



Ovaro

Kiinteistösihteeri

Osavuositiedustus
1.1.-31.3.2020

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
OSAVUOTISKATSAUS 1.1.-31.3.2020**YHTEENVETO KAUELTA 1-3/2020 (VERTAILUKAUSI 1-3/2019)**

Koronaviruspandemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Pandemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei vaikuttanut Ovaron toimintaan ensimmäisellä kvartaalilla, mutta siitä johtuvalla epävarmuudella voi olla vaikutuksia loppuvuoden liiketoimintaan. Pandemian arvioidaan vaikuttavan asuntojen myyntimäärään, joka voi laskea Ovaron tulevaa kassavirtaa. Vuokrausasteen kehittymiseen Koronapandemian vaikutusten arvioidaan olevan vähäisempiä. Pandemiasta huolimatta Ovaro kehittää vuokrausliiketoimintaansa aktiivisilla toimenpiteillä. Taloudellisen epävarmuuden myötä Ovaron vuokralaisille voi aiheutua maksuvaikeuksia lomautuksien ja työttömyyden seurauksena.

Koronapandemian vuoksi yhtiön tulevaisuuden näkymiä on vaikeampi arvioida. Ovaro arvioi (20.2.2020) vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin 2019, jolloin se oli 541 tuhatta euroa.

Ensimmäisellä kvartaalilla asuntojen myynti onnistui hyvin. Asuntoja meni kaupaksi 31 kappaletta (28 kpl), joiden velaton myyntihinta oli yhteensä 7,6 miljoonaa euroa (7,5 miljoonaa euroa). Toteutuneet myyntihinnat olivat noin 3,1 % alle tasearvojen.

Ensimmäisen vuosineljänneksen tulos oli tappiollinen -592 tuhatta euroa (-811 tuhatta euroa).

Vuosineljänneksen operatiivinen tulos (EPRA) oli -375 tuhatta euroa (-234 tuhatta euroa). EPRA-tulosta rasittivat alkuvuodelle osuva kiinteistöverokirjaus, henkilörekrytoinnit, päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Tulosta heikensi myös alhainen vuokrausaste.

Kvartaalilla ei tehty kiinteistöjen arvonmäärittystä. Seuraavan kerran Jones Lang LaSalle Finland Oy määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2020. Osavuositarkastuksessa käyvän arvon muutos johtui myytyjen asuntojen arvon muutoksesta.

Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV/osake EPRA) laski ensimmäisellä kvartaalilla. Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) oli 7,76 euroa (8,45 euroa). Ovaro otti 1.1.2020 alkaen käyttöön EPRA:n suositusten mukaisesti nettovarallisuuden (NAV) korvaamaan EPRA:n uudet tunnusluvut, sijoitusten nettovarojen nettoarvo (Net Reinstatement Value, NRV) ja aineellisen omaisuuden nettoarvon (Net Tangible Assets, NTA). Tilikauden 2020 ajan vanha ja uudet tunnusluvut esitetään rinnakkain vertailtavuuden parantamiseksi. Osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA/osake EPRA) oli 7,73 euroa (8,29 euroa) ja osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV/osake EPRA) oli 7,76 euroa (8,45 euroa). NRV ei Ovarolla poikkea olennaisesti NAV:sta, NTA:n osalta laskennallisissa veroissa huomioidaan NAV:sta poiketen ainoastaan ydinsalkun kohteista aiheutuva laskennallinen vero.

Ensimmäisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2 519 tuhatta euroa (2 939 tuhatta euroa), mikä oli 420 tuhatta euroa vähemmän. Liikevaihdon lasku vertailuvuosineljännekseen nähden johtui siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat merkittävästi 11 557 tuhanteen euroon (31.12.2019: 9 442 tuhatta euroa).

Ovaro allekirjoitti 11.3.2020 uuden rahoitussopimuksen, jolla se järjesteli rahoituksensa siten, että 1.4. erääntynyt joukkovelkakirjalaina maksettiin erääntymishetkellä takaisin 7 miljoonan euron kassavaraerällä ja uudella 13 miljoonan euron lainalla. Samalla voimassa olevat emoyhtiön lainat järjesteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron vakuudelliseksi lainoiksi, jotka erääntyvät 31.12.2024.

Toimitusjohtaja

Ovaro Kiinteistösijoituksen ensimmäinen vuosineljännes oli yhtiön kehittämisen kannalta käännekohta. Maaliskuussa toteutettu rahoitusjärjestely turvaa yhtiön rahoitukselliset toimintaedellytykset ja parantaa omavaraisuusastetta sekä mahdollistaa yhtiön siirtymisen aktiiviseen kehitysvaiheeseen. Emoyhtiön lainakanta on rahoitusjärjestelyn jälkeen noin 34 miljoonaa euroa. Konsernin kaikkien lainojen korkokustannus on 4,97 %. Lainoja pyritään vähentämään nopeutetussa aikataulussa asuntojen myyntituloilla.

Koronaviruspandemialla ei ole ollut ensimmäisen kvartaalin aikana merkittävää vaikutusta vuokrausliiketoimintaan, erityisesti asuntovuokraukseen. Koronapandemia voi vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn lomautusten ja mahdollisen työttömyyden seurauksena. Asuntokaupan osalta on markkinanäkymiä vaikea arvioida tilanteen epävarmuudesta johtuen. Yhtiön johto ja hallitus seuraavat tilannetta säännöllisesti voidakseen reagoida muuttuvaan tilanteeseen sen kulloinkin vaatimalla tavalla.

Ensimmäisen vuosineljänneksen operatiivista tulos (EPRA-tulos) ei ollut odotusten mukainen. Tulosta painoivat edelleen suhteellisesti korkeat päällekkäiset hallintokustannukset, henkilörekrytoinnit, vuokratuottojen vähentyminen myytyjen asuntojen osalta. Ydintoiminnan vuokrausaste oli edelliseen vuoteen nähden hieman parempi (84,1 %/ 31.3.2019). Vuokrausaste on edelleen yhtiön tavoitteita alhaisempi, mutta aktiivisia etsimme keinoja vuokrausasteen parantamiseksi.

Teemme reippain ottein toimenpiteitä kannattavuuden ja kustannustehokkuuden parantamiseksi.

Kannattavuuden kehittämissuunnitelmassa olemme käynnistäneet yhtiön hallintorakenteen ja kiinteistöjen hallinnoinnin uudelleenjärjestelyt kustannustehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi olemme aloittaneet vuokraustoiminnan ja vapaiden asuntojen markkinoinnin tehostamistoimet, tavoitteena vuokrausasteen kasvattaminen ja Ovaron asuntojen tunnettuuden lisääminen.

Lisäsimme myös panostuksia kiinteistökannan tuottojen nostoon ja käynnistimme asuntojen systemaattiset korjausohjelmat. Keravan Nissilänpihan kaikki asunnot remontoidaan ja ne valmistuvat vaiheittain kesään 2020 mennessä. Valmistuneet asunnot ovat menneet heti vuokralle. Vuosineljänneksen aikana on myös käynnistetty yli 100 asunnon huoneistoremonttiohjelma. Kyseiset ohjelmat parantavat huoneistojen vuokrattavuutta, kassavirtaa ja kannattavuutta.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	3 kk		muutos	12 kk
	1-3/2020	1-3/2019		1-12/2019
Liikevaihto, t€	2 519	2 939	-14,3 %	10 966
Nettotuotto, t€	1 032	1 213	-14,9 %	5 915
Katsauskauden tulos, t€	-592	-811	---	-6 377
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,06	-0,08	---	-0,68
Taseen loppusumma, M€	155	184	-16,1 %	159,9
Rahavarat, M€	11,6	4,8	141,7 %	9,4
Vaihtoehtoiset tunnusluvut				
Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-375	-234	-60,3 %	541
EPRA-tulos/osake, €	-0,04	-0,02	---	0,06
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	7,76	8,45	-8,2 %	7,84
Nettovarallisuus/osake (NTA-EPRA), €	7,73	8,29	-6,8 %	7,78

EPRA-tulos ja sen analyysi

EPRA-tulos oli katsauskaudella -375 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin oli -234 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutoksen (-141 tuhatta euroa) analyysi vertailukauteen nähden on seuraava:

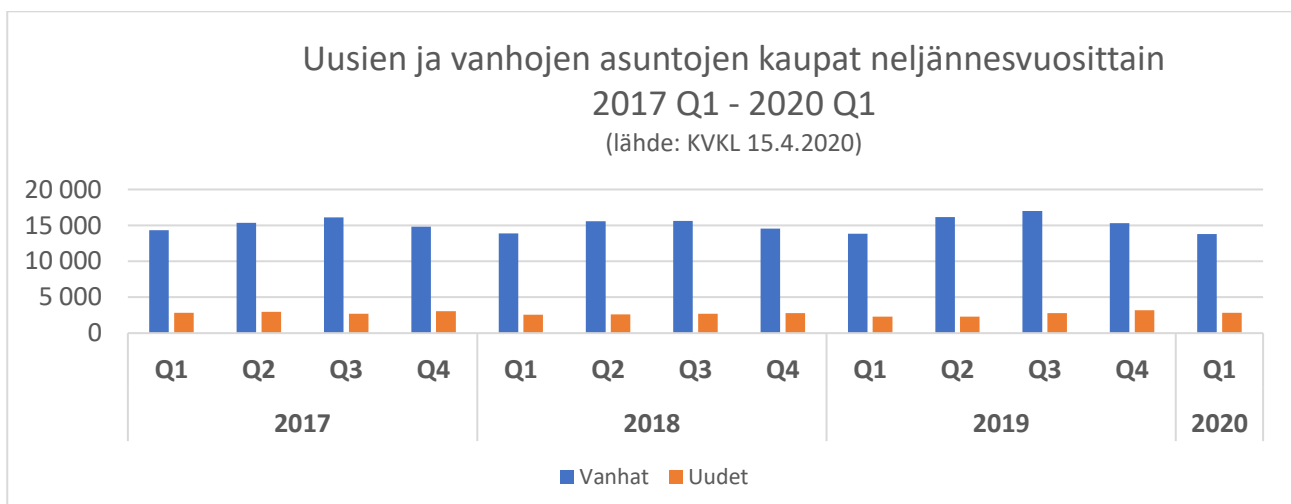
- Liikevaihto pieneni vertailukauteen nähden 420 tuhatta euroa, koska strategian mukaisesti Muun toiminnan vuokrasopimuksia irtisanottiin ja asuntoja myytiin vuoden 2019 aikana sekä 2020 alussa.
- Koko vuoden kiinteistöverot 265 tuhatta euroa kirjataan kokonaisuudessaan ensimmäiselle kvartaalille.
- Hallinnon kulut nousivat 86 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Yhtiö valmistautuu merkittävään hallinnon uudistamiseen omin henkilöstön voimin. Palkkakulut kasvoivat uuden henkilökunnan myötä.
- Rahoituskustannukset vähenivät 700 tuhanteen euroon ollen 31 tuhatta euroa alhaisemmat kuin edellisenä vuotena.

OHJEISTUS

Ovaro pitää ennallaan 20.2.2020 annetun ohjeistuksen, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan parempi kuin 2019.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Valtionvarainministeriön mukaan tuotannon arvioidaan supistuvan tänä vuonna kokonaisuudessaan 5,5 %. Vuosille 2021 ja 2022 ennustetaan palautumista keskimäärin 1,3 prosentin arvonlisäyksen kasvuun. Pandemian välittömät vaikutukset ovat voimakkaimmat juuri palvelualoilla. Suomen investointiympäristö on koronaviruspandemian takia erittäin epävarma. Markkinakorkotaso on yhä säilynyt matalana. Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan selvästi laskenut ensimmäisellä kvartaalilla.



Ovaron Muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyymiin verrattuna hyvin pieni.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 154 784 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 70 712 tuhatta euroa (71 098 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 84 072 tuhatta euroa (88 806 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Vuoden alusta tasetta ovat pienentäneet asuntojen myynti, taloyhtiölainojen lyhennykset sekä asuntojen käyvän arvon lasku.

Konsernin omavaraisuusaste oli 45,8 % (44,5 %).

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Yhtiöllä on vain yksi liiketoiminta-alue, mutta uudistetun strategian myötä kiinteistöomistus on jaettu Ydinliiketoimintaan, jossa kiinteistöjä hankitaan, vuokrataan, kehitetään ja myydään sekä Muuhun toimintaan, josta on tarkoitus myydä omaisuus pois vuosien 2019-2021 aikana. Sijoituskiinteistöjä voidaan ryhmitellä uudestaan eri toimintoihin markkinatilanneanalyysin perusteella. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 31.3.2020.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	57	1 319	81 246	107,4	18,2	89,2
Muu toiminta	37	109	8 346	27,9	16,6	11,3
Koko kanta	94	1 428	89 592	135,3	34,8	100,5

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli maaliskuussa 2020 vuositasolle skaalattuna 4,7 % (31.3.2019: 4,6 %).

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

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa ovat katsauskaudella pienentäneet merkittävä asuntomyynti sekä niiden aiheuttama käypien arvojen muutos.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Asuntojen myynti on ollut samalla tasolla vertailukauteen 1-3/2019 nähden.

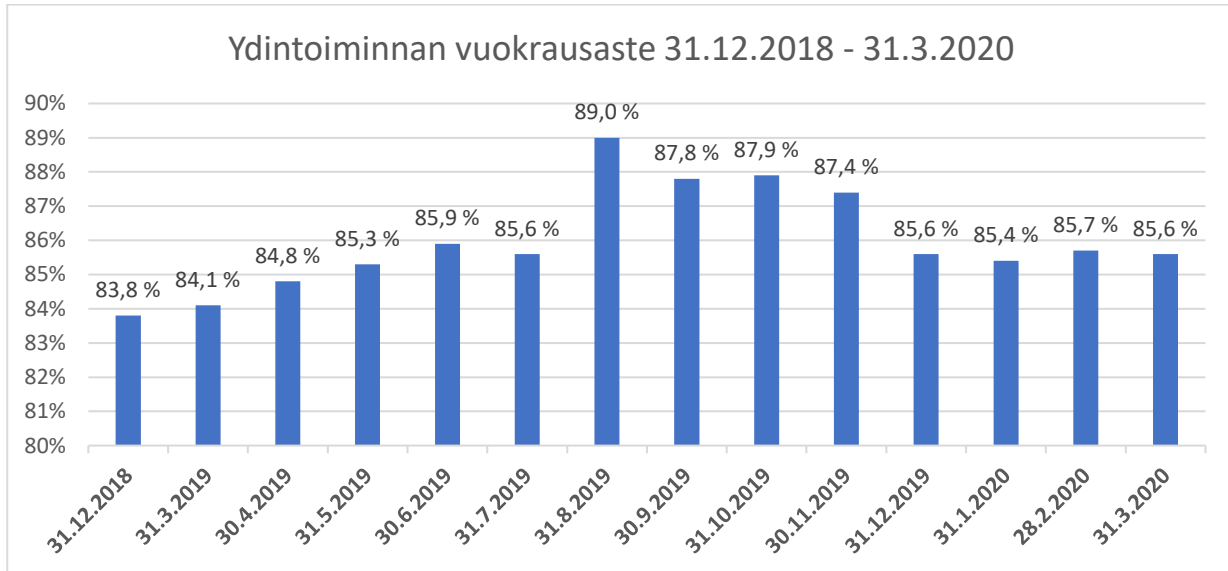
Asuntomyynti	1-3/2020	1-3/2019
kpl	31	28
velattomat hinnat, M€	7,6	7,5

Myydyistä asunnoista 31 kpl myytiin Muusta toiminnasta. Toteutuneet myyntihinnat olivat n. 3,1 % alle tasearvojen.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2018 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat kehitettävään Ydintoimintaan ja mistä huoneistoista pyritään luopumaan.

Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

Kolmannella vuosineljänneksellä on Ydintoiminnan asunnoista 30 kpl siirretty remontoitaviin tai myyntiin, joten ne eivät ole olleet vuokraustoiminnan piirissä eivätkä siten vuokraustelaskennassa mukana 31.3.2020.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito kuuluu kiinteistöjohtajan vastuualueeseen ja kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen taas kiinteistökehitysjohtajan vastuualueeseen.

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä aloitettu kaikkiaan 0,4 miljoonan euron asuinhuoneistojen korjaustoimenpiteet raportointi kauden aikana aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa. Kaikkiaan 60 asunnossa on tehty tai tullaan tekemään asunnon vuokrausta parantavia remonttitoita.

Merkittävin kohde on Keravan Nissilänpihan peruskorjaushanke kokonaiskustannukseltaan yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Hankkeen 1 vaihe toteutui menestyksekkäästi. 2. vaihe on meneillään.

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

Rahoitusriski voi toteutua joko rahoituksen saatavuuden kiristyessä tai korkotason noustessa ja voivat heikentää yhtiön kassavirtaa ja taloudellista asemaa. Rahoituksen saatavuus pyritään turvaamaan riittävällä omavaraisuusasteella. Emoyhtiön lainoista suuri osa on kiinteäkorkoista lainaa.

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. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassavirralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentelekyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

Korona virus epidemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Epidemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei vaikuttanut Ovaron toimintaan ensimmäisellä kvartaalilla, mutta siitä johtuvalla epävarmuudella arvioidaan olevan vaikutuksia loppuvuoden liiketoimintaan. Korona virus epidemian vaikutuksia on vaikea arvioida ja tämä aiheuttaa merkittävää epävarmuutta yhtiön toimintaan tilanteen kehittyessä yhtiön kannalta epäsuotuisaan suuntaan. Yhtiön hallitus ja johto arvioivat tilannetta jatkuvasti pystyäkseen reagoimaan muuttuvaan tilanteeseen sen vaatimalla tavalla ja vakavuudella.

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii KTM Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintohtaja, VT Jouko Kiesi ja Talouspäällikkö Minna Olin. Yhtiön palveluksessa on kuusi henkilöä (31.12.2019: neljä henkilöä).

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.3.2020 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 9 311 894 osaketta ja yhtiön hallussa 287 016 osaketta. Yhtiöllä oli 5 439 osakasta 31.3.2020 (31.12.2019: 5854).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.3.2020)	OSAKKEITA	OSUUS
Nimi	kpl	%
1 INVESTORS HOUSE OYJ *	1 953 410	20,35
2 OSUUSASUNNOT OY	1 021 100	10,64
3 ZEROMAN OY	342 741	3,57
4 OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	323 000	3,36
5 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ ****	287 016	2,99
6 OP-HENKIVAKUUTUS OY	229 491	2,39
7 MAAKUNNAN ASUNNOT OY *	150 932	1,57
8 NORDEA BANK ABP	104 101	1,08
9 FLYINGCHIPS OY	100 120	1,04
10 ÅLANDS ÖMSESIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG	100 000	1,04
11 ROYAL HOUSE OY **	86 183	0,90
12 JAJOPA OY	75 115	0,78
13 TURUN KAUPUNKI	73 519	0,77
14 STRÖM LEIF JOHAN	68 136	0,71
15 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
16 SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	61 650	0,64
17 KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
18 SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
19 EGS SIJOITUS OY	50 240	0,52
20 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI	50 150	0,52
21 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
22 KANGASNIEMI AARRE EEMIL	48 000	0,50
23 KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	46 000	0,48
24 NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	41 939	0,44
25 VEIJALAINEN JORMA TAPIO	40 872	0,43
26 KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42
27 LAITINEN TIMO TAPIO	40 000	0,42
28 KOKKO JOUNI	37 592	0,39
29 CORE CAPITAL OY ***	36 215	0,38
30 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA	35 769	0,37
YHTEENSÄ	5 664 918	59,02
* hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisöjä		
** hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö		
*** hallituksen jäsenen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö		
**** Ovaron omistus päivitetty 31.3.2020 mennessä ostettujen osakkeiden mukaisesti.		

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2019 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa 30.6.2020 asti. Valtuutuksen puitteissa on hankittu yhteensä 130 621 osaketta.

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

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon vaikutusvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 23,1 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Hallinnon uudistaminen ja tehostaminen

Hallinnon uudistamisen yhteydessä yhtiö on irtisanonut Ovaron omistajapalveluihin liittyvän (vuokralaishallinto-, asiakaspalvelu- ja asuntojen hallinnointitehtävät) alihankintasopimuksen sekä tytäryhtiöiden isännöintiin ja kirjanpitoon liittyvät alihankintasopimukset Colliers International Finland kanssa. Uudet sopimukset vastaavista palveluista on solmittu Taloasema Oy:n kanssa. Uusi sopimus astuu voimaan 1.8. lähtien.

Yhtiö on irtisanonut konsernin taloushallintoa, sen johtamista ja tilinpäätöstehtäviä koskevan palvelusopimuksen Accountorin kanssa ja solminut saman yhtiön kanssa uuden alihankintasopimuksen osasta konsernikirjanpitopalveluja.

Yhtiö on tehnyt hankintasopimuksen kirjanpito ja konsernilaskentajärjestelmän hankkimisesta Accountorin kanssa.

Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi otetaan käyttöön 1.8.2020 alkaen.

Asuntojen vuokrauspalvelutehtävät ostetaan toistaiseksi Colliers International Finland Oy:ltä.

Varsinainen Yhtiökokous

Varsinainen Yhtiökokous oli tarkoitus pitää 8.4.2020. Koronaviruksen vuoksi kokous peruttiin ja siirretään pidettäväksi myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana.

Rahoitus 1.4.

Ovaro Kiinteistösijoitus toteutti 1.4 rahoitusjärjestelyn, jossa se jälleenrahoitti 20 miljoonan euron joukkolainansa. Tämä rahoitettiin seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroilla ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla.

Henkilömuutoksia

Lakiasianjohtaja Jouko Kiesi jää eläkkeelle ja toimii johtoryhmän jäsenenä 31.5. saakka. Kiinteistökehitysjohtaja DI Pekka Komulaisen työsuhde päättyi 31.3., jonka jälkeen hän jatkaa yhtiössä konsulttisopimuksella ja toimii yhtiön johtoryhmän jäsenenä.

Huoneistojen myynti

Muun toiminnan huoneistoja myytiin julkaisuhetkeen mennessä 7 kappaletta, joiden yhteinen velaton myyntihinta oli 1,6 miljoonaa euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2020	1.1. - 31.3.2019	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	2 519	2 939	10 966	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-270	-206	-4 784	-8 938	228	4598,8
Tiikauden tulos, 1 000 €	-592	-811	-6 377	-14 685	-2 761	1526,8
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-592	-811	-6 377	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-0,06	-0,08	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-3,3 %	-4,1 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 357 103	9 560 436	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	154 784	184 442	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	45,8 %	42,2 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	43,1 %	52,3 %	43,4 %	54,*	51,*	50,*
Nettovarallisuus/osake, €	7,59	8,14	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	86,9 %	115,2 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 311 894	9 549 391	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	31 660	42 877	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1. - 31.3.2020	1.1. - 31.3.2019	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	92,3 %	91,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	85,6 %	86,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,0 %	4,3 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,7 %	4,6 %	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.

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2020	1.1 - 31.3.2019	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-375	-234	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,04	-0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	72 253	80 729	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	72 253	80 729	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	7,76	8,45	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	71 959	79 182	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	7,73	8,29	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,76	8,45	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	3,4 %	2,8 %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	3,4 %	2,8 %	4,8 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	7,3 %	8,5 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.3.2020	1.1 - 31.3.2019	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-592	-811	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	383	215	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	213	483	1 873	252	655
- /+ Verot	-379	-121	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA tulos	-375	-234	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,04	-0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 712	77 771	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	1 541	2 958	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	72 253	80 729	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,76	8,45	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 712	77 771	71 098		
Laskennalliset verot	1 541	2 958	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	72 253	80 729	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	7,76	8,45	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 712	77 771	71 098		
Laskennalliset verot	1 247	1 411	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	71 959	79 182	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	7,73	8,29	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B				
Annualisoidut vuokrat	120 607	171 411	122 767	167 495	187 972
Annualisoidut vuokrat	10 076	11 759	10 966	12 813	13 763
Annualisoidut hoitokulut	-5 948	-6 907	-5 051	-5 395	-5 727
Vuosittaiset nettovuokrat	A	4 128	4 852	5 915	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	4 128	4 852	5 915	8 036
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	3,4 %	2,8 %	4,8 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	3,4 %	2,8 %	4,8 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	64	87	68	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	873	1 020	882	1 062
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	7,3 %	8,5 %	7,7 %	9,2 %

Ovaro Kiinteistösihteeri Oy
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.1.-31.3.2020	Q4/3 kuukautta 1.1.-31.3.2019	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2019
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	2 519	2 939	10 966
Hoitokulut	-1 487	-1 726	-5 051
Nettotuotot	1 032	1 213	5 915
Vuokraustoiminnan kulut	-69	-128	-359
Hallinnon kulut	-621	-535	-1 950
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-16	-58	-184
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-706	-721	-2 493
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	326	492	3 422
Tuotot luovutuksista	-213	-483	-1 873
Huoneistojen käypien arvon muutos	-383	-215	-6 334
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-596	-698	-8 206
Liiketulos	-270	-206	-4 784
Rahoitustuotot	3	5	17
Rahoituskulut	-704	-731	-2 898
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-701	-726	-2 881
Tulos ennen veroja	-971	-932	-7 665
Verot	379	121	1 288
Tilikauden voitto/tappio	-592	-811	-6 377
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-592	-811	-6 377
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,06	-0,08	-0,68
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,06	-0,08	-0,68
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio	-592	-811	-6 377
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-592	-811	-6 377
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokratkäytössä olevat sijoituskiinteistöt	120 562	144 914	122 767
Vuokraoikeudet	7 374	7 487	7 412
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	127 936	152 401	130 179
Koneet ja kalusto	13	16	12
Pitkäaikaiset varat yhteensä	127 949	152 417	130 191
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	578	741	370
Rahavarat	11 557	4 787	9 442
Lyhytaikaiset varat yhteensä	12 135	5 528	9 812
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	14 700	26 497	19 900
VARAT YHTEENSÄ	154 784	184 442	159 903
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	72 131	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	70 213	23 080	70 213
Kertyneet voittovarot	-22 909	-16 629	-16 737
Tilikauden tulos	-592	-811	-6 377
Oma pääoma yhteensä	70 712	77 771	71 098
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	43 652	69 071	45 436
Laskennalliset verovelat	1 541	2 958	1 920
Vuokrasopimusvelat	7 480	7 477	7 492
Muut pitkäaikaiset velat	493	653	550
Pitkäaikaiset velat yhteensä	53 166	80 159	55 398
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	19 780	8 555	19 865
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 973	1 970	1 406
Vuokrasopimusvelat	39	5	37
Lyhytaikaiset velat yhteensä	21 792	10 530	21 308
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	9 114	15 982	12 100
Velat yhteensä	84 072	106 671	88 806
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	154 784	184 442	159 903

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.3.2020	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		2 493	2 914	10 912
Maksut liiketoiminnan kuluista		-2 064	-2 258	-7 983
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		429	656	2 929
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-370	-426	-2 698
Saadut ja maksetut verot		-1	0	75
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		58	230	306
Investointien rahavirrat				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		0	0	-729
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-342	-167	-869
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		2 816	2 194	11 388
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		2 474	2 027	9 790
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta			-125	-1 124
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-417	-935	-3 120
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-417	-1 060	-4 244
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		2 115	1 198	5 853
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		9 442	3 589	3 589
Rahavarat katsauskauden lopussa		11 557	4 787	9 442

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 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Kauden voitto			-811	-811
Omien osakkeiden osto		-125		-125
Oma pääoma 31.3.2019	72 131	23 080	-17 440	77 771
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Tilikauden tulos			-592	-592
Omien osakkaiden osto				0
Muu muutos			205	205
Oma pääoma 31.3.2020	24 000	70 213	-23 501	70 712

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

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.

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2020 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2019.

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 puolivuositarkastuksista 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 2019 verrattuna.

Segmentti-informaatio

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

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 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.

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2020 olivat 14,7 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.3.2020 olivat 9,1 miljoonaa euroa (31.12.2019: 12,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 2020 ensimmäisellä kvartaalilla olivat tasearvoilla 7,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2019: 7,5 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.3.2019: 7,5 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.

Katsauskauden aikana 1.1.-31.3.2020 myytiin yhteensä 31 huoneistoa (1.1.-31.3.2019: 28 kpl).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1.1. -31.3.2020	1.1. -31.3.2019	1.1. -31.12.2019
1 000 EUR			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-16	-321	-1 113
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-197	-162	-760
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-383	-215	-6 334
Yhteensä	-596	-698	-8 206

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2019 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	150 080	179 247	179 247
Vuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	-189	7 487	7 563
Lisäykset	342	263	2 092
Vähennykset	-7 214	-7 884	-32 489
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-383	-215	-6 334
Käypä arvo	142 636	178 898	150 080

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2020: 14,7 miljoonaa euroa (31.12.2019: 19,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2020.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

Taso 3 omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot asunnoista, 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 2020

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.3.2020	-	-	142 636		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080		
Herkkyysanalyysi	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
1 000 EUR					
Sijoituskiinteistöt 31.3.2020	128 372	135 504	142 636	149 768	156 900
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	135 072	142 576	15 080	157 583	165 087

Vuokrasopimukset

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

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset		
1.1.2020	7 360	52	7 412	7 529
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-32	-7	-39	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				79
Maksut				-88
31.3.2020	7 329	45	7 374	7 520

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

Vuokravastuiden ikäjakama	31.3.2020	31.12.2019
alle vuosi	375	404
1-5 vuotta	1 436	1 461
yli 5 vuotta	25 927	25 839
Sopimuksen mukainen vastuu	27 790	27 704
Kirjanpitoarvo	7 374	7 412

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-31.3.2020	1.1-31.3.2019	1.1-31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-39	0	-151
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-79	-89	-366
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-118	-89	-517

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.3.2020 oli 70,7 miljoonaa (31.12.2019: 71,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 287 016 markkinoilta hankittua osaketta.

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

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

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	72 131	72 131
Osakepääoman alentaminen	0	0	-48 131
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	72 131	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	70 213	23 205	23 205
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	0	48 131
Omien osakkaiden osto	0	-125	-1 124
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	70 213	23 080	70 213
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	94 213	95 211	94 213

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

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2020 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 287 016 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 erää kauden

	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-592	-811	-6 377
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 357	9 560	9 416
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,06	-0,08	-0,68
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,06	-0,08	-0,68

Lainat

Korolliset velat

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

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

Emoyhtiöllä on kaksi rahalaitoslainaa yhteismäärältään 18 miljoonaa euroa. Toisen 8 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 4,5 % ja se erääntyy 20.6.2019 tehdyn jatkosopimuksen mukaisesti joulukuussa 2021 ja toisen 10 miljoonan euron lainan nykyinen vuotuinen korko on 5,0 % ja se erääntyy huhtikuussa 2021.

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

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

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

Pitkäaikaiset velat	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	-	19 728	0
Konsernin lainat rahalaitoksilta	52 766	65 325	57 536
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-9 114	-15 982	-12 100
Vuokrasopimusvelat	7 480	7 477	7 492
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	493	653	550
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	51 625	77 201	53 478

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	19 721	-	19 721
Konsernin lainat rahalaitoksilta	59	8 555	144
Vuokrasopimusvelat	39	5	37
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	19 819	8 560	19 902

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	9 114	15 982	12 100

Vastuusitoumukset			
1 000 EUR	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	34 523	34 523	34 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	37 788	37 849	37 788
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	66 166	76 556	66 166

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. Yhtiöllä eräännyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 20 miljoonan euron erä eräännyy huhtikuussa 2020, joka eräännyessään 1.4 rahoitetaan uudella 13 miljoonan euron lainalla sekä yhtiön olemassa olevilla käteisvaroilla (7 miljoonaa euroa).

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osaakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 32 680 tuhatta euroa (31.12.2019 27 919 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 630 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -630 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2019: 770 tuhatta euroa ja -770 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat, ilman vuokralaisille kuuluvia vuokratavauksia, olivat 11,1 miljoonaa euroa 31.3.2020. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Ovaro maksoi raportointikauden päättymisen jälkeen pois 1.4.2020 eräännyneen 20 miljoonan euron joukkolainan sopimusten mukaisesti rahoittaen poismaksun seitsemän miljoonan euron osalta kassavaroillaan sekä 13 miljoonan euron osalta uudella lainalla. Lisäksi Ovaro on 11.3.2020 sopinut lainasalkkunsu järjestelystä, jossa olemassa olevia lainoja yhdistetään Q3 2020 ainana yhdeksi 33 miljoonan euron suuruisiksi vakuudelliseksi lainaksi, jonka maturiteetti on noin 4,5 vuotta (56 kk).

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.3.2020

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Joukkovelkakirjalaina ja emoyhtiön lainat	20 770	18 312	0	39 082
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	1 344	5 538	17 168	24 051
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	375	1 436	25 927	27 738
Ostovelat	393			393
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	12 100			12 100
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2020	34 982	25 286	43 095	103 364

31.12.2019

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

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuositarkastusajankohdilla aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.3.2020 olivat yhteensä 206 tuhatta (31.12.2019: 188 tuhatta euroa).

1000 euroa	31.3.2020	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		62	25	26	93	206

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

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin kyky jatkuvaan toimintaan, jotta se pystyisi antamaan tuottoa omistajilleen ja hyötyä muille sidosryhmilleen. Tavoitteena on myös optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen muun muassa korkotason muuttuessa.

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2020 oli 45,8 % (31.12.2019: 44,5 %).

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 kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin omistaen 20,35 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 23 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

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

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

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	284	147	674
Yhteensä	284	147	674

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ovaro allekirjoitti 11.3.2020 uuden rahoitussopimuksen, jolla se järjesteli rahoituksensa siten, että 1.4. erääntyvä Joukkovelkakirjalaina maksettiin takaisin 7 miljoonan euron kassavaraerällä ja uudella 13 miljoonan euron lainalla. Samalla voimassa olevat lainat järjesteltiin yhdeksi 33 miljoonan euron vakuudellisiksi lainoiksi, jotka erääntyvät 31.12.2024.