



Osavuosikatsaus
1.1.-31.3.2023

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2023****YHTEENVETO KAUELTA TAMMI-MAALISKUU 2023 (VERTAILUKAUSI TAMMI-MAALISKUU 2022)**

- Yhtiön omavaraisuusaste oli vahva 72,4 prosenttia (70,8 % 31.12.2022).
- Yhtiön kassavarat olivat 8,7 miljoonaa euroa (6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022).
- Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto-% oli maaliskuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,8 prosenttia (31.12.2022 6,9 %).
- Ovaron liikevaihto nousi 1 408 tuhanteen euroon (1 229 tuhatta euroa). Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä.
- Katsauskauden tulos oli - 204 tuhatta euroa (-226 tuhatta euroa). Kiinteistöjen hoitokulut pysyivät korkealla tasolla johtuen pääasiassa korkeasta sähkön hinnasta. Ostettujen toimitilojen myötä kiinteistöverot nousivat -375 tuhanteen euroon (-129 tuhatta). Ifrs:n mukaisesti koko vuoden kiinteistöverot kirjattiin katsauskaudelle. Tulosvaikutteiset kiinteistö- ja huoneistoremonttikulut nousivat - 260 tuhatta euroon (-184 tuhatta euroa). Lisäksi korkotason nousu kasvatti yhtiön rahoituskuluja - 149 tuhanteen euroon (-98 tuhatta euroa).
- Yhtiön tulokseen kirjattiin Jyväskylän Kukulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta 144 tuhatta euroa (129 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy maksoi yhtiölle osinkoa tilikaudelta 2022 yhteensä 202 tuhatta euroa.
- Asuntoja myytiin yhteensä 21 kappaletta velattomilta kauppahinnoiltaan yhteensä 1,8 miljoonaa euron arvosta (Q1/2022 2,3 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin ja pääasiassa tasearvoihin.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) oli 4,91 €/osake (31.12.2022: 4,94 €/osake).
- Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esitti 13.4.2023 kokoontuneelle yhtiökokoukselle 0,03 €/osake osingon maksamista.
- Omia osakkeita hankittiin 79.421 kappaletta (130.376 kappaletta).
- Ovaro Kiinteistösijoitus toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2022.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Katsauskaudella Ovaron liikevaihto kehittyi positiivisesti hankittujen toimitilakiinteistöjen vuokratuottojen kasvun myötä. Tulosta kuitenkin rasittivat talvella korkeaksi kohonneet energia- ja hoitokulut. Lisäksi tulosta rasittivat toimitilahankintojen myötä kasvaneet kiinteistöverot. Kevään mittaan sähkön hinta on laskenut merkittävästi, mikä yhdessä hyvin sujuneen vuokraustoiminnan kanssa antaa hyvät lähtökohdat salkun loppuvuoden tuotolle.

Vuonna 2022 toteutetut ja yhteispinta-alaltaan noin 18.000 m²:n toimitilainvestoinnit sekä Tampereelle että Jyväskylään ovat edenneet suunnitellusti. Kohteiden vuokrausastetta on saatu kasvatettua omalla kehitystyöllä. Esimerkiksi Tampereen Hermia 2:n ja Jyväskylän toimitilakohteiden vuokrausastetta on saatu nostettua.

Ovaron tase on vahva. Omavaraisuusaste on tällä hetkellä korkea ja likviditeetti hyvä. Tämä antaa yhtiölle hyvät edellytykset toteuttaa uusia investointeja. Koemme, että nykyinen kiinteistömarkkina tarjoaa meille aikaisempaa parempia mahdollisuuksia investointeihin. Neuvottelemme parhaillaan uusista hankkeista. Olemme kiinnostuneita erityisesti kiinteistökohteista, joissa yhdistyy sekä kassavirta että kehityspotentiaali.

Ovaro kasvatti tonttivarantoa hankkimalla katsauskauden jälkeen noin 800 m² rakennusoikeutta Jyväskylän ydinkeskustasta. Kohteen erinomainen sijainti yliopiston kupeessa antaa hyvät lähtökohdat kiinteistökehitykseen ja asuntojen myyntiin.

Pitkään valmisteltu Jyväskylän Kukulahanke otti merkittävän askeleen eteenpäin, kun Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto hyväksyi hankkeen muutossopimukset 9.5.2023 kokouksessaan.

Suhtaudumme luottavaisesti kuluvaan vuoteen. Nykyiset kiinteistökehityshankkeet, yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja ostajalle otollinen kiinteistömarkkina luovat hyvät mahdollisuudet tuloksen kehittymiselle kuluvalle vuodelle.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-3 /2023	1-3 /2022	muutos	1-12 /2022
Liikevaihto, t€	1 408	1 229	14,6 %	5 439
Nettotuotto, t€	277	452	-38,7 %	2 506
Katsauskauden tulos, t€	-204	-226	9,9 %	448
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,02	-0,02	-16,4 %	0,05
Taseen loppusumma M€	60,9	57,8	5,4 %	63,3
Rahavarat, M€	8,7	10,1	-13,8 %	6,4

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t€	-187	105	-278,1 %	1 030
EPRA-tulos/osake, €	-0,02	0,01	-316,2 %	0,12
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,91	4,82	2,0 %	4,94

OHJEISTUS VUODELLE 2023

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

Aikaisemmin yhtiö ohjeisti operatiivista tulosta (EPRA). Vuodesta 2023 alkaen yhtiö antaa ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta. Ohjeistuksen muutoksen taustalla on konsernin liiketoiminnan laajentuminen vuokraustoiminnan lisäksi kiinteistöjen hankintoihin, myynteihin ja kiinteistökehitykseen. Operatiivinen tulos (EPRA) ei ota huomioon myyntivoittoja tai -tappioita, arvonmuutoksia eikä ajanmukaistuskuluja. Tilikauden tulos kuvaa yhtiön kannattavuutta operatiivista tulosta kattavammin.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

BKT:n arvioidaan supistuvan Suomessa 0,2 prosenttia vuonna 2023. Yksityinen kulutus vähenee, kun hintojen nopea nousu heikentää kotitalouksien reaalisia käytettävissä olevia tuloja. BKT:n kasvu toipunee loppuvuonna ja vuonna 2024 sen uskotaan nousevan 1,3 prosenttiin, mikäli inflaatio hidastuu ja tulojen kasvu nopeutuu.

Venäjän hyökkäyssodan välittömät vaikutukset näkyvät energian hinnan ja kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuskustannusten nousuna. Inflaation arvioidaan hidastuvan vuoden 2023 aikana ja kulutuksen toipuvan vuonna 2024. Vuoden 2023 inflaation odotetaan yltävän reiluun 6 prosenttiin. Energian hinta säilyi katsauskaudella korkealla tasolla, mutta keväällä energiahinnat alkoivat laskea. Venäjän aloittaman hyökkäyssodan vaikutukset aiheuttavat ennusteisiin epävarmuutta. Vuokranantajille indeksisidonnaiset vuokrasopimukset tarjoavat kuitenkin inflaatio suojaa.

Rakennusteollisuus arvioi vuoden 2023 aloitusten määrän supistuvan noin 27 000 asuntoon.

Suomessa myytiin vanhoja osakehuoneistoja tammi-maaliskuussa 4 233 kappaletta, joka on 30,3 prosenttia vähemmän edellisen vuoden vertailujaksoon verrattuna. Maaliskuussa kauppamäärät nousivat alkuvuodesta, mutta kokonaisuutena ensimmäisen kvartaalin kauppamäärät jäivät pienimmiksi vuosikausiin.

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

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI-MAALISKUU 2023 (VERTAILUKAUSI TAMMI-MAALISKUU 2022)

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan sijoituskiinteistöjen vuokraustoiminnan tuotoista ollen ensimmäisellä vuosineljänneksellä 1 408 tuhatta euroa (1 229 tuhatta euroa). Liikevaihto kasvoi vertailukauteen nähden 179 tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 277 tuhatta euroa (452 tuhatta euroa). Keskeisin vaikutus nettotuoton laskuun selittyy kiinteistöveroista yhteensä -375 tuhatta euroa (-129 tuhatta euroa). Merkittävä osa kiinteistöveroista liittyy vertailukausien välillä hankittuihin toimitilakiinteistöihin. Kiinteistöverot kirjataan koko vuoden osalta ensimmäisen kvartaaliin. Lisäksi katsauskauden nettotuottoja rasitti poikkeuksellisen korkeat energiakulut.

Nettotuotto lasketaan vähentämällä toteutuneista vuokraustoiminnan tuotoista toteutuneet hoitokulut, jotka olivat -1 131 tuhatta euroa (-777 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -203 tuhatta euroa (-152 tuhatta euroa). Tulokseen vaikutti edellä mainittujen kiinteistöverojen lisäksi kiinteistö- ja huoneistoremontit yhteensä - 260 tuhatta euroa (-184 tuhatta euroa) ja kasvaneet rahoituskulut -149 tuhatta euroa (-98 tuhatta euroa).

Jyväskylän Kukulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta kirjattiin 144 tuhatta euroa (129 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMI-MAALISKUU 2023 (VERTAILUKAUSI TAMMI-MAALISKUU 2022)

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli -187 tuhatta euroa (105 tuhatta euroa).

Liikevaihto kasvoi uusien toimitilahankintojen myötä 1 408 tuhanteen euroon (1 229 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut kasvoivat kiinteistöverojen ja kasvaneiden energiakulujen vuoksi -1 100 tuhanteen euroon (-761 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 308 tuhatta euroa (468 tuhatta euroa).

Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat yhteensä -542 tuhatta euroa (-462 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 144 tuhatta euroa (129 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.

Yhtiön rahoituskulut olivat -149 tuhatta euroa (-98 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 60 942 tuhatta euroa (31.12.2022: 63 270 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 134 tuhatta euroa (31.12.2022: 44 774 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 16 807 tuhatta euroa (31.12.2022: 18 496 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi vuoden 2022 lokakuussa 2,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuorina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 30.10.2027. Lyhennyserä on 51 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan 2,0 % yli 6 kk:n euriborin.

Yhtiö solmi vuoden 2022 kesäkuussa 3,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuorina lyhennyserinä, kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan 15.6.2027. Lyhennyserä on 76 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan 2,0 % yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi vuoden 2021 tammikuussa 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 2,8 % yli 12 kuukauden euriborin. Lainaehdot muutettu 18.1.2023 alkaen 6kk euriboriin. Muut lainaehdot pysyvät samoina.

Konsernin omavaraisuusaste oli 72,4 % (31.12.2022: 70,8 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 45,1 miljoonaa euroa (31.12.2022: 48,3 miljoonaa euroa), joka sisältää myynnissä olevia asuntoja 2,3 miljoonaa euron arvosta (31.12.2022: 3,3 miljoonaa euroa) sekä IFRS 16 mukaisia tontin vuokraoikeuksia 4,0 miljoonaa euron arvosta (31.12.2022: 5,4 miljoonaa euroa).

31.3.2023

Ovaro Konsernin kiinteistökanta					
Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
			MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	31	47 652	39,9	4,4	35,5
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	32	49 309	41,1	4,4	36,7

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto-% oli maaliskuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,8 prosenttia (31.12.2022 6,9 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2022. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.06.2023.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalkun osalta. Asuntosalkku arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä. Summaan ei ole tehty tukkualennusta. Asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

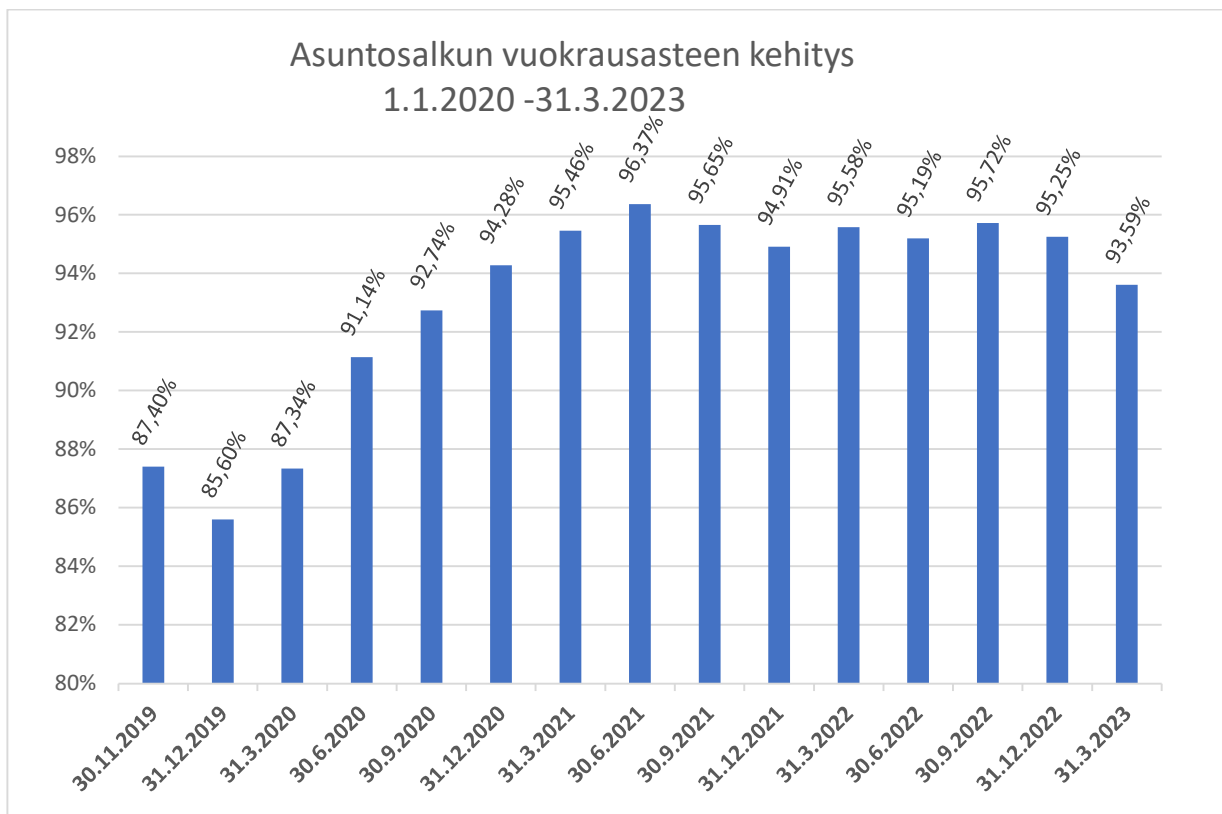
Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuottoihin ja oletamiin hoitokuluista.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Asuntoja myytiin 1.1.-31.3.2023 yhteensä 21 kappaletta velattomilta kauppahinnoiltaan yhteensä 1,8 miljoonaa euron edestä (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin.

VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

Toimitilojen vuokratuotot paranivat katsauskaudella.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpitotehtävät kuuluvat pääasiassa isännöitsijöille ja kiinteistöjohtaminen Ovarolle. Kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen kuuluvat Ovaron toimitusjohtajan sekä kiinteistökehitysjohtajan vastuualueisiin.

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Katsauskaudella toteutettuja kiinteistö- ja huoneistoremontteja oli yhteensä -260 tuhatta euroa (-184 tuhatta euroa).

RISKIENHALLINTA

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

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta, mikä heikentäisi yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet ja luopumalla heikosti tuottavista kohteista. Yhtiö seuraa jatkuvasti vuokramarkkinaa ja pyrkii reagoimaan vuokrausasteen muutoksiin vuokratason päivityksillä ja vuokrauksen tehostamisella.

Kiinteistö- ja vuokra-asuntomarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon sekä niiden elinkaari että vuokramarkkinoiden vaatimukset.

Ylläpito- ja korjauskulujen kasvu heikentäisi toteutuessaan yhtiön nettokassavirtaa. Riskiä hallitaan toimittajien ja alihankkijoiden kilpailuttamisilla sekä ylläpitämällä pitkäjänteisesti kiinteistöjen kuntoa.

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

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutusin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät sijoituskiinteistöjen arvonmuutokseen, hoitokuluihin, korjausmenoihin ja korkotasoon. Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutokset sijoittajien tuottovaatimuksissa voivat vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöjen arvoihin ja siten heijastua yhtiön tulokseen.

Vuokra-asuntojen ja toimitilojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut vaikuttavat yhtiön vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin. Yhtiön hoito- ja ajanmukaistamiskulut saattavat kasvaa. Suurilla odottamattomilla korjauksilla olisi negatiivinen vaikutus vuokratuottoihin ja kannattavuuteen.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Inflaation pysyminen korkealla tasolla tai kiihtyminen nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA).

Rakennuskustannusten tai korkotason nousu vaikuttaa tulevien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja voi hidastaa tai jopa estää hankkeiden käynnistymistä.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.3.2023 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 647 915 osaketta ja yhtiön hallussa 552 085 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4014 osakasta 31.3.2023 (31.3.2022: 4 219).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.3.2023)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	14,27
2 OSUUSASUNNOT OY		1 206 000	13,11
3 OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	*2	606 000	6,59
4 OVARO KIIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ		552 085	5,98
5 ZEROMAN OY	*3	341 666	3,71
6 CORE CAPITAL OY	*4	263 898	2,87
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 419	2,49
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,81
9 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		125 264	1,36
10 ENABLA OY		114 705	1,25
11 SIIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,08
12 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,87
13 SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,78
14 VIWA-KIIINTEISTÖT OY		71 292	0,77
15 AMLAX OY		70 000	0,76
16 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,71
17 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,68
18 STRÖM LEIF JOHAN		61 868	0,67
19 FLYINGCHIPS OY		60 037	0,65
20 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,60
21 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,60
22 KOKKO JOUNI		54 000	0,59
23 GODOINVEST OY		51 790	0,56
24 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,54
25 DADARIPIUS OY		45 421	0,49
26 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		42 532	0,46
27 IIP INVEST IN PEOPLE OY		40 636	0,44
28 EGS SIIJOITUS OY		39 734	0,43
29 HUTTUNEN MARKO ANTERO	*7	38 119	0,41
30 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,40
YHTEENSÄ		6 069 650	65,96

*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa

*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö

*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö

*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö

*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö

*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa on 38 119 yhtiön osaketta

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa oli 31.3.2023 viisi henkilöä (31.12.2022: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2023

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2023. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2022 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden voiton käsittelystä ja jakaa päättäneeltä tilikaudelta osinkoa 0,03 euroa osakkeelta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900 000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 13.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Yhtiökokouksen 9.6.2021 myöntämän valtuutuksen puitteissa hallitus päätti 27.1.2021 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä sekä pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmästä.

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

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

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

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.3.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

KAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Hanna Äijälä on nimitetty Ovaron talouspäälliköksi 17.4.2023

Hanna Äijälä (KTM) on nimitetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n talouspäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi 15.5.2023 alkaen. Hän siirtyy Ovaroon kiinteistösijoitusyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n palveluksesta, jossa hän toimi talouspäällikön tehtävissä noin 15 vuotta. Äijälällä on yhteensä 35-vuoden monipuolinen kokemus taloushallinnon tehtävistä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj kasvatti tonttivarantoaan Jyväskylässä 3.5.2023

Ovaro hankki tontin kiinteistökehitykseen Jyväskylän keskusta-alueelta. Kohde sijaitsee paikallisesti tunnetun vanhan Pappilan korttelissa, osoitteessa Vapaudenkatu 26. Kohteen kauppahinta oli 650 000 € ja myyjänä toimi Viiva-Kiinteistöt Oy. Tontilla on valmis asemakaava, joka sallii asuntorakentamista noin 800 k-m².

Keski-Suomen aluevaltuusto hyväksyi Kukkula-hankkeen sopimusmuutokset

Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt sopimusmuutokset Ovaron Kiinteistösijoitus Oyj:n, Investors House Oyj:n ja Royal House Oy:n tasaosuuksin omistamien yhteisyritysten Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy sekä Keski-Suomen Hyvinvointialueen välillä. Keskeiset muutokset 11.10.2021 allekirjoitettuun ja tiedotettuun silloisen Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittuun sopimukseen ovat seuraavat:

Samalla kun Hyvinvointialue vahvistaa Apitaren 2021 hankkiman ja sille takaisinvuokratun 17.603 m² laajuisen kiinteistön 20 vuoden mittaisen vuokrasopimuksen saa se option ostaa kiinteistön vuokrakauden jälkeen takaisin sekä ottaa vuokrasopimusajaksi peruskorjausvastuut itselleen erillisen pts-suunnitelman perusteella. Takaisinhankinta voi option perusteella tapahtua vuokrakauden jälkeen vuonna 2041 hintaan, joka on 20 M€ kuluttajahintaindeksillä korotettuna käyttäen lähtökohtana joulukuun 2021 indeksiä.

Alkuperäisen sopimuksen kohteena olevalta alueelta jää Hyvinvointialueen omistukseen erikseen sovittu maa-alue, jolle se voi kaavoittaa arviolta noin 20.000 kem² rakentamista mahdollisia tulevia tarpeita varten. Toisaalta Jyväskylän Kukkulan Kehitys saa noin puoli vuotta maksuaikaa vaiheen 2 hankintaa varten.

Kaikilta muilta olennaisilta osin 11.10.2021 allekirjoitettu ja tiedotettu sopimus olisi voimassa entisin ehdoin.

Sopimuskokonaisuuden ensimmäisessä vaiheessa Apitare Oy hankki silloiselta Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriltä noin 17.600 m² suuruisen kiinteistökokonaisuuden sekä solmi Sairaanhoidopiirin kanssa pääomavuokrasopimuksen tilojen vuokraamisesta. Kiinteistökaupan kohteena olevan kiinteistökokonaisuuden arvioitu nettotuotto vuonna 2023 on noin 3,4 M€.

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että vaiheen 2 ja 3 osalta voidaan edetä päätösten lainvoiman jälkeen osin 2023 aikana ja osin kaavoituksen edetessä. Kokonaisuudessaan aluekehityshanke kestää noin 10–15 vuotta.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2023	1.1. - 31.3.2022	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Liikevaihto, 1 000 €	1 408	1 229	5 439	8 171	9 677	10 966
Liiketulos, 1 000 €	-108	-112	643	-11 631	-11 740	-4 784
Tilikauden tulos, 1 000 €	-204	-226	448	-13 124	-11 501	-6 377
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-204	-226	448	-13 124	-11 501	-6 377
Tulos / osake, €	-0,02	-0,02	0,05	-1,44	-1,24	-0,68
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-0,5 %	-0,5 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 745 252	9 027 805	8 797 303	9 107 899	9 259 373	9 416 478
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Taseen loppusumma, 1 000 €	60 942	57 800	63 270	59 347	116 241	159 903
Omavaraisuusaste, %	72,4 %	77,0 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %
Luototusaste, %, Loan to Value	16,2 %	5,2 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,05	4,93	5,09	4,96	6,37	7,64
Nettovelkaantumisaste, %	7,2 %	-5,9 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %
Osakkeiden lukumäärä	9 200 000	9 598 910	9 200 000	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 647 915	8 856 119	8 727 336	8 986 495	9 203 567	9 311 894
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	25 511	30 288	24 611	27 499	38 103	39 855
	1.1. - 31.3.2023	1.1. - 31.3.2022	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	77,1 %	95,7 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %	
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***					95,5 %	89,1 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	78,4 %	94,8 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %	
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***					93,1 %	85,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,4 %	3,4 %	2,0 %	3,4 %	2,8 %	
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***					3,6 %	3,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	8,8 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %	
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***					5,5 %	4,8 %

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

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

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2023	1.1 - 31.3.2022	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019
EPRA tulos, 1000 €	-187	105	1 030	-807	216	541
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,02	0,01	0,12	-0,09	0,02	0,06
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	42 483	42 712	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	42 483	42 712	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,91	4,82	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	42 945	42 712	43 123	43 813	58 002	72 446
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,97	4,82	4,94	4,88	6,30	7,78
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,91	4,82	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA alkutuotto (NIY), %	2,8 %	**) 5,0%	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	2,8 %	**) 5,0%	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	0,6 %	1,0 %	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2023	1.1 - 31.3.2022	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019
EPRA tulos, 1000 €						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-204	-226	448	-13 124	-11 501	-6 377
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	193	97	-53	8 058	12 597	6 334
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	-181	151	582	5 725	1 993	1 873
- / + Verot	0	74	0	-853	-2 873	-1 288
-/+ Muut oikaisut	4	10	53	-613	0	0
EPRA tulos	-187	105	1 030	-807	216	541
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,02	0,01	0,12	-0,09	0,02	0,06
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 134	44 495	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 651	-1 783	-1 651	-1 856	-1 024	1 920
EPRA nettovarallisuus (NAV)	42 483	42 712	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,91	4,82	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 134	44 495	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 651	-1 783	-1 651	-1 856	-1 024	1 920
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	42 483	42 712	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,91	4,82	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 134	44 495	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 189	-1 783	-1 651	-1 340	-937	1 348
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	42 945	42 712	43 123	43 813	58 002	72 446
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,97	4,82	4,94	4,88	6,30	7,78
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	39 056	35 845	39 560	36 690	90 969
Annualisoidut vuokrat		5 634	**) 4916	5 439	8 171	9 677
Annualisoidut hoitokulut *)		-4 525	**) -3108	-2 933	-3 838	-4 756
Vuosittaiset nettovuokrat	A	1 108	**) 1808	2 506	4 333	5 330
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	1 108	**) 1808	2 506	4 333	5 330
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	2,8 %	**) 5,0%	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	2,8 %	**) 5,0%	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA vajaakäyttöaste, %						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	3	4	8	4	19
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	541	408	549	405	882
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	0,6 %	1,0 %	1,5 %	1,0 %	7,7 %

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

**) Q1-2022 luvut on korjattu vastaamaan vertailukausien laskentaperiaatteita

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu salkkuun kuuluvien kohteiden 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 Kiinteistösjoiutus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2023	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2022	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2022
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 408	1 229	5 439
Hoitokulut	-1 131	-777	-2 933
Nettotuotot	277	452	2 506
Vuokraustoiminnan kulut	-116	-54	-349
Hallinnon kulut	-395	-388	-1 526
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-5	-28	-50
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-516	-470	-1 925
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-239	-19	582
Tuotot luovutuksista	181	-151	-582
Huoneistojen käypien arvon muutos	-193	-97	53
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-13	-247	-529
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	144	154	590
Liiketulos	-108	-112	643
Rahoitustuotot	54	58	238
Rahoituskulut	-149	-98	-432
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-95	-40	-195
Tulos ennen veroja	-203	-152	448
Verot	0	-74	0
Tilikauden voitto/tappio	-204	-226	448
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-204	-226	448
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,02	-0,02	0,05
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,02	-0,02	0,05
Kauden laaja voitto/tappio	-204	-226	448
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-204	-226	448

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	39 056	35 845	39 560
Vuokraoikeudet	3 954	4 639	5 443
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	43 010	40 484	45 003
Koneet ja kalusto	655	343	606
Laskennallinen verosaaminen	1 651	1 783	1 651
Muut saamiset	2 900	2 800	2 900
Muut osakkeet ja osuudet	440	480	438
Osuudet osakkuusyhtiöistä	1 245	867	1 303
Pitkäaikaiset varat yhteensä	49 901	46 757	51 901
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	420	479	1 673
Rahavarat	8 670	10 056	6 429
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 090	10 534	8 102
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	1 950	508	3 267
VARAT YHTEENSÄ	60 942	57 800	63 270
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 980	68 606	68 211
Kertyneet voittovarot	-47 643	-47 886	-47 886
Tilikauden tulos	-204	-226	448
Oma pääoma yhteensä	44 134	44 495	44 774
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	10 887	6 948	10 912
Vuokrasopimusvelat	3 954	4 703	5 479
Muut pitkäaikaiset velat	348	199	358
Pitkäaikaiset velat yhteensä	15 189	11 850	16 748
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	255	0	436
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	873	1 117	899
Vuokrasopimusvelat	133	58	137
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 261	1 176	1 471
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	358	279	277
Velat yhteensä	16 807	13 305	18 496
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	60 942	57 800	63 270

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 voittovarat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	24 000	68 212	-47 438	44 774
Kauden tulos			-204	-204
Omien osakkeiden osto		-231		-231
Asuintalovarauksen oikaisu veroihin 2022			-205	-205
Oma pääoma 31.3.2023	24 000	67 981	-47 847	44 134
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			448	448
Omien osakkeiden osto		-827		-827
Muu muutos				0
Oma pääoma 31.12.2022	24 000	68 212	-47 438	44 774

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-31.3.2023	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		1 369	1 218	5 563
Maksut liiketoiminnan kuluista		-1 642	-1 306	-5 622
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		-272	-87	-59
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		49	0	0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-47	-24	-356
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-270	-112	-415
Investointien rahavirrat				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		0	-486	-564
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		0	-92	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		38	-89	-11 509
Sijoituskiinteistöjen myynnit		2 503	1 235	4 814
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		2 541	568	-7 259
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-231	-432	-827
Lainojen takaisinmaksut		0	-16	-211
Lainojen nostot		0	0	5 082
Saadut osingot		202	0	0
Muut rahoitustuotot ja -kulut		0	-10	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-30	-458	4 045
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		2 241	-2	-3 628
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		6 429	10 057	10 057
Rahavarat katsauskauden lopussa		8 670	10 056	6 429

Laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2023 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2022.

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

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Ovaron johdon harkintaan perustuen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on kirjannut 31.3.2023 laskennallisen verosaamisen vahvistetuista tappioista 102 tuhatta euroa. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

Segmentti-informaatio

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2023 olivat 2,3 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2022 olivat 0,4 miljoonaa euroa (31.12.2022: 0,3 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.3.2023 olivat tasearvoilla 1,7 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2022: 8,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 1,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-31.3.2023 myytiin yhteensä 21 huoneistoa (1.1.-31.12.2022: 200 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista

1.1. -31.3.2023 1.1. -31.3.2022 1.1. -31.12.2022

1 000 EUR

Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla

257 -68 -287

Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot

-76 -82 -294

Nettovoitot ja tappiot

-193 -97 53

Yhteensä

-13 -247 -529

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 2022 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	48 270	43 187	43 187
Lisäykset	166	240	13 196
Vähennykset	-3 283	-2 338	-8 166
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-193	-97	53
Käypä arvo	44 960	40 993	48 270

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2023: 2,3 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2023

Käyvän arvon hierarkia

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritetty 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 2023.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.3.2023	-	-	44 960		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2022	-	-	48 270		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.3.2023	40 464	42 712	44 960	47 208	49 456
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2022	43 443	45 857	48 270	50 684	53 097

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 vuoranimaksumuutosten nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2023	5 341	103		5 443	5 616
Lisäykset	165	0		165	166
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-749	-8		-758	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					39
Maksut					-72
Vähennykset	-896			-896	-1 662
31.3.2023	3 861	94		3 954	4 087

1000 EUR	Muut			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	vuokrasopimukset			
1.1.2022	4 517	138		4 655	4 757
Lisäykset	1 080	0		1 080	1 080
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-136	-31		-167	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					141
Maksut					-233
Vähennykset	-121	-4		-125	-129
31.12.2022	5 341	103		5 443	5 616

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
alle vuosi	242	188	216
1-5 vuotta	966	751	1 175
yli 5 vuotta	6 275	9 869	10 284
Sopimuksen mukainen vastuu	7 483	10 809	11 675
Kirjanpitoarvo	3 954	4 639	5 443

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.3.2023	1.1-31.3.2022	1.1-31.12.2022
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	36	0	4
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-30	-30	-159
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-39	-32	-141
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-33	-62	-295

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.3.2023 oli 44,0 miljoonaa (31.12.2022: 44,8 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 552 085 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 13.4.2022 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 14.4.2021 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2022 ja on voimassa 30.6.2023 asti.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 17.1.2022. Osto-ohjelman suuruus oli 100 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 100 000 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 28.2.2022. Osto-ohjelman suuruus oli 100 000 osaketta. Ovaro Kiinteistö-sijoitus Oy:n hallitus päätti 11.4.2022 varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella jatkaa 28.2.2022 päätettyä yhtiön omien osakkeiden hankintaohjelmaa.

Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 100 000 kpl, minkä määrän hallitus nyt päätti korottaa enintään 200 000 kpl:seen, mikä vastaa enintään 2,08 prosenttia koko osakekannasta. Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankinta lopetetaan 13.04.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. Hallitus päätti nyt jatkaa hankintaohjelmaa siten, että hankinta lopetetaan 18.08.2022 tai kun määrä on tullut täyteen.

Yhtiökokous päätti 13.4.2023 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 13.4.2022 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2023 ja on voimassa 30.6.2024 asti.

1.1.2023-31.3.2023 yhtiö on hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa yhteensä 79 421 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	68 212	69 039	69 039
Omien osakkaiden osto	-231	-432	-827
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	67 981	68 607	68 212
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	91 981	92 607	92 212

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2023 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 552 085 osaketta.

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

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-204	-226	448
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 745	9 028	8 797
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	-0,02	0,05
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	-0,02	0,05

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 51 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 15.6.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 76 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

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

Pitkäaikaiset velat	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	11 245	7 228	11 188
- joista siirretty myytävänä oleviin	-358	-279	-277
Vuokrasopimusvelat	3 954	4 703	5 479
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	348	199	358
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	15 189	11 850	16 748
Lyhytaikaiset korolliset velat	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	255	0	436
Vuokrasopimusvelat	133	58	137
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	388	58	572
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	358	279	277

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro Kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 4 218 tuhatta euroa (31.12.2022: 4 553 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 -42 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -42 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2022: -46 tuhatta euroa ja -46 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Lisäksi yhtiöllä eräänny maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 8,7 miljoonaa euroa 31.3.2023. Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.3.2023

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	574	7 457		8 031
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	259	1 035	3 114	4 408
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	242	966	6 275	7 483
Ostovelat	199			199
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	358			358
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2023	1 632	9 458	9 389	20 479

31.12.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	574	7 535		8 110
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	279	1 117	3 361	4 758
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	216	1 175	10 284	11 675
Ostovelat	372			372
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	277			277
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2022	1 719	9 828	13 645	25 192

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

1000 euroa	31.3.2023	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		31	16	29	131	207
1000 euroa	31.12.2022	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		54	11	24	123	212

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 31.3.2023 oli 72,4 % (31.12.2022: 70,8 %).

Vastuositoumukset
1 000 EUR

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	8 523	6 000	8 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	10 111	5 222	10 111
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	21 577	2 334	21 577
Kiinteistöinvestoinnin arvonnalisäveron palautusvastuu	142	0	195

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.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.3.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,9 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

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

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet 1 000 EUR

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	111	117	458
Osakeperusteiset maksut	9	9	24
Yhteensä	120	126	482
Henkilöstön lukumäärä	5	6	5

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