



Puolivuosisikatsaus 1.1.-30.6.2019

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo

Selostusosa.....	3
Konsernin tunnusluvut.....	13
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	15
Konsernin laaja tuloslaskelma.....	16
Konsernitase.....	17
Konsernin rahavirtalaskelma.....	18
Laskelma oman pääoman muutoksista.....	19
Osavuositiedot.....	20

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ **OSAVUOTISKATSAUS 1.1.-30.6.2019**

YHTEENVETO KAUDELTA 1-6/2019 (VERTAILUKAUSI 1-6/2018)

Katsauskauden liikevaihto oli 5.733 tuhatta euroa (6.564 tuhatta euroa 1-6/2018), mikä oli 831 tuhatta euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Kertaluonteiset kulut ja toimintarakenteen muutos painoivat EPRA-tulosta ja se oli 28 tuhatta euroa (823 tuhatta euroa). Yhtiö arvioi, että tilikauden EPRA-tuloksen olevan alhaisempi kuin vuonna 2018. Vuonna 2018 EPRA-tulos oli 1.355 tuhatta euroa. Suurimmat syyt ohjeistuksen täsmentymiseen ovat ydintoiminnan vuokrausasteen ennakoitua heikompi kehitys ja saneerauskulut.

Yhtiön toiminnan saneerauksen toteuttaminen on osoittautunut ennakoitua hitaammaksi. Muun toiminnan asuntojen kiihdytetty yksittäismyynti edellyttää sitä, että paljon asuntoja on yhtä aikaa tyhjillään ja hallinnon kulurakenne on nykyisistä palvelusopimuksista johtuen korkea. Toisaalta asuntojen myynti on edennyt hyvin ja Ydintoiminnan vuokrausastetta on pystytty pikkuhiljaa kasvattamaan vaikka vuokrausaste ei olekaan vielä tyydyttävä.

Liikevaihdon aleneminen johtui pienentyneestä vuokra-asuntokannasta sekä alemmasta vuokrausasteesta. Yhtiö on strategiansa mukaisesti jatkanut ponnekkaasti Muun toiminnan asuntojen myyntiä. Asuntoja myytiin katsauskaudella 59 kpl (25 kpl 1-6/2018). Myyntiä varten vuokralaisia irtisanotaan suunnitelmallisesti siten, että asuntoja on tyhjänä sopiva määrä tavoiteltuun myyntimäärän nähden. Tällöin vuokrattavana oleva asuntokanta on pienentynyt sekä toteutuneiden myyntien että myyntiin menevien huoneistojen tyhjenemisen vuoksi.

Katsauskauden tulos oli -2.332 tuhatta euroa (-1.450 tuhatta euroa 1-6/2018). Tulosta vertailukauteen nähden heikensivät erityisesti alentunut liikevaihto (vaikutus -831 tuhatta euroa) ja tuotot luovutuksista (vaikutus -789 tuhatta euroa), kun taas toiseen suuntaan vaikuttivat mm. alentuneet hallinnon kulut (vaikutus +119 tuhatta euroa) ja laskennallisten verojen pienentyminen (vaikutus +475 tuhatta euroa).

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki katsauskaudella huoneistokannan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 30.6.2019. Edellinen käyvän arvon määrittäminen tehtiin tilanteesta 31.12.2018. Samansisältöisen huoneistosalkun käyvät arvot laskivat n. 0,9 % vuodenvaihteesta. Seuraavan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 31.12.2019 tekee jälleen Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat vuodenvaihteesta yli kolmella miljoonalla eurolla 6.933 tuhatta euroon (3.589 tuhatta euroa 31.12.2018).

EPRA-tulos ja sen analyysi

EPRA-tulos oli katsauskaudella +28 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-6/2018) oli 823 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen muutoksen (-795 tuhatta euroa) analyysi vertailukauteen nähden on seuraava:

- Liikevaihto pieneni vertailukauteen nähden 831 tuhatta euroa, koska strategian mukaisesti Muun toiminnan vuokrasopimuksia irtisanottiin ja asuntoja myytiin. Volyytimuutoksen vaikutus oli n. 300 tuhatta euroa ja suuremman tyhjien huoneistojen lukumäärän vaikutus oli n. 530 tuhatta euroa.

- Ovaro otti käyttöön IFRIC 21:n (julkiset maksut) mukaisen tulkinnan, jonka vuoksi koko vuoden kiinteistöverot kirjattiin jo ensimmäiselle vuosineljännekselle. Tämä aiheutti n. 90 tuhannen euron heikennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin vertailukauteen nähden.
- IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleenluokiteltiin käyvän arvon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti n. 180 tuhannen euron vähennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen. Muuten rahoituskulut alenivat 128 tuhatta euroa vertailukauteen nähden.
- Muut kiinteistöjen hoitokulut pienenevät 66 tuhatta euroa vertailukauteen nähden.
- Uusien IFRS standardien käyttöönotto on lisännyt kirjanpidon ja tilintarkastuksen kustannuksia. Siitä huolimatta hallinnon kustannukset ovat alentuneet yhteensä 119 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Vuokraustoiminnan kulut kasvoivat 36 tuhatta euroa.
- Vuokrasaatavakannan sekä perintätoimen onnistumistilastojen analysointi on aiheuttanut 156 tuhatta euroa suuremman odotettavissa olevien luottotappioiden kirjauksen kuin vertailukaudella. Nyt kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden on tarkoitus vähentää jo erääntyneen vuokrasaamiskannan toteutuvien luottotappioiden tulevia tulosvaikutuksia. Kun luottotappiot on näin kirjattu odotettavissa olevien luottotappioiden menettelyllä, jatkossa luottotappiokirjausten tulosvaikutukset ovat pieniä, ellei vuokrasaatavakannassa tapahdu merkittäviä muutoksia.

YHTEENVETO KAUELTA 4-6/2019 (VERTAILUKAUSI 4-6/2018)

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2.794 tuhatta euroa (3.270 tuhatta euroa 4-6/2018), mikä oli 476 tuhatta euroa vähemmän kuin edellisen tilikauden toisella vuosineljänneksellä. Liikevaihdon lasku vertailuvuosineljännekseen nähden johtui edelleen sekä pienentyneestä vuokra-asuntokannasta että alhaisemmasta vuokrausasteesta. Volyymimuutoksen vaikutus liikevaihdon laskuun oli n. 200 tuhatta euroa ja suuremman tyhjien huoneistojen lukumäärän vaikutus oli n. 280 tuhatta euroa.

Toisen vuosineljänneksen operatiivinen EPRA-tulos oli selkeästi positiivinen (+262 tuhatta euroa) huolimatta siitä, että vuosineljännekselle kirjattiin odotettavissa olevien luottotappiota 113 tuhatta euroa. EPRA-tulosta vertailukauteen 4-6/2018 nähden (muutos -303 tuhatta euroa) heikensivät luottotappiokirjauksen (vaikutus -108 tuhatta euroa) lisäksi varsinkin alentuneet nettotuotot (vaikutus -195 tuhatta euroa).

YHTEENVETOTAULUKKO

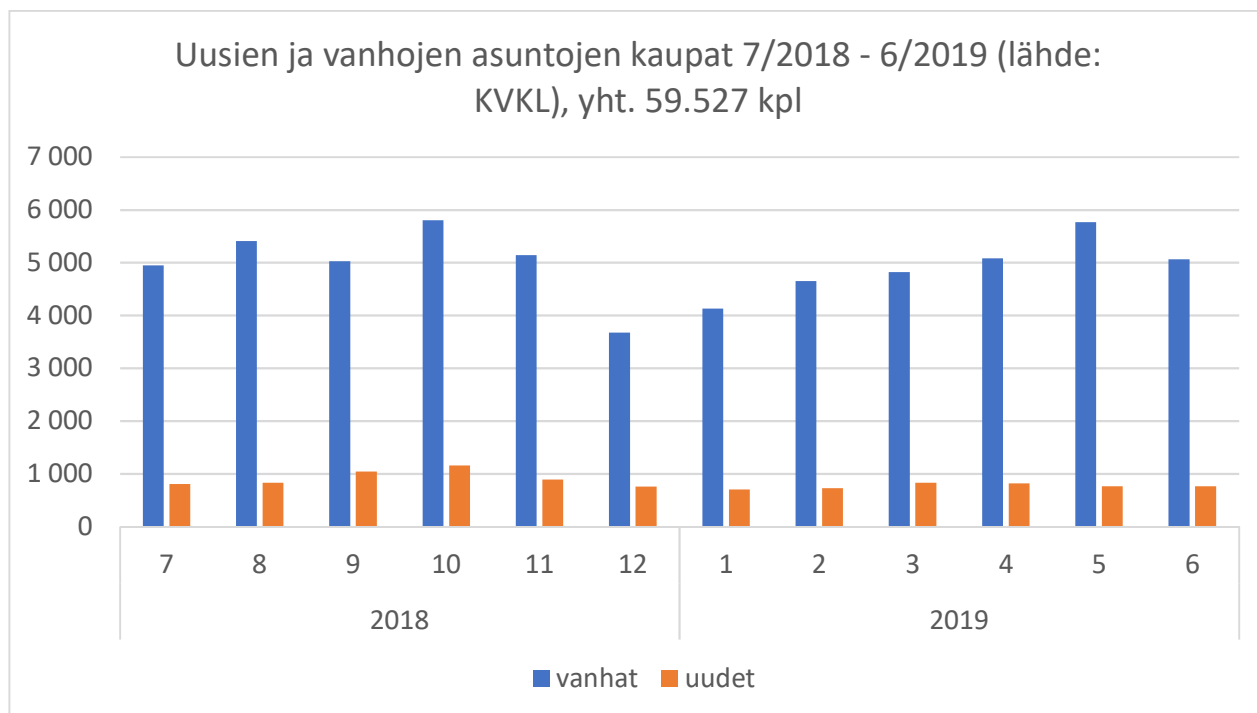
Keskeiset tunnusluvut								
	4-6/2019	4-6/2018	muutos	1-6/2019	1-6/2018	muutos	1-12/2018	
Liikevaihto, t€	2 794	3 270	-14,6 %	5 733	6 564	-12,7 %	12 813	
Nettotuotto, t€	1 696	1 891	-10,3 %	2 909	3 577	-18,7 %	7 417	
Katsauskauden tulos, t€	-1 521	305	-598,7 %	-2 332	-1 450	---	-14 685	
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,16	0,03	-633,3 %	-0,24	-0,15	---	-1,53	
Taseen loppusumma, M€	175,2	198,2	-11,6 %	175,2	198,2	-11,6 %	183,2	
Rahavarat, M€	6,9	3,0	130,0 %	6,9	3,0	130,0 %	3,6	
Vaihtoehtoiset tunnusluvut								
Operatiivinen tulos (EPRA), t €	262	566	-53,7 %	28	823	-96,6 %	1 354	
EPRA-tulos/osake, €	0,03	0,06	-50,0 %	0,00	0,09	---	0,14	
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	8,31	9,59	-13,3 %	8,31	9,59	-13,3 %	8,55	

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,6 % vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2018 vastaavasta ajanjaksosta. Asuinkerrostaloissa ylläpitokustannukset nousivat 2,1 % vuodentakaisesta.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

Vanhojen asuntojen myyntimäärä on Kiinteistöväälitysalan Keskusliiton (KVKL) tilastojen mukaan jonkun verran laskenut, mutta vuosivolyymi on silti edelleen n. 60.000 myydyn asunnon tasolla.



Ovaron Muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyymiin verrattuna hyvin pieni. Näin ollen riski, että niiden suunnitelmallinen myynti aiheuttaisi edes paikallisia markkinahäiriöitä, on alhainen.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 175.214 tuhatta euroa (183.235 tuhatta euroa 31.12.2018). Oma pääoma yhteensä oli 75.826 tuhatta euroa (78.706 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 99.390 tuhatta euroa (104.530 tuhatta euroa). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Tasetta pienensivät asuntojen myynti, taloyhtiölainojen lyhennykset sekä asuntojen käyvän arvon lasku. IFRS 16 mukainen vuokrasopimusten kirjaaminen vuokrasopimusveloiksi (7.481 euroa 30.6.2019) sekä vastaavasti maanvuokrasopimusten käyvän arvon (7.422 euroa 30.6.2019) kirjaaminen osaksi taseen sijoituskiinteistöjen käypää arvoa toisaalta kasvattivat tasetta vuodenvaihteeseen nähden.

Emoyhtiön kaikkiaan 38 miljoonan euron lainoista jatkettiin Collector Bankin 8 miljoonan euron lainasopimusta kaksi vuotta eteenpäin entisin ehdoin. Sen uusi eräpäivä on 31.12.2021. Hyvin edennyttä asuntojen myynti lisäsi myös yhtiön rahavaroja yli kolme miljoonaa euroa 6.933 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa). Emoyhtiön 20 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina erääntyy huhtikuussa 2020.

Konsernin omavaraisuusaste oli 43,3 % (43,0 % 31.12.2018).

SIJOITUSKIINTEISTÖT 30.6.2019

Yhtiö siirtyi vuoden 2018 lopussa käyttämään ulkopuolista arvioijaa, Jones Lang LaSalle Finland Oy:tä (JLL) kiinteistökannan käyvän arvon määrittämisessä, kun aiemmin yhtiö käytti hallinnointiyhtiötä arvonmäärittäjänä. JLL teki arvonmäärityksen tilanteesta 30.6.2019. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2019.

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 30.6.2019.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m ²	MEUR	MEUR	MEUR
Ydintoiminta	57	1 319	81 143	109,5	19,4	90,1
Muu toiminta	58	192	14 514	51,0	30,1	20,9
Koko kanta	115	1 511	95 657	160,5	49,5	111,0

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli kesäkuussa 2019 vuositasolle skaalattuna 4,8 % (joulukuussa 2018: 4,4 % ja maaliskuussa 2019: 4,6 %). Nettotuoton kasvu maaliskuuhun 2019 verrattuna johtuu pääosin vuokratuottojen kasvusta.

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

Katsauskaudella kiinteistökannan käypää arvoa pienensi asuntomyynti sekä käypien arvojen lasku JLL:n uuden arvonnäilytyksen perusteella. Uusia hankintoja ei tehty.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti on merkittävästi nopeutunut vertailukauteen 1-6/2018 nähden.

Asuntomyynti	1-6/2019	1-6/2018
kpl	59	25
velattomat hinnat, M€	16,7	3,0

Myydyistä asunnoista 57 kpl myytiin Muusta toiminnasta ja 2 kpl Ydintoiminnasta. Huoneistoja myytiin 21 kunnassa. Toteutuneet myyntihinnat olivat n. 3,3 % alle viime vuoden lopun tasearvojen.

Katsauskaudella eikä myöskään edellisenä tilikautena tehty uusia kiinteistöjen hankintoja.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi vuoden 2018 viimeisen vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat kehitettävään Ydintoimintaan ja mistä huoneistoista pyritään luopumaan. Katsauskauden lopussa 30.6.2019 Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste oli 85,9 % (31.12.2018 vastaava vuokrausaste oli 83,8 % ja 31.3.2019 se oli 84,1 %).

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.

Verrattuna joulukuuhun 2018 Ydintoiminnan vuokrausasteen kasvuun on päästy markkinavuokratason analysoinnilla kohdekohtaisesti ja sen mukaisella vuokrien uudelleen määrittelyllä sekä vuokranvälityksen tehostamisella.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Kiinteistöjen kartoitusten perusteella on katsauskaudella aloitettu yksi n. 0,4 miljoonan euron suuruinen katon peruskorjaus Vantaalla.

RISKIENHALLINTA

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

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratason alenemisesta ja heikentää yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti, jatkuvalla markkinaseurannalla ja tarvittaessa nopealla reagoinnilla vuokrausasteen muutoksiin mm. vuokratason päivityksillä, vuokratuottostrategialla sekä vuokratuottojen 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 vuokratuottojen vaatimukset.

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

Rahoitusriski voi toteutua joko rahoituksen saatavuuden kiristyessä tai korkotason noustessa ja voivat heikentää yhtiön kassavirtaa ja taloudellista asemaa. Rahoituksen saatavuus pyritään turvaamaan riittävällä omavaraisuusasteella. Emoyhtiön lainoista suuri osa (20 M€) on kiinteäkorkoista lainaa.

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

Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 20 miljoonan euron erä erääntyy huhtikuussa 2020. Kuitenkin hyvin edistyneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat ovat kasvaneet lähes 7 miljoonaan euroon. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluita eri rahoittajatahojen kanssa. Myönteisistä keskusteluista huolimatta toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenoitoittaa. Ensimmäisistä yhtiö pyrkii jälleenoitoittamaan erääntyvät lainat, kuten se teki Collector Bankin 8 miljoonan euron lainalle, jota jatkettiin 2 vuodella vuoden 2021 loppuun asti.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksentelekyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallituksen kokouksia katsauskaudella oli 11 kpl. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 98 % prosenttia.

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

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

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO.

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 9.598.910 osaketta, joista ulkona oli 9.442.515 osaketta ja yhtiön hallussa 156.395 osaketta.

Yhtiöllä oli n. 4.500 osakasta 30.6.2018 (4.702 osakasta 31.12.2018).

SUURIMMAT OMISTAJAT (28.6.2019)		OSAKKEITA	OSUUS
	Nimi	kpl	%
1	INVESTORS HOUSE OYJ*	2 414 582	25,15
2	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	300 000	3,13
3	ZEROMAN OY	298 982	3,11
4	OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 400	2,4
5	OSUUSASUNNOT OY	170 000	1,77
6	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ	156 395	1,62
7	ORAVA RAHASTOT OYJ	109 125	1,14
8	NORDEA BANK ABP	109 023	1,14
9	ÅLANDS ÖMSESIDIGA	100 000	1,04
10	FLYINGCHIPS OY	98 313	1,02
11	JAJOPA OY	75 000	0,78
12	STRÖM LEIF JOHAN	68 698	0,72
13	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
14	NIEMINEN JORMA JUHANI	62 100	0,65
15	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 575	0,6
16	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
17	LAITINEN TIMO TAPIO	55 000	0,57
18	SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
19	EGS SIJOITUS OY	50 240	0,52
20	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR	50 000	0,52
21	KANGASNIEMI AARRE EEMIL	46 000	0,48
22	DANSKE BANK A/S	45 477	0,47
23	KANGASNIEMI TERTTU KYLLIKKI	43 000	0,45
24	TURUN KAUPUNGIN VAHINKORAHASTO	40 556	0,42
25	KORPELA HENRY EERIK	40 000	0,42
26	VEIJALAINEN JORMA TAPIO	38 372	0,4
27	KOKKO JOUNI	35 900	0,37
28	MÄKINEN JUHA	35 189	0,37
29	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN	35 068	0,37
30	TURUN KAUPUNKI	32 963	0,34
	YHTEENSÄ	4 969 585	51,77

* hallitusten jäsenten Petri Roinisen ja Tapani Rautiaisen määräysvalta yhteisö

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.

OHJEISTUS

Ovaro päivitti ohjeistustaan pörssitiedotteella 7.8.2019. Uusi ohjeistus:

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2019 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2018.

Aiempi, 18.6.2019 tiedotettu ohjeistus oli:

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2019 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2018.

OLEELLISET TAPAHTUMAT KATSAUSKAUDELLE 1.1.-30.6.2019

Omien osakkeiden ostot

Yhtiö sai 9.1.2019 päätökseen omien osakkeidensa osto-ohjelman, joka alkoi 10.12.2018. Tänä aikana yhtiö hankki 40.000 omaa osaketta keskihintaan 4,9243 euroa osakkeelta. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä oli yhteensä 40.000 omaa osaketta, jotka vastasivat n. 0,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiö aloitti uuden 40.000 osakkeen osto-ohjelman 21.2.2019, jonka yhtiö päätti kuitenkin keskeyttää 28.2.2019, jotta vältettäisiin mahdolliset tulkintaerimielisyydet yhtiön lainasopimuksen ehdoista. Ohjelmaa jatkettiin 8.5.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9.519 osaketta ja keskeytyksen jälkeen 30.481 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti saman valtuutuksen perusteella jatkaa omien osakkeiden osto-ohjelmia 24.5.2019 ja 10.6.2019. 24.5.2019 aloitetun ohjelman puitteissa hankittiin omia osakkeita yhteensä 25.000 kappaletta ja 10.6.2019 ohjelman puitteissa 40.000 osaketta. Molemmat osto-ohjelmat toteutettiin täysimääräisinä.

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

Yhtiön hallitus päätti 25.6.2019 aloittaa ylimääräisen ja varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 50 0000 osaketta. 30.6.2019 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 11 395 kappaletta ja ostoja jatkettiin 8.7.2019 asti ostamalla vielä, ennen hiljaisen kauden alkua, ohjelman puitteissa 23 393 osaketta.

Varsinainen yhtiökokous 13.3.2019

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2019. Yhtiökokous päätti, että osinkoa ei jaeta. Yhtiön hallitus valitsi yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Collector Bankin 8 miljoonan euron lainan jatkaminen

Yhtiö sopi 20.6.2019 Collector Bankin kanssa 8 miljoonan euron lainansa jatkamisesta 2 vuodella entisin ehdoin. Uusi eräpäivä 31.12.2021.

Palvelusopimusten irtisanominen

Osana toiminnan kehittämistä Yhtiö irtisanoi kesäkuun lopulla tärkeimmät palvelusopimuksensa päättymään vuoden lopulla 2019. Yhtiö kilpailuttaa palvelusopimukset elo-marraskuun aikana.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Huoneistojen myynti

Yhtiön huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7. – 31.7.2019 yhteensä 5 kpl 1,3 miljoonan velattomilla kauppahinnoilla. Sen lisäksi jo hyväksytyjä kauppvoja oli 2 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 0,3 miljoonaa euroa. Yhteensä tehtyjä kauppvoja ja hyväksytyjä tarjouksia oli 1.7.- 31.7.2019 yhteensä 7 asunnosta velattomilta hinnoiltaan 1,6 miljoonaa euroa.

Asuntojen myyntihinnat katsauskauden jälkeen ovat olleet keskimäärin 1,7 % alle tasearvojen.

Toimitusjohtaja vaihtuu

Toimitusjohtaja Kari Sainio irtisanoutui heinäkuun alussa 2019. Sopimuksen mukaisesti hän jatkaa kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa, kuitenkin korkeintaan vuoden 2019 loppuun asti.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	5 733	6 564	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-1 315	-9	-8 938	228	4598,8
Tilikauden tulos, 1 000 €	-2 332	-1 450	-14 685	-2 761	1526,8
Nettotuotto, 1000 €	2 909	3 577	7 417	7 266	6472
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-2 332	-1 450	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-0,24	-0,15	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €			0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-6,0 %	-3,1 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 540 574	9 598 910	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	175 214	198 150	183 235	203 563	216 101
Rahavarat, 1000 €	6 933	2 993	3 589	2 677	4 141
Omavaraisuusaste, %	43,3 %	46,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	50,4 %	52,5 %	54,0 %	51,0 %	50,00 %
Nettovarallisuus/osake, €	8,31	9,59	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	106,7 %	109,7 %	112,3 %	112,8 %	113,7
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 442 515	9 598 910	9 571 480	9 598 910	9 598 910
	1.1 - 30.6.2019	1.1 - 30.6.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	88,6 %	94,9 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	87,1 %	94,6 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,1 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	4,8 %		4,4 %		

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2019	1.1 - 30.6.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	28	823	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,00	0,09	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	78 507	92 107	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,31	9,59	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	4,4 %	4,3 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	4,4 %	4,3 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	6,9 %	5,0 %	9,2 %	5,7 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2019	1.1 - 30.6.2018	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €				
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-2 332	-1 449	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	1 823	2049	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	987	198	252	655
- / + Verot	-450	25	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	0	0	0	0
EPRA tulos	28	823	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,00	0,09	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	75 826	92 082	78 706	93 320
Laskennalliset verot	2 681	25	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	78 507	92 107	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,31	9,59	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %				
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	133 370	181 716	167 495
		11 467	13 469	12 813
Annualisoidut hoitokulut		-5 649	-5 662	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	5 817	7 807	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	5 817	7 807	7 418
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	4,4 %	4,3 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	4,4 %	4,3 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %				
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	66	98	
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	950	1 062	
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	6,9 %	5,0 %	9,2 %

Ovaro Kiinteistösjöjous 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.

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

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

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

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

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

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

$$\text{Taloudellinen käyttöaste, \% (€)} = \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat}}{\text{Vuokrattavissa olevien kohteiden pot. bruttovuokrat katsauskaudella}}$$

Vuokrattavissa olevien kohteiden potentiaaliset bruttovuokrat kattaa ne kohteet, jotka ovat yhtiöllä raportointihetkellä vuokrauskäytössä. Laskennassa ei oteta mukaan kohteita, jotka on raportointihetkellä luokiteltu myytävissä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi tai sellaisia kohteita, joita remontoidaan raportointihetkellä.

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

Vuokrattavissa olevat m2:t kattaa ne kohteet, jotka ovat yhtiöllä raportointihetkellä vuokrauskäytössä. Laskennassa ei oteta mukaan kohteita, jotka on raportointihetkellä luokiteltu myytävissä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi tai sellaisia kohteita, joita remontoidaan raportointihetkellä.

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

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

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

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR		Q2/3 kuukautta	Q2/3 kuukautta	H1/6 kuukautta	H1/6 kuukautta	Edellinen tilikausi 12 kuukautta
		1.4.-30.6.2019	1.4.-30.6.2018	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto	Tuotot vuokraustoiminnasta	2 794	3 270	5 733	6 564	12 813
	Hoitokulut	-1 099	-1 379	-2 825	-2 987	-5 395
Nettotuotot		1 696	1 891	2 909	3 577	7 417
	Vuokraustoiminnan kulut	-98	-104	-226	-190	-410
	Hallinnon kulut	-481	-490	-1 016	-1 135	-2 585
	Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-113	-5	-171	-15	-483
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		1 003	1 292	1 495	2 237	3 939
	Tuotot luovutuksista	-504	-73	-987	-198	-664
	Huoneistojen käypien arvon muutos	-1 608	-175	-1 823	-2 049	-12 214
Liikevoitto		-1 109	1 044	-1 315	-10	-8 938
	Rahoitustuotot	4	6	9	9	14
	Rahoituskulut	-745	-733	-1 476	-1 424	-2 599
	Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-741	-727	-1 467	-1 415	-2 585
Voitto ennen veroja		-1 850	316	-2 782	-1 425	-11 523
	Verot	329	-13	450	-25	-3 161
Kauden voitto/tappio		-1 521	304	-2 332	-1 450	-14 685
Kauden voiton/tappion jakautuminen	Emoyhtiön omistajille	-1 521	304	-2 332	-1 450	-14 685
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	Tulos/osake, laimentamaton, euroa			-0,24	-0,15	-1,53
	Tulos/osake, laimennettu, euroa			-0,24	-0,15	-1,53
Muut laajan tuloksen erät	Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
	Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-1 521	304	-2 332	-1 450	-14 685
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen	Emoyhtiön omistajille	-1 521	304	-2 332	-1 450	-14 685
	Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	133 370	181 716	167 495
Vuokraoikeudet, tontit	7 422	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<u>140 792</u>	<u>181 716</u>	<u>167 495</u>
Koneet ja kalusto	14	0	17
Pitkäaikaiset varat yhteensä	140 806	181 716	167 512
Lyhytaikaiset varat			
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	27 100	12 845	11 752
Vuokra- ja muut saamiset	375	596	382
Rahavarat	6 933	2 993	3 589
Lyhytaikaiset varat yhteensä	34 408	16 434	15 723
VARAT YHTEENSÄ	175 214	198 150	183 235
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	72 131	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 655	23 309	23 205
Kertyneet voittovarot	-16 629	-1 907	-1 944
Tilikauden voitto	-2 332	-1 449	-14 685
Oma pääoma yhteensä	75 826	92 084	78 706
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	50 600	96 659	83 679
Laskennalliset verovelat	2 681	-	3 080
Vuokrasopimusvelat	7 481	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	605	772	718
Pitkäaikaiset velat yhteensä	61 367	97 432	87 477
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	20 045	1 980	8 448
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 349	1 262	1 513
Vuokrasopimusvelat	28	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	21 422	3 243	9 961
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat			
	16 600	5 391	7 092
Velat yhteensä	99 390	106 066	104 530
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	175 214	198 150	183 235

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		5 630	6 552	12 754
Maksut liiketoiminnan kuluista		-3 906	-3 822	-7 857
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		1 724	2 730	4 897
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-1 811	-1 768	-2 372
Saadut ja maksetut verot		21	0	-63
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-66	962	2 462
Investointien rahavirrat				
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-254	-206	-775
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		5 905	1 568	3 773
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		5 651	1 362	2 997
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-550	-	-117
Lainojen takaisinmaksut		-1 690	-2 008	-4 432
Maksetut osingot				
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-2 240	-2 008	-4 549
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		3 345	316	911
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		3 589	2 678	2 678
Rahavarat katsauskauden lopussa		6 933	2 993	3 589

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2018	72 131	23 309	-2 120	93 320
Kauden voitto			-1 449	-1 449
Varausten purku			211	211
Oma pääoma 30.6.2018	72 131	23 309	-3 358	92 082
Oma pääoma 1.1.2019	72 131	23 205	-16 629	78 707
Kauden voitto			-2 332	-2 332
Omien osakkaiden osto		-550		-550
Oma pääoma 30.6.2019	72 131	22 655	-18 961	75 826

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 tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta.

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2019 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Tilikaudella käyttöön otetut laatimisperiaatteiden muutokset on kuvattu alla. Tilinpäätöksen 2018 liitetiedoista löytyy noudatetut tilinpäätösperiaatteet kokonaisuudessaan.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu. Ovaro Kiinteistösijoituksen osavuositarkastus laaditaan euroina, joka on yhtiön kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Osavuositarkastus esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

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

Tilikauden 2019 alusta on otettu käyttöön seuraavat uudet tai muutetut IASB:n julkaisemat standardit ja tulkinnat.

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

IFRS 16 -standardin käyttöönoton seurauksena lähes kaikki vuokrasopimukset merkitään taseeseen. Standardin mukaisesti vuokrasopimussaamiset ja -velat kirjataan taseeseen arvostaen tulevat vuokramaksut nykyarvoon ja tekemällä näistä varoista poistoja sekä kirjaamalla vuokrasopimusveloista korkoa tulosvaikuttavasti vuokratkauden aikana. Sopimuksen määrittely tällaiseksi vuokrasopimukseksi riippuu siitä, onko asiakkaalla oikeus kontrolloida vuokraamansa hyödykkeen käyttöä sopimuksen voimassaoloajan ajan.

Vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään Vuokratkäytössä olevat sijoituskiinteistöt soveltaen erään käytettäviä arvostusperiaatteita sekä vuokrasopimusvelka tase-erään Vuokrasopimusvelat. Vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimusten tulevat vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta sopimuksen alkamisajankohtana. Tuloslaskelmalla käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutokset kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjen käyväarvonmuutosta ja vuokrasopimusvelat rahoituskuluiksi.

IFRS 16 asiat on esitetty liitetiedossa.

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

Huoneistojen myynti toteutetaan siten, että vuokratyöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2019 olivat 27,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2019 olivat 16,6 miljoonaa euroa (31.12.2018: 7,1 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 2019 ensimmäisellä puoliskolla olivat tasearvoilla 17,2 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2018: 3,0 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 16,7 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2018: 3,0 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.-30.6.2019 myytiin yhteensä 59 huoneistoa (1.1.-30.6.2018: 25 kpl).

	1.1. - 30.6.2019	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 31.12.2018
Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista			
1 000 EUR			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävällä käyvällä arvolla	-590	-111	-411
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-397	-87	-252
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-1 823	-2 049	-12 214
Yhteensä	-2 810	-2 247	-12 878

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 2018 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Käypä arvo 1.1.	179 247	199 617	199 617
Maavuokrasopimukset, IFRS 16 -vaikutus	7 487	-	-
Lisäykset	253	0	761
Vähennykset	-17 272	-3 007	-8 918
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-1 823	-2 049	-12 214
Käypä arvo	167 892	194 561	179 247

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2019: 27,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 11,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2019.

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.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.6.2019	-	-	167 892
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	-	-	179 247
Herkkyysanalyysi	-10 %	0	+10 %
1 000 EUR			
Sijoituskiinteistöt 30.6.2019	151 103	167 892	184 681
Sijoituskiinteistöt 31.12.2018	161 322	179 247	197 172

Lainat**Pitkäaikaiset velat**

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

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

Pitkäaikaiset velat	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	-	19 748	19 693
Konsernin lainat rahalaitoksilta	67 200	82 302	71 078
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-16 600	-5 391	-7 092
Vuokrasopimusvelat	7 481	-	-
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	605	772	718
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	58 686	97 432	84 398

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.

Lyhytaikaiset korolliset velat

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 vuotuisia 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.

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

Lyhytaikaiset korolliset velat	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
1 000 EUR			
Joukkovelkakirjalaina	19 788	-	-
Konsernin lainat rahalaitoksilta	229	1 980	8 448
Vuokrasopimusvelat	28	-	-
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	20 045	1 980	8 448

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

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	16 600	5 391	7 092
--	--------	-------	-------

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 vastaan ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuoranimuveltoitteen nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

Konserni on kirjannut taseessa seuraavat vuokrasopimukset 1.1.2019.

1000 euroa	Käyttöoikeusomaisuuserä	
	Maanvuokrasopimus	Vuokrasopimusvelat
1.1.2019	7 487	7 487
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-65	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut		180
Maksut		-186
30.6.2019	7 422	7 481
Vuokravastuiden ikäjakauma	30.6.2019	31.12.2018
alle vuosi	377	371
1-5 vuotta	1 436	1 418
yli 5 vuotta	25 839	25 855
Sopimuksen mukainen vastuu	27 652	27 644
Kirjanpitoarvo	7 422	0

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 euroa	1.1-30.6.2019
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-65
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-180
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-245

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.

Yhtiö ei ole tehnyt 1.1.-30.6.2019 tai vuoden 2018 aikana vaihtovelkakirjalainasopimuksia eikä vaihtanut vaihtovelkakirjoja yhtiön osakkeiksi.

Yhtiön oma pääoma 30.6.2019 oli 75,8 miljoonaa (31.12.2018: 78,7 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 156 395 itselleen suuntaamaa osaketta.

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman joulukuussa 2018. Osto-ohjelman suuruus oli 40 000 osaketta, joista hankittiin 27 430 joulukuun loppuun mennessä ja loput 12 570 hankittiin tammikuussa 2019. Hallitus päätti helmikuussa saman valtuutuksen perusteella uudesta 40 000 osakkeen osto-ohjelmasta, joka keskeytettiin 28.2.2019. Ohjelmaa jatkettiin 8.5.2019. Osto-ohjelman puitteissa hankittiin ennen keskeytystä 9 519 osaketta ja keskeytyksen jälkeen 30 481 osaketta.

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

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

Yhtiön hallitus päätti 25.6.2019 aloittaa ylimääräisen ja varsinaisen yhtiökokouksen päätöksillä osto-ohjelman, jonka perusteella hankitaan enintään 50 000 osaketta. 30.6.2019 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 11 395 kappaletta ja ostoja jatkettiin heinäkuussa ostamalla vielä, ennen hiljaisen kauden alkua, ohjelman puitteissa 23 393 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	72 131	72 131	72 131
Osakepääoma kauden lopussa	72 131	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	23 205	23 309	23 309
Omien osakkeiden osto	-550	0	-104
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	22 655	23 309	23 205
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	94 786	95 440	95 336

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

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2019 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 156 395 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Laimentamaton			
Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.			
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva voitto, 1000 euroa	-2 332	-1 450	-14 685
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 541	9 599	9 593
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,24	-0,15	-1,53
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,24	-0,15	-1,53

Vastuusitoumukset			
1 000 EUR	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
<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	37 748	37 777
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	76 556	93 336	76 556

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 erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 20 miljoonan euron erä erääntyy huhtikuussa 2020. Toistaiseksi ei ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleärahoittaa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 55 879 tuhatta euroa (31.12.2018 61 543 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin 740 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen (31.12.2018: 990 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttäkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat olivat 6,9 miljoonaa euroa 30.6.2019. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu säännöllisillä neuvotteluilla useiden rahoittajien kanssa ja yhtiö pyrkii jälleärahoittamaan erääntyvät lainaohjelmansa. Emoyhtiöllä oli nostettuna 18 miljoonaa euroa pankkilainaa 30.6.2019. (31.12.2018: 18 miljoonaa euroa).

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikakaudella aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 30.6.2019 olivat yhteensä 218 tuhatta euroa (31.12.2018: 235 tuhatta euroa).

Vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kirjanpitoon alkuperäiseen laskutuksen määräisenä. Ovaro soveltaa vuokra- ja muiden saamisten odotettavissa olevien luottotappioiden käsittelyyn IFRS 9:n sallimaa yksinkertaistettua lähestymistapaa, jonka mukaan kaikista vuokra- ja muista saamisista kirjataan odotettavissa oleva luottotappio koko voimassaoloajalta. Odotettavissa olevien luottotappioiden määrittämiseen käytetään Ovarolla aiemmin toteutuneita luottotappioita koskevaa kokemusta ja perintätoimistolta tähän saatavaa dataa, jonka pohjalta rakennetaan ns. varausmatriisia. Varausmatriisi on päivitetty kokonaisuudessaan 30.6.2019 päättyvän kvartaalin aikana, minkä seurauksena odotettavissa olevista luottotappioista kirjattava kokonaismäärä on kasvanut. Vuokrasaamiskannan rakenteessa ei ole tapahtunut muutosta. Odotettavissa olevia luottotappioita on Ovarolla kirjattuna osavuosikatsaukseen 156 tuhatta euroa (31.12.2018: 20 tuhatta euroa):

1000 euroa	30.6.2019	1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	
		viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		49	14	12	143	218
1000 euroa	31.12.2018	1-30 päivää	31-60 päivää	61-180 päivää	Yli 180 päivää	
		viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		39	13	27	156	235

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamia huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2019 oli 43,3 % (31.12.2018: 43,0 %).

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.6.2019

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	18 957	0	40 577
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	2 975	11 898	28 530	43 403
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	377	1 436	25 839	27 652
Ostovelat	63			63
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	16 600			16 600
Rahoitusvelat ja korot	41 635	32 291	54 369	128 295
30.6.2019				

31.12.2018

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

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 Kiinteistösiiritys Oyj:n lähipiiriin omistaen 25,2 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösiirityksen osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 44 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa brändinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

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

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	294	0	266
Yhteensä	294	0	266

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

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