasolla kuin kertaakaan pandemian iskettyä. Kuitenkin rokottamisen hitaus ja tautitapausten määrän nousu ovat pitäneet Euroopan taloustilanteen heikkona vielä keväällä. Suomen talous saa vauhtia vientikysynnästä ja kotitalouksien kulutuksesta. Nopein kasvu ajoittuu vasta loppuvuoteen, silti talous kasvaa tänä vuonna ennusteen mukaan 2,5 prosenttia. Ensi vuoden kasvu on 3,5 prosenttia, mutta kasvu hidastuu jo ensi vuoden kuluessa

Asuntomarkkinoiden positiivisesta tilanteesta kertoo asuntoaloitusten yli 6 prosentin kasvu. Asuntoaloitukset ovat kasvaneet voimakkaasti kasvukeskuksissa, jossa aloitusmäärät nousivat vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä ennätyskorkealle tasolle. Kaiken kaikkiaan viime vuonna aloitettiin Suomessa yli 40 000 asunnon rakentaminen.

Myös tänä vuonna asuntoaloitusten määrä tulee olemaan noin 40 000 asunnon tuntumassa. Muun rakentamisen ennakoitaan vähenevän tänä vuonna, mistä antaa suuntaa esimerkiksi toimitilarakentamisen laskevat aloitusmäärät sekä infrarakentamisen väheneminen. Ennustejaksolla korjausrakentaminen tukee osaltaan rakentamisen kasvua, kun rakennushankkeita päästään pandemiatilanteen parantuessa paremmin edistämään. Tautitilanteen kehitys tuo edelleen suurta epävarmuutta ennusteeseen. (PTT Katsaus, kevät 2021)

Tilastokeskuksen 5.8.2021 julkaiseman vuokratilaston mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia vuoden 2021 toisella vuosineljänneksellä verrattuna vuoden takaiseen. Vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia ja muualla maassa 0,6 prosenttia.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan pysyneet alkuvuodesta 2021 loppuvuoden 2020 tasolla.

TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTIKUU-KESÄKUUN 2021

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli toisella vuosineljänneksellä 2 201 tuhatta euroa (2 407 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 206 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 1 359 tuhatta euroa (1 305 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -842 tuhatta euroa (-1 102 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -4 429 tuhatta euroa (-2 202 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimminä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -4 657 tuhatta euroa (-2 246 tuhatta euroa), josta luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot olivat -545 tuhatta euroa (-499 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -559 tuhatta euroa (-710 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUUN-KESÄKUUN 2021

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla 4 538 tuhatta euroa (4 926 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 388 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 2 324 tuhatta euroa (2 417 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -2 214 tuhatta euroa (-2 509 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -5 447 tuhatta euroa (-3 173 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimminä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -5 389 tuhatta euroa (-2 842 tuhatta euroa), josta luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot olivat -1 024 tuhatta euroa (-712 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -1 113 tuhatta euroa (-1 414 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli koko tilikaudelta -58 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-6/2020) oli -331 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutokset vertailukauteen nähden syntyivät seuraavista eristä:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 388 tuhatta euroa, johtuen myyntisalkun myynneistä erityisesti heikommin tuottavan myyntisalkun kohteiden osalta ja samalla yhtiö kasvatti vuokrasalkun liikevaihtoa parantuneen asuntojen vuokrattavuuden ja sitä kautta kasvaneen vuokrausasteen kautta. Samalla yhtiön hoitokulut laskivat vertailukauteen nähden 295 tuhatta euroa.
- Hallinnon kulut laskivat vertailukauteen nähden 20 tuhatta euroa johtuen pitkälti vähentyneestä asiantuntijapalveluiden käytöstä. Hallinnon kuluja nostivat ensimmäisellä puolivuosisikaudella alkuvuodesta kertaluontoisesti toteutettu kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehty ylimääräinen arvonalennus ja siihen liittyvät taustatyöt tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen sekä yhtiön kiinteistöomaisuuden uuteen salkkujakoon tehty työ.
- Rahoituskulut pienentyivät 301 tuhatta euroa vertailukauteen nähden johtuen pienentyneestä lainakannasta. Yhtiö sekä teki ylimääräisiä lainanlyhennyksiä että asunomyyntien takia pieniä myös yhtiölainojen määriä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 100 592 tuhatta euroa (31.12.2020: 116 241 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 53 875 tuhatta euroa (58 940 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 46 717 tuhatta euroa (57 302 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. 30.6.2021 mennessä lainasta on maksettu takaisin kokonaisuudessaan 8,7 miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 53,6 % (50,8 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 88,4 miljoonaa euroa (109,3 miljoonaa euroa) sisältäen 6,3 miljoonaa euroa (10,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä sekä 7,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Osana tilinpäätöstä johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustui yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö oli saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokratiloyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on kuitenkin pysyvästi alentunut. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla oli saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokratiloyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on tällä hetkellä kiinteistösijoittaja, joka todennäköisemmin ostaa useampia asuntoja samasta kohteesta kuin yksittäinen kuluttaja.

JLL:n tekemässä arvioissa on johdon harkintaa varten kerätyn tiedon lisäksi huomioitu alkuvuonna 2021 vilkastuneen asuntokaupan vaikutukset ja se, ettei kauppahinnat kaikilla alueilla ole kääntyneet noususuuntaan, vaan erityisesti vanhemman asuntokannan osalta kauppaa on käyty aiempaa selvästikin matalammilla hintatasoilla vuosien vähäisen kauppaa-aktiviteetin jälkeen.

Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue, jossa sijoituskiinteistöt on jaettu Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella.

Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdennetut huoneistot

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

Vuokrasalkku, vuokratiloyhtiöt

Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osaomistamat vanhemmat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun per 30.6.2021.

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Myyntisalkku	32	102	8 002	18,0	7,3	10,7
Vuokrasalkku	33	1 060	62 413	63,0	6,5	56,5
Koko kanta	65	1 162	70 415	81,0	13,8	67,2

Vuokrasalkun nettotuotto-% oli kesäkuussa 2021 vuositasolle skaalattuna 7,0 prosenttia (1.1-31.12.2020 5,8 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tilanteesta 30.6.2021. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2021. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti oli hieman suurempi vertailukauteen 1-6/2020 nähden.

Asuntomyynti	1-6/2021	1-6/2020
kpl	150	57
velattomat hinnat, M€	17,2	12,2

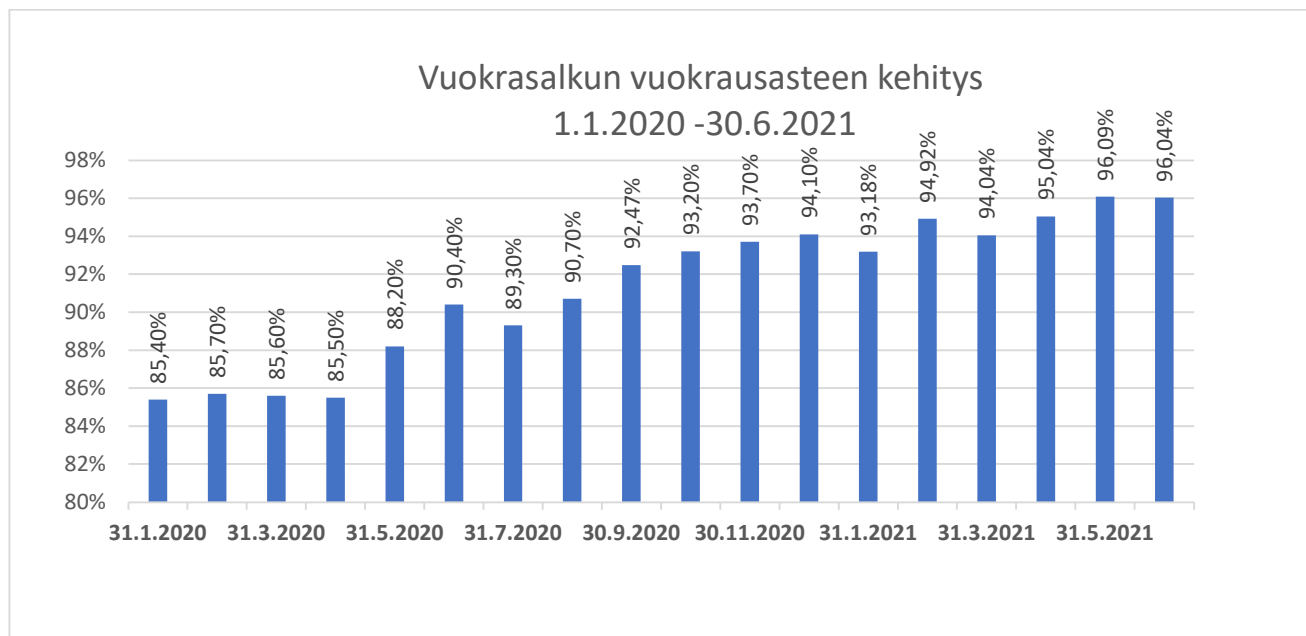
Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti Vuokrasalkun ja Myyntisalkun välillä:

Asuntomyynti	Vuokrasalkku	Myyntisalkku
kpl	86	64
velattomat hinnat, M€	4,7	12,5

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2020 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat Vuokrasalkkuun ja Myyntisalkkuun. Uusi salkkujako astui voimaan 31.12.2020.

Vuokrasalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiö jatkaa aktiivisesti kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista ja ylläpitoa. Vuoden 2021 aikana huoneistoremonttien määrän odotetaan pienentyvän, koska vuoden 2020 aikana tehtiin yhteensä 2,0 miljoonan euron edestä remontteja, joilla pienennettiin huoneistoihin kohdistunutta korjausvelkaa.

RISKIENHALLINTA

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

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

Kiinteistömarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa ja asuntojen myynnistä saatavaa kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon niiden elinkaari ja vuokramarkkinoiden vaatimukset.

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyynnejä tavoittelemassaan määrässä.

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Matala kassavirta johtuu pitkälti myyntiin vapautetuista myyntisalkun asunnoista, jolloin asunnot eivät ole vuokrattuna. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason

nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentelekyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.6.2021 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 142 110 osaketta ja yhtiön hallussa 456 800 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 764 osakasta 30.6.2021 (31.12.2020: 5 198).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.6.2021)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 Royal House Oy	*1	1 313 230	13,68
2 Osuusasunnot Oy	*2	1 150 000	11,98
3 Ollikainen Pekka		480 000	5,00
4 Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj		456 800	4,75
5 Zeroman Oy	*3	341 666	3,56
6 Core Capital Oy	*4	297 898	3,10
7 OP-Henkivakuutus Oy		229 419	2,39
8 Maakunnan Asunnot Oy	*5 ja *6	166 197	1,73
9 Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag		100 000	1,04
10 Flyingchips Oy		99 513	1,04
11 Sijoitustalo Ivh Oy	*5 ja *6	99 329	1,03
12 Pynnönen Ville Waltteri		79 763	0,83
13 Jajopa Oy		75 279	0,78
14 Sp-rahastoyhtiö Oy		71 627	0,75
15 Viwa-kiinteistöt Oy		71 292	0,74
16 Ström Leif Johan		65 427	0,68
17 Otavan Kirjasäätiö		65 000	0,68
18 Pynnönen Suvi Susanna		62 944	0,66
19 OWH-Yhtiöt Oy		55 022	0,57
20 Kovalainen Petri		55 000	0,57
21 Kangasniemi Aarre		54 616	0,57
22 Kokko Jouni		52 000	0,54
23 Godoinvest Oy		51 790	0,54
24 Maanpuolustuskorkeakoulun Tukisäätiö		50 000	0,52
25 Kangasniemi Terttu		50 000	0,52
26 Nordea Henkivakuutus Suomi Oy		45 907	0,48
27 Egs Sijoitus Oy		39 734	0,41
28 Veijalainen Jorma Tapio		37 072	0,39
29 Mäkinen Juha Matias		35 454	0,37
30 Lakiasiaintoimisto Jyrki Miettunen, Avoin Yhtiö		35 068	0,37
YHTEENSÄ		5 787 047	60,29
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö *2 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvalta-yhteisö *3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvalta-yhteisö *4 hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö *5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvalta-yhteisö *6 hallituksen jäsenen Petri Roinisen vaikutusvalta-yhteisö Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö BDO Oy. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Taneli Mustonen.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi konsulttisopimuksella toimiva kiinteistökehitysjohtaja Pekka Komulainen, Marita Polvi-Lohikoski, johtaja, jonka vastuulla on vuokraus- ja markkinointi ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on kuusi henkilöä (31.12.2020: neljä henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 14.4.2021

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.4.2021. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2020 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2020. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia

osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta ja tammikuussa 2021 ohjelman puitteissa hankittiin vielä 27 072 osaketta.

Yhtiökokous 9.6.2020 päätti valtuuttaa hallitus päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

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

Yhtiökokous 14.4.2021 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous 14.4.2021 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 6.5.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 50 000 osaketta. 30.6.2021 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 34 385 kappaletta. Raportointihetkellä yhtiöllä oli omassa hallussaan 456 800 osaketta.

LIPUTUSILMOITUKSET

Liputusilmoitus 7.6.2021: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj vastaanotti 7.6.2021 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Pekka Ollikaisen omistusosuus on 4.6.2021 tehtyjen osakekauppojen jälkeen ylittänyt 5 %:n rajan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 18,0 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Pekka Komulaisen määräysvaltayhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita yhteensä 262,7 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

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

RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösi joitus osakkaaksi yhteisyritykseen valmistelemaan Jyväskylän Kukkula -hankkeen toteutusta

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj on päättänyt perustaa yhteisyrityksen yhdessä Investors House Oyj:n ja Royal House Oyj:n kanssa valmistelemaan Kukkula -hankkeen toteuttamista.

Ovaron, Investors Housen ja Royal Housen muodostama konsortio on neuvotellut Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa laajasta kiinteistöhankeesta Jyväskylässä. Kukkula-hankkeeksi nimetty entinen sairaala-alue muodostuu Keski-Suomen keskussairaalan säilytettävistä ja purettavista rakennuksista sekä mahdollisesti kaavamuutoksen jälkeen syntyvästä uudesta rakennusoikeudesta. Lisäksi kauppaan sisältyisi tyhjillään oleva Sisä-Suomen sairaala Äänekoskella. Hankkeeseen sisältyy myös noin 17.600 m² laajuinen vuokrasopimus Sairaanhoidopiirin kanssa. Keski-Suomen sairaanhoidopiirin hallitus ja valtuusto ovat osaltaan hyväksyneet Kukkula-hankkeen pääehdot, mistä on tiedotettu 18.6.2021.

Hankkeen toteutusta varten konsortion jäsenet perustavat yhden tai useamman tasaosuuksin (3*1/3) omistetun yhteisyrityksen. Yhteisyritys rahoittaa toimintansa omistajiensa oman pääoman ehtoisiin sijoituksiin sekä vieraanpääoman ehtoilla rahoituksella. Kullakin omistajalla on oikeus nimittää yhtiön hallitukseen jäsen. Yhtiön operatiivinen toiminta on tarkoitus käynnistää omistajayhtiöiden resursseihin tukeutuen sekä mahdollisesti laajentaa resurssipohjaa myöhemmin.

Kukkula - hankkeen valmistelu jatkuu siten, että tavoitteena on solmia aluetta koskeva kauppa ja muut järjestelyt vuoden 2021 aikana. Kiinteistökauppa tapahtuisi vaiheittain alkaen 2021 ja jatkuen siten, että viimeinen osa kaupasta toteutettaisiin, kun aluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutoksen valmistelu käynnistettäisiin vuoden 2021 lopulla.

Muutokset johtoryhmään

Ovaron kiinteistökehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on valittu Marko Kaarto, joka aloitti yhtiön palveluksessa 1.8.2021. Samalla Pekka Komulainen lopetti tehtävänsä yhtiön johtoryhmässä, mutta jatkaa edelleen konsulttina tarpeen vaatiessa.

Omat osakkeet

Omien osakkeiden ostoja jatkettiin heinäkuussa ja elokuussa ennen ohjelman päättämistä ostamalla vielä ohjelman puitteissa 15 615 osaketta. Yhtiön hallussa on tällä hetkellä 472 415 omaa osaketta.

Myynnit

Huoneistojen myytiin heinäkuussa 6 kappaletta, velattomin kauppahinnoin yhteensä 1,2 miljoonaa euroa.

Vuokrausaste

Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste oli heinäkuussa 96,21 prosenttia.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
Liikevaihto, 1 000 €	4 538	4 926	9 677	10 966	12 813	13 294
Liiketulos, 1 000 €	-4 337	-1 764	-11 740	-4 784	-8 938	228
Tilikauden tulos, 1 000 €	-4 773	-2 447	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-4 773	-2 447	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701
Tulos / osake, €	-0,52	-0,26	-1,24	-0,68	-1,53	-0,29
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-8,5 %	-7,0 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 191 246	9 316 279	9 259 373	9 416 478	9 593 424	9 598 910
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %
	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Taseen loppusumma, 1 000 €	100 592	141 325	116 241	159 903	183 235	203 563
Omavaraisuusaste, %	53,6 %	48,5 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	41,0 %	43,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	5,86	7,37	6,37	7,64	8,22	9,72
Nettovelkaantumisaste, %	53,1 %	86,3 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 142 110	9 279 219	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	34 557	41 293	38 103	39 855	45 943	47 995
	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	96,0 %		95,1 %			
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***		94,2 %	95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	92,9 %		92,7 %			
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***		90,0 %	93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihuvuus / kk	4,5 %		2,8 %			
Vuokralaisvaihuvuus / kk***		2,8 %	3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,0 %		5,8 %			
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***		4,7 %	5,5 %	4,8 %	4,4 %	

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

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

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2021	1.1 - 30.6.2020	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-58	-331	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,01	-0,04	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	52 221	69 601	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	52 221	69 601	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	5,71	7,50	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	52 277	69 161	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	5,72	7,45	6,30	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,71	7,50	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	6,2 %	4,0 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	6,2 %	4,0 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,3 %	5,4 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2021	1.1 - 30.6.2020	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €						
Tiikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-4 773	-2 447	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	4 365	2 130	12 597	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä sis. välityspalkkiot	1 024	712	1 993	1 873	252	655
- / + Verot	-674	-726	-2 873	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
EPRA tulos	-58	-331	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,01	-0,04	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	53 875	68 415	58 940	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	-1 654	1 186	-1 024	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	52 221	69 601	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,71	7,50	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	53 875	68 415	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 654	1 186	-1 024	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	52 221	69 601	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	5,71	7,50	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	53 875	68 415	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 598	746	-937	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	52 277	69 161	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	5,72	7,45	6,30	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa B	74 685	112 312	90 969	122 767	167 495	187 972
Annualisoidut vuokrat	9 076	9 852	9 677	10 966	12 813	13 763
Annualisoidut hoitokulut *)	-4 428	-5 312	-4 348	-4 756	-5 395	-5 727
Vuosittaiset nettovuokrat A	4 648	4 540	5 330	6 210	7 418	8 036
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat C	4 648	4 540	5 330	6 210	7 418	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), % A/B	6,2 %	4,0 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), % C/B	6,2 %	4,0 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra A	9	45	19	68	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra B	697	828	800	882	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, % A/B	1,3 %	5,4 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q2/3 kuukautta	Q2/3 kuukautta	H1/6 kuukautta	H1/6 kuukautta	Q1-Q4/12 kuukautta
	1.4.-30.6.2021	1.4.-30.6.2020	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 201	2 407	4 538	4 926	9 677
Hoitokulut	-842	-1 102	-2 214	-2 509	-4 348
Nettotuotot	1 359	1 305	2 324	2 417	5 330
Vuokraustoiminnan kulut	-123	-166	-274	-315	-641
Hallinnon kulut	-439	-377	-978	-998	-1 810
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-13	-10	-20	-26	-30
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-575	-553	-1 272	-1 339	-2 481
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	785	752	1 052	1 078	2 849
Tuotot luovutuksista	-545	-499	-1 024	-712	-1 993
Huoneistojen käypien arvon muutos	-4 112	-1 747	-4 365	-2 130	-12 597
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-4 657	-2 246	-5 389	-2 842	-14 590
Liiketulos	-3 872	-1 494	-4 337	-1 764	-11 740
Rahoitustuotot	2	2	3	5	3
Rahoituskulut	-559	-710	-1 113	-1 414	-2 637
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-557	-708	-1 110	-1 409	-2 634
Tulos ennen veroja	-4 429	-2 202	-5 447	-3 173	-14 374
Verot	501	347	674	726	2 873
Tilikauden voitto/tappio	-3 928	-1 855	-4 773	-2 447	-11 501
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-3 928	-1 855	-4 773	-2 447	-11 501
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-0,52	-0,26	-1,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa			-0,52	-0,26	-1,24
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-3 928	-1 855	-4 773	-2 447	-11 501
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-3 928	-1 855	-4 773	-2 447	-11 501
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	74 685	112 312	90 969
Vuokraoikeudet	7 372	7 335	7 414
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	82 057	119 647	98 383
Koneet ja kalusto	567	205	500
Laskennallinen verosaaminen	1 654	0	1 024
Pitkäaikaiset varat yhteensä	84 278	119 852	99 907
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	483	665	463
Rahavarat	9 506	4 205	4 944
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 989	4 870	5 407
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	6 325	16 603	10 927
VARAT YHTEENSÄ	100 592	141 325	116 241
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 544	70 112	69 796
Kertyneet voittovarot	-34 896	-23 250	-23 355
Tilikauden tulos	-4 773	-2 447	-11 501
Oma pääoma yhteensä	53 875	68 415	58 940
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	34 309	52 955	41 874
Laskennalliset verovelat	0	1 186	0
Vuokrasopimusvelat	7 623	7 469	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	339	453	393
Pitkäaikaiset velat yhteensä	42 271	62 063	49 867
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	99	328	530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	958	962	898
Vuokrasopimusvelat	35	41	42
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 092	1 331	1 469
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 354	9 517	5 966
Velat yhteensä	46 717	72 911	57 302
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	100 592	141 325	116 241

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		4 418	4 951	9 502
Maksut liiketoiminnan kuluista		-3 381	-4 016	-6 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		1 037	935	2 763
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-1 032	-2 151	-3 118
Saadut ja maksetut verot		0	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		5	-1 216	-355
Investointien rahavirrat				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-82	0	0
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-128	-203	-556
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-792	-875	-1 841
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		9 558	4 795	12 741
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		8 556	3 717	10 344
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-252	-212	-540
Omien osakkeiden myynti		0	100	100
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		0	-19 721	-19 721
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-5 642	-3 416	-9 824
Lainojen nostot		1 895	15 820	15 820
Muut rahoituskulut		0	-309	-322
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-3 999	-7 738	-14 487
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		4 562	-5 237	-4 498
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		4 944	9 442	9 442
Rahavarat katsauskauden lopussa		9 506	4 205	4 944

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 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Kauden tulos			-2 447	-2 447
Omien osakkeiden osto		-212		-212
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos		0	-136	-136
Oma pääoma 30.6.2020	24 000	70 112	-25 697	68 415
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-4 773	-4 773
Omien osakkeiden osto		-252		-252
Muu muutos			-40	-40
Oma pääoma 30.6.2021	24 000	69 544	-39 669	53 875

Laatimisperiaatteet

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

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

Puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2021 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2020.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä osavuosikatsauksista ovat saatavissa osoitteesta www.ovaro.fi.

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Ovaron johdon harkintaa ja arvioita edellyttävissä epävarmuustekijöissä ei ole esiintynyt olennaisia muutoksia tilinpäätökseen 2020 verrattuna.

Segmentti-informaatio

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

Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2021 olivat 6,3 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2021 olivat 3,4 miljoonaa euroa (31.12.2020: 6,0 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-30.6.2021 olivat tasearvoilla 17,2 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2020: 30,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 17,5 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2020: 29,2 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-30.6.2021 myytiin yhteensä 150 huoneistoa (1.1.-31.12.2020: 146 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista 1 000 EUR

1.1. -30.6.2021 1.1. -30.6.2020 1.1. -31.12.2020

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-461	-364	-1 015
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-563	-348	-978
Nettovoitot ja tappiot	-4 365	-2 130	-12 597
Yhteensä	-5 389	-2 842	-14 590

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2020 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	109 310	150 080	150 080
Lisäykset	1 091	895	1 940
Vähennykset	-17 654	-12 595	-30 113
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-4 365	-2 130	-12 597
Käypä arvo	88 382	136 250	109 310

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2021: 6,3 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2021.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2021.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2021	-	-	88 382		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.6.2021	79 544	83 963	88 382	92 801	97 220
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241

Vuokrasopimukset

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

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimus velat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2021	7 387	27	7 414	7 641
Lisäykset	22	12	34	41
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-62	-14	-76	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut			0	184
Maksut			0	-208
30.6.2021	7 347	25	7 372	7 658

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Vuokrasopimus velat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä	
1.1.2020	7 360	52	7 412	7 529
Lisäykset	152		152	154
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-125	-25	-150	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				371
Maksut				-413
31.12.2020	7 387	27	7 414	7 641

Vuokravastuiden ikäjakauma	30.6.2021	31.12.2020
alle vuosi	394	368
1-5 vuotta	1 742	1 491
yli 5 vuotta	24 832	25 697
Sopimuksen mukainen vastuu	26 968	27 556
Kirjanpitoarvo	7 372	7 414

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-30.6.2021	1.1-30.6.2020	1.1-31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-76	-64	-150
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-184	-181	-371
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-260	-245	-521

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.6.2021 oli 53,9 miljoonaa (31.12.2020: 58,9 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 456 800 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 9.6.2020 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja on voimassa 30.6.2021 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin yhteensä 104 724 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 20.11.2020. Osto-ohjelman suuruus oli 60 000 osaketta. 31.12.2020 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 31 831 kappaletta ja tammikuussa 2021 ohjelman puitteissa ennen sen päättämistä ostettiin vielä 27 072 osaketta.

Yhtiökokous päätti 14.4.2021 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 14.4.2021 ja on voimassa 30.6.2022 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 6.5.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 50 000 osaketta. 30.6.2021 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 34 385 kappaletta ja elokuussa ja heinäkuussa 2021 ohjelman puitteissa ennen sen päättämistä ostettiin vielä 15 615 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.6.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 796	70 213
Omien osakkaiden osto	-252	-528
Omien osakkeiden myynti	0	111
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 544	69 796
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhte	93 544	93 796

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 395 343 osaketta.
Osakkeiden lukumäärä 30.6.2021 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 456 800 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	30.6.2021	31.12.2020
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-4 773	-11 501
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 191	9 259
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,52	-1,24
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,52	-1,24

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisältävät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika on 4,5 vuotta, laina erääntyy 1.12.2024 ja kokonaiskorko 5,25 %:a. Lainan vakuutena on tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot. 31.3.2021 mennessä lainasta on maksettu takaisin 6,4 miljoonaa euroa.

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

Lainat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

<u>Pitkäaikaiset velat</u>	30.6.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	37 663	47 840
- joista siirretty myytävänä oleviin	-3 354	-5 966
Vuokrasopimusvelat	7 623	7 600
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	339	393
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	42 271	49 867

<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.6.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	99	530
Vuokrasopimusvelat	35	42
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	134	571

<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.6.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 354	5 966

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa. Yhtiö järjesteli uudestaan lainasalkkunsu maaliskuussa 2020, uuden 13 miljoonan euron lainan noston yhteydessä. Lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi, joka erääntyy joulukuussa 2024. Yhtiöllä on lainasopimuksen puitteissa oikeus lyhentää lainoja ennen eräpäivää ja yhtiö pyrkii omaehtoisiin lainanlyhennyksiin kassavarojen niin salliessa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 11 106 tuhatta euroa (31.12.2020: 18 230 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 -111 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -111 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2020: -481 tuhatta euroa ja -481 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 olivat 9,5 miljoonaa euroa 30.6.2021. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.6.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	1 229	27 283		28 512
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	693	2 375	7 145	10 212
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	394	1 742	24 832	26 968
Ostovelat	294			294
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	3 354			3 354
Rahoitusvelat ja korot 30.6.2021	5 964	31 399	31 977	69 340

31.12.2020

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

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikaan aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

1000 euroa	30.6.2021	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		74	22	40	83	219

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

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 omistamia huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2021 oli 53,6 % (31.12.2020: 50,8 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

30.6.2021 30.6.2020 31.12.2020

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä
Kiinnitykset yhteensä

30 124 30 702 31 277

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

30 066 33 820 33 585

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

30 367 35 832 33 341

Lähipiiri

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

Investors House Oyj kuului Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin 30.11.2020 asti omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Vuonna 2021 Investors House Oyj:tä ei ole enää määritetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin.

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 18,0 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Pekka Komulaisen määräysvalta-yhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 262,7 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

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

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

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

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

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

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkitähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden Lähipiirin kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhte-etuudet.

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	367	404	655
Yhteensä	367	404	655
Henkilöstön lukumäärä	6	4	4

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