

**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

**Puolivuosisikatsaus**

**1.1.-30.6.2022**

**OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**  
**PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2022**

**YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUUN/2022 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUUN /2021)**

- Katsauskaudella Ovaron tulos kääntyi lievästi positiiviseksi ja se toteutti uusia investointeja vahvan omavaraisuuden ja kassan mahdollistamana.
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli voitollinen 255 tuhatta euroa (228 tuhatta euroa). Operatiivista tulosta paransivat pienentyneet rahoituskulut sekä osakkuusyhtiö Apitaren tuotto. Vastaavasti operatiivista tulosta vertailukauteen nähden pienensi Q4 2021 myyty asuntoportfolio, josta saadut varat ovat lainojen poismaksun jälkeen suurelta osin kassassa odottamassa uudelleeninvestointia. Lisäksi vertailukelpoiset hoitokulut kasvoivat hieman.
- Katsauskauden tulos oli voitollinen 725 tuhatta euroa (-3 928 tuhatta euroa). Parannus aiheutui operatiivisen tuloskehityksen lisäksi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista, jotka olivat 581 tuhatta euroa (-4 112) tuhatta euroa. Asuntosalkun käyvät arvot laskivat ja muiden kiinteistöjen osalta nousivat hieman. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määrittää JLL kaksi kertaa vuodessa. Yksittäisten huoneistojen luovutukset toteutuivat kokonaisuutena aavistuksen yli tasearvojen.
- Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt asuntosalkussa huonosti tuottavien asuntojen määrää. Samalla on panostettu kiinteistökehitykseen ja asuntojen vuokrattavuuteen. Huomattavien myyntien johdosta Ovaron vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 1 278 tuhanteen euroon (2 201 tuhatta euroa).
- Kiinteistökehityksessä Ovaro käynnisti ennakkomarkkinoinnin Jyväskylän Korteniityn alueelle toteutettavasta 61 asunnon kohteesta.
- Ovaro osti kesäkuussa Tampereelta toimistokiinteistön, jonka vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 10 000 neliometriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 7 000 kerrosneliometriä. Kohteen velaton kauppahinta oli 6 miljoonaa euroa. Yhtiö rahoitti kohteen kassavaroilla ja pankkilainalla.
- Yhtiön omavaraisuusaste oli vahva 72,9 % (31.12.2021 76,1 %) ja likviditeetti erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus kääntyi tuloskehityksen myötä hienoiseen kasvuun ja oli 4,93 €/osake (31.12.2022: 4,82 €).

**YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUUN-KESÄKUUN/2022 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUUN-KESÄKUUN /2021)**

- Ensimmäisen vuosipuoliskon operatiivinen tulos (EPRA) parani 418 tuhatta euroa ja oli voitollinen 360 tuhatta euroa (-58 tuhatta euroa). Suurin yksittäinen vaikutus parannukseen oli rahoituskulujen laskulla, yhteensä 912 tuhatta euroa. Muut liiketoiminnan kulut laskivat vertailukauteen nähden 293 tuhatta euroa, johtuen pääasiassa ulkoistettujen palveluiden käytön vähentymisestä. Lisäksi operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkula-hankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä kyseiseen yhtiöön sijoitun pääomalainan korkotuotot.
- Katsauskauden tulos oli voitollinen 499 tuhatta euroa (-4773 tuhatta euroa). Yhtiön tulos parani vertailukauteen nähden 5 275 tuhatta euroa. Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainat edellisenä vuonna, joka näkyy rahoituskulujen pienenemisellä -201 tuhanteen euroon (-1 113 tuhatta euroa). Kuluvan kauden huoneistomyyntien kappalemäärät laskivat merkittävästi edellisen vuoden tasosta ja toteutuivat pääasiassa tasearvoin. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 485 tuhatta euroa (-4 365 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalkun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista.

- Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat nousivat 1303 tuhanteen euroon (5 tuhatta euroa), johtuen pääasiassa rahoituskulujen ja muiden liiketoiminnan kulujen laskusta sekä hyvällä tasolla pysyneestä vuokrausasteesta.
- Omavaraisuusaste oli 72,9 prosenttia (31.12.2021: 76,1 prosenttia). Yhtiö rahoitti kesäkuussa toteutuneen Tampereen Hervannan toimistokohteen investoinnin omilla varoilla ja pankkilainalla.
- Yhtiö on ostanut katsauskauden aikana omia osakkeita osto-ohjelmansa puitteissa 172 005 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita on 30.6.2022 yhteensä 784 420 kappaletta.
- Katsauskauden EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 4,93 euroa (31.12.2021: 4,83 euroa).
- Yhtiö luopui ensimmäisen kvartaalin aikana myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska Yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi vuokrausastetta asuntosalusta, joka koostuu sekä myytävistä että vuokrattavista asunnoista. Asuntosalusta on vapautettu vuokrauksesta myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.
- Ovaro solmi kesäkuussa 2022 3,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 15.6.2027 ja sen korko on 6 kuukauden euribor plus 2,0 prosenttia.

## **TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN**

Ovaron vuonna 2018 käynnistämän saneerausohjelman keskeisenä tavoitteena oli yhtiön kulujen karsiminen ja heikosti tuottavien asuntokohteiden myynti sekä korkeakorkoisten lainojen poismaksu. Vuoden 2021 loppupuolella Ovaro toteutti merkittävän portfoliokaupan ja maksoi korkeakorkoiset lainat pois, jonka seurauksena yhtiöstä tuli entistä omavaraisempi. Samanaikaisesti yhtiö käynnisti uuden strategiansa toimeenpanon tekemällä ensimmäiset investointinsa muun muassa Jyväskylän Kukkulahankkeeseen osana konsortiota.

Edellisten vuosien saneeraukset ja toteutuneet investoinnit näkyvät nyt ennusteen mukaisesti vuoden 2022 tuloksessa. Olen tyytyväinen siitä, että Ovaron kokonaistulos on pitkästä ajasta voitollinen, samoin kuin operatiivinen tulos (EPRA). Hyvä omavaraisuus on parantanut yhtiön rahoitettavuutta ja mahdollistaa uusien investointien toteuttamisen.

Ovaro toteuttikin kesäkuussa 2022 investoinnin hankkimalla toimistokiinteistön Tampereen Hervannasta. Kohde hankittiin, koska se tarjoaa toteutuessaan yhdistelmän sekä vuokratuottoa että kehityspotentiaalia. Kohteen vuokrausaste oli hankintahetkellä noin 60 prosenttia, mikä tarjoaa kehityspotentiaalisen vuokrausasteen nostamisen kautta. Lisäksi kohteeseen sisältyy rakennusoikeutta noin 7.000 kem<sup>2</sup>. Kohteen hankintahinta oli noin 6,0 miljoonaa euroa ja nettotuotto on nykyisellä vuokrausasteella noin 8 prosenttia. Hankinta rahoitettiin kassavaroilla ja pankkilainalla. Lisäksi Ovarolla on ennakkomarkkinoinnissa ensimmäinen rakennuttamishanke Jyväskylän Korteniityssä.

Ovaro kartoittaa jatkuvasti uusia mahdollisia investointikohteita kasvukeskuksista. Ovaron strategiana on etsiä tontteja ja kiinteistöhankeita, joissa on sekä kehityspotentiaalia että valmista kassavirtaa. Osana strategiaa yhtiö voi myydä asuntokokonaisuuksia heikosti kehittyviltä kaupunkiseuduilta myös tukkukaupoilla.

Tulevaisuuden riskeistä suurimpina nähdään markkinaympäristön muutokset. Korkea inflaatio ja nousevat korot luovat toimintaympäristöön epävarmuutta. Yhtiön rahoitusasema kuitenkin luo vakautta toimintaympäristön muutoksia vastaan.

## YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	4-6/2022	4-6/2021	muutos	1-6/2022	1-6/2021	muutos	1-12/2021
Liikevaihto, t€	1 278	2 201	-41,9 %	2 507	4 538	-44,8 %	8 171
Nettotuotto, t€	643	1 359	-52,7 %	1 095	2 324	-52,9 %	4 333
Katsauskauden tulos, t€	725	-3 928	118,5 %	499	-4 773	110,5 %	-13 124
Tulos / osake, laimentamaton €	0,08	-0,43	117,7 %	0,06	-0,52	110,8 %	-1,44
Taseen loppusumma M€	61,8	100,6	-38,5 %	61,8	100,6	-38,5 %	59,3
Rahavarat, M€	6,8	9,5	-28,5 %	6,8	9,5	-28,5 %	10,1
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>							
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	255	228	11,9 %	360	-58	721,0 %	-807
EPRA-tulos/osake, €	0,03	0,02	30,5 %	0,04	-0,01	744,1 %	-0,09
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	5,7	-13,6 %	4,9	5,7	-13,6 %	4,8

## OHJEISTUS VUODELLE 2022

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan positiivinen ja merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Tilikauden 2021 operatiivinen tulos oli – 807 tuhatta euroa.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Reaktion Venäjän hyökkäykselle Ukrainaan länsimaat ovat asettaneet talouspakotteita Venäjälle, minkä seurauksena Suomen talouskasvu hidastuu viennin ja teollisuustuotannon kautta. BKT:n arvioidaan kasvavan 1,4 % vuonna 2022. Kuluttajahintojen nousun seurauksena BKT:n kasvu kuitenkin hidastunee kotitalouksien ostovoiman heiketessä ja yksityisen kulutuksen kasvun hidastuessa.

Ukrainan sodan välittömät vaikutukset näkyvät energian hinnan ja kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuskustannusten nousuna. Suomen inflaation arvioidaan kuluvan vuoden aikana nopeutuvan 4-5 prosenttiin. Vuodelle 2023 inflaation odotetaan kuitenkin maltillistuvan noin 2-3 prosentin tasolle. Vuokranantajille indeksisidonnaiset vuokrasopimukset tarjoavat inflaatiosuojaa vuokratassavirtaan.

Kaupungistuminen arvioidaan jatkuvan Suomessa vahvana, mikä tukee osaltaan kiinteistösijoitus- ja kehitystoimintaa ja pääomien kanavoitumista kiinteistösijoituksiin.

Asuntoaloitusten määrään arvioidaan laskevan edellisvuodesta hieman. Rakennusteollisuus arvioi vuoden 2022 aloitusten määrän olevan noin 39.000 kappaletta. Vuodelle 2023 aloitusten määrän odotetaan laskevan noin 35.000 kappaleeseen.

Vuoden 2022 alkupuoliskolla vanhojen osakehuoneistojen kauppamäärät olivat 33.119 kappaletta, laskien noin 10 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Alkuvuoden kauppamäärät olivat kuitenkin pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella.

(Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus kesä 2022, Tilastokeskus, Suomen Pankki, Rakennusteollisuus, KVKL)

## TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTIKUU-KESÄKUUN 2022

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 1 278 tuhatta euroa (2 201 tuhatta euroa). Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 923 tuhatta euroa, koska yhtiön toteutti Q4/2021 merkittävän asuntoportfoliokaupan yhtiön strategian mukaisesti.

Nettovuokratuotot olivat 644 tuhatta euroa (1 359 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -634 tuhatta euroa (-842 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 917 tuhatta euroa (-4 429 tuhatta euroa).

Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 5 346 tuhatta euroa. Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainansa edellisenä vuonna, jonka vuoksi rahoituskulut pienenevät -104 tuhatta euroon (-559 tuhatta euroa). Kuluvan kauden huoneistomyynnit vähenivät merkittävästi edelliseen vuoteen nähden ja toteutuivat pääosin tasearvoin. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 581 tuhatta euroa (-4 112 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalkun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista.

## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-KESÄKUUN 2022

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 2 507 tuhatta euroa (4 538 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 2 031 tuhatta euroa, johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä.

Nettovuokratuotot olivat 1 095 tuhatta euroa (2 324 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -1 411 tuhatta euroa (-2 214 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 765 tuhatta euroa (-5 447 tuhatta euroa).

Yhtiön tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 6 212 tuhatta euroa. Yhtiö maksoi kaikki korkeakorkoiset lainansa edellisenä vuonna, joka näkyy rahoituskulujen pienemisellä -201 tuhatta euroon (-1 113 tuhatta euroa). Kuluvan kauden huoneistomyynnit laskivat merkittävästi edellisestä vuodesta ja toteutuivat pääosin tasearvoin. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 485 tuhatta euroa (-4 365 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalkun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista.

## Operatiivinen tulos EPRA

EPRA-tulos oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla 360 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-6/2021) oli -58 tuhatta euroa. EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävimmin seuraavat erät:

- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden noin 36 %, johtuen edellisenä vuonna toteutetuista merkittävistä portfolio- ja yksittäisistä asuntokaupoista (588 huoneistoa).
- Asuntosalkun hoitokulut kasvoivat katsauskaudella 7,51 % suhteessa liikevaihtoon, johtuen pääasiassa energiakulujen kasvusta. Lisäksi hoitokuluja kasvatti yhtiön kesäkuussa toteuttama toimistokohteen hankinta Tampereella, josta kirjattiin yhtiölle kuuluva puolen vuoden osuus kiinteistöverosta. Hoitokulut olivat 56,30 % liikevaihdosta, kun vertailukautena hoitokulujen osuus oli 48,79 %.
- Muut liiketoiminnan kulut laskivat 293 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Lasku johtui pääasiassa ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käytön vähentymisestä.
- Edellisenä vuonna hankitun osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 302 tuhatta euroa.
- Katsauskauden rahoitustuotot olivat 116 tuhatta euroa. Rahoitustuotot koostuvat Apitare Oy:hyn sijoitetusta pääomalainan korosta sekä Citycon Oyj:n pääoman palautuksesta.
- Rahoituskulut olivat -201 tuhatta euroa (-1 113 tuhatta euroa), jotka koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista. Yhtiö maksoi edellisenä vuonna kaikki korkeakorkoiset lainansa pois.

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 61 841 tuhatta euroa (31.12.2021: 59 347 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 087 tuhatta euroa (31.12.2021: 45 153 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 16 754 tuhatta euroa (31.12.2021: 14 194 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 72,9 % (31.12.2021: 76,1 %).

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 48,0 miljoonaa euroa (43,2 miljoonaa euroa) sisältäen 0,6 miljoonaa euroa (1,8 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 4,6 miljoonaa euroa (4,7 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Ovaro luopui 31.3.2022 myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista, koska yhtiö on myynyt pääosan myyntisalkusta. Jatkossa yhtiö raportoi sijoituskiinteistöt, jotka koostuvat asuntosalusta sekä toimitilakohteista. Asuntosaluku käsittää sekä myytävät että vuokrattavat asunnot ja niihin kohdistuvat yksittäiset liiketilat. Asuntosalusta vapautetaan myyntiin yksittäisiä asuntokohteita.

Omistukset	Kohteet kpl	Tilat kpl	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
				MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	34	735	51 595	42,3	5,2	37,1
Ovaro Kiinteistökehitys	1	9	1 657	1,2	0,0	1,2
<b>Koko kanta</b>	<b>35</b>	<b>744</b>	<b>53 252</b>	<b>43,5</b>	<b>5,2</b>	<b>38,3</b>

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli kesäkuussa 2022 vuositasolle skaalattuna 6,3 prosenttia (1.1-31.12.2021 7,2 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 30.6.2022. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2022.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % asuntosalun osalta. Asuntosaluku arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä ja toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä.

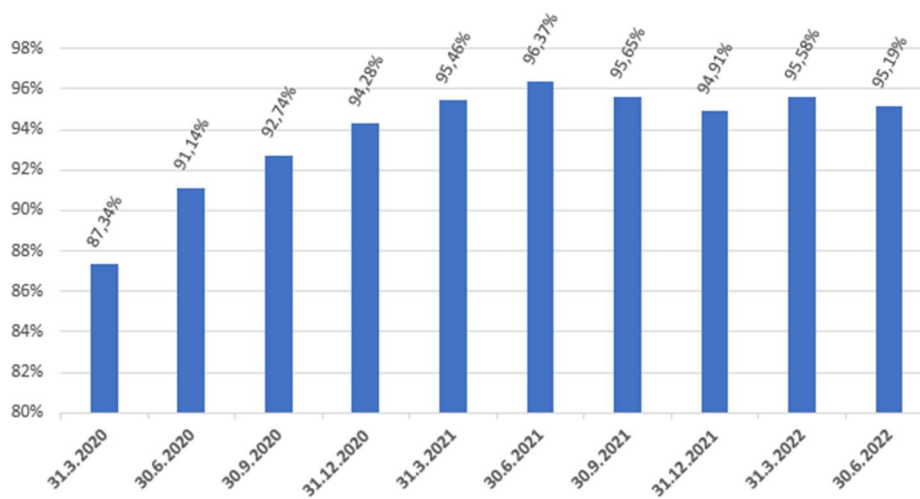
## INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj osti kesäkuussa Tampereelta toimistokiinteistön, jonka vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 10 000 neliometriä. Hervannan yliopistokampuksella osoitteessa Hermiankatu 12:ssa sijaitsevalla kiinteistöllä on oma tontti, jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä noin 7 000 kerrosneliometriä. Kohteen velaton kauppahinta oli 6 miljoonaa euroa. Ovaro rahoitti kohteen kassavaroilla ja pankkilainalla.

Asuntoja myytiin 1.1.-30.6.2022 yhteensä 22 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat pääasiassa yksittäin.

## VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliometriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

## KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Huoneistoremontteja toteutettiin 1.1.-30.6.2022 katsauskaudella 0,2 miljoonalla eurolla (1.1.-31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

## **RISKIENHALLINTA**

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

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

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

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

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

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

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

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

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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

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



## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.6.2022 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 8 814 490 osaketta ja yhtiön hallussa 784 420 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 181 osakasta 30.6.2022 (31.12.2021: 4 355).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.6.2022)		OSAKKEITA	OSUUS	
Nimi		kpl	%	
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	13,68 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 150 000	11,98 %
3	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		784 420	8,17 %
4	OLLIKAINEN PEKKA	*2	582 101	6,06 %
5	ZEROMAN OY	*3	341 666	3,56 %
6	CORE CAPITAL OY	*4	297 898	3,10 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 419	2,39 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,73 %
9	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL)		126 163	1,31 %
10	ENABLA OY		114 705	1,19 %
11	SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,03 %
12	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,83 %
13	FLYINGCHIPS OY		76 069	0,79 %
14	SP-RAHASTOYHTIO OY		71 627	0,75 %
15	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,74 %
16	AMLAX OY		70 000	0,73 %
17	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,68 %
18	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,66 %
19	STRÖM LEIF JOHAN		62 868	0,65 %
20	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,57 %
21	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,57 %
22	KOKKO JOUNI		54 000	0,56 %
23	GODOINVEST OY		51 790	0,54 %
24	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,52 %
25	NIEMINEN JORMA JUHANI		43 000	0,45 %
26	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY		42 532	0,44 %
27	EGS SIJOITUS OY		39 734	0,41 %
28	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 072	0,39 %
29	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*7	35 619	0,37 %
30	MÄKINEN JUHA MATIAS		35 454	0,37 %
YHTEENSÄ			6 263 914	65,26

\*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

\*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa

\*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö

\*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö

\*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö

\*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö

\*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa on 35 619 yhtiön osaketta

## **YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ**

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj:n hallituksessa on kuusi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen (13.4.2022 alkaen), Jorma J. Nieminen (12.4.2022 asti) Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

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

Ovaro Kiinteistösi joituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäälikkö Minna Olin sekä johtaja Marita Polvi-Lohikoski (31.1.2022 asti). Yhtiön palveluksessa oli 30.6.2022 kuusi henkilöä (31.12.2021: kuusi henkilöä).

### **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2022**

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2022. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2021 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden tappion käsittelystä sekä osingon jakamatta jättämisen. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2021. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

### **HALLITUKSEN VALTUUTUKSET**

Yhtiökokous 13.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 14.4.2021 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

## **LIPUTUSILMOITUKSET**

Liputusilmoitus 3.2.2022: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosentin rajan 22.11.2021. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 2.2.2022 tilanteen mukaan osakkeitaan 682 345 kpl. Tämä vastaa 7,11 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

## **LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita yhteensä 7,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

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

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

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

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

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 30.6.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2022	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liikevaihto, 1 000 €	2 507	4 538	8 171	9 677	10 966	12 813
Liiketulos, 1 000 €	850	-4 337	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938
Tilikauden tulos, 1 000 €	499	-4 773	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	499	-4 773	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
Tulos / osake, €	0,06	-0,52	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,1 %	-8,5 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 945 900	9 191 246	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Taseen loppusumma, 1 000 €	61 841	100 592	59 347	116 241	159 903	183 235
Omavaraisuusaste, %	72,9 %	53,6 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %
Luototusaste, %, Loan to Value	17,3 %	41,0 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	5,04	5,86	4,96	6,37	7,64	8,22
Nettovelkaantumisaste, %	7,8 %	53,1 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 814 490	9 142 110	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	26 355	34 557	27 499	38 103	39 855	45 943
	<b>1.1. - 30.6.2022</b>	<b>1.1. - 30.6.2021</b>	<b>1.1. - 31.12.2021</b>	<b>1.1. - 31.12.2020</b>	<b>1.1. - 31.12.2019</b>	<b>1.1. - 31.12.2018</b>
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	87,9 %	96,0 %	94,7 %	95,1 %		
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***				95,5 %	89,1 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	85,8 %	92,9 %	91,4 %	92,7 %		
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***				93,1 %	85,8 %	89,9 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	4,1 %	4,5 %	3,4 %	2,8 %		
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***				3,6 %	3,0 %	3,0 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,3 %	7,0 %	7,2 %	5,8 %		
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle***				5,5 %	4,8 %	4,4 %

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

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

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

## EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
EPRA tulos, 1000 €	360	-58	-807	216	541	1 354
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,04	-0,01	-0,09	0,02	0,06	0,14
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 496	52 221	43 297	57 915	73 018	81 867
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 496	52 221	43 297	57 915	73 018	
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,93	5,71	4,82	6,29	7,84	
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 496	52 277	43 813	58 002	72 446	
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,93	5,72	4,88	6,30	7,78	
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,93	5,71	4,82	6,29	7,84	8,55
EPRA alkutuotto (NIY), %	2,6 %	6,2 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	2,6 %	6,2 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,3 %	1,3 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

## EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.6.2022	1.1 - 30.6.2021	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	499	-4 773	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-485	4 365	8 058	12 597	6 334	12 625
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	54	1 024	5 725	1 993	1 873	252
- / + Verot	266	-674	-853	-2 873	-1 288	3 161
-/+ Muut oikaisut	26	0	-613	0	0	0
<b>EPRA tulos</b>	<b>360</b>	<b>-58</b>	<b>-807</b>	<b>216</b>	<b>541</b>	<b>1 354</b>
<b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>	<b>0,04</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,02</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 087	53 875	45 153	58 940	71 098	78 706
Laskennalliset verot	-1 591	-1 654	-1 856	-1 024	1 920	3 161
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	0
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>43 496</b>	<b>52 221</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>	<b>73 018</b>	<b>81 867</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>4,93</b>	<b>5,71</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>	<b>7,84</b>	<b>8,55</b>
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 087	53 875	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 591	-1 654	-1 856	-1 024	1 920	
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)</b>	<b>43 496</b>	<b>52 221</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>	<b>73 018</b>	
<b>EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €</b>	<b>4,93</b>	<b>5,71</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>	<b>7,84</b>	
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 087	53 875	45 153	58 940	71 098	
Laskennalliset verot	-1 591	-1 598	-1 340	-937	1 348	
Muut oikaisut	0	0	0	0	0	
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>	<b>43 496</b>	<b>52 277</b>	<b>43 813</b>	<b>58 002</b>	<b>72 446</b>	
<b>EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €</b>	<b>4,93</b>	<b>5,72</b>	<b>4,88</b>	<b>6,30</b>	<b>7,78</b>	
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>						
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>B</b>	<b>42 716</b>	<b>74 685</b>	<b>36 690</b>	<b>90 969</b>	<b>122 767</b>
Annualisoidut vuokrat		2 507	9 076	8 171	9 677	10 966
Annualisoidut hoitokulut *)		-1 411	-4 428	-3 838	-4 348	-5 395
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>A</b>	<b>1 095</b>	<b>4 648</b>	<b>4 333</b>	<b>5 330</b>	<b>6 210</b>
<b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>	<b>C</b>	<b>1 095</b>	<b>4 648</b>	<b>4 333</b>	<b>5 330</b>	<b>6 210</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>2,6 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>5,1 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %</b>	<b>C/B</b>	<b>2,6 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>5,9 %</b>	<b>4,4 %</b>
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokr	<b>A</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>68</b>
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokr	<b>B</b>	<b>520</b>	<b>697</b>	<b>405</b>	<b>800</b>	<b>1 062</b>
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>1,3 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>9,2 %</b>

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

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

### IFRS-tunnusluvut

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

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q2/3 kuukautta 1.4.-30.6.2022	Q2/3 kuukautta 1.4.-30.6.2021	H1/6 kuukautta 1.1.-30.6.2022	H1/6 kuukautta 1.1.-30.6.2021	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2021
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 278	2 201	2 507	4 538	8 171
<b>Hoitokulut</b>	-634	-842	-1 411	-2 214	-3 838
<b>Nettotuotot</b>	<b>644</b>	<b>1 359</b>	<b>1 095</b>	<b>2 324</b>	<b>4 333</b>
Vuokraustoiminnan kulut	-103	-123	-156	-274	-550
Hallinnon kulut	-411	-439	-799	-978	-2 302
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-13	-23	-20	-42
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	<b>-509</b>	<b>-575</b>	<b>-979</b>	<b>-1 272</b>	<b>-2 894</b>
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>	<b>135</b>	<b>785</b>	<b>117</b>	<b>1 052</b>	<b>1 439</b>
Tuotot luovutuksista	97	-545	-54	-1 024	-5 725
Huoneistojen käypien arvon muutos	581	-4 112	485	-4 365	-8 058
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	<b>679</b>	<b>-4 657</b>	<b>431</b>	<b>-5 389</b>	<b>-13 783</b>
<b>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>713</b>
<b>Liiketulos</b>	<b>962</b>	<b>-3 872</b>	<b>850</b>	<b>-4 337</b>	<b>-11 631</b>
Rahoitustuotot	59	2	116	3	6
Rahoituskulut	-104	-559	-201	-1 113	-2 352
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<b>-45</b>	<b>-557</b>	<b>-85</b>	<b>-1 110</b>	<b>-2 346</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>917</b>	<b>-4 429</b>	<b>765</b>	<b>-5 447</b>	<b>-13 977</b>
Verot	-192	501	-266	674	853
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>725</b>	<b>-3 928</b>	<b>499</b>	<b>-4 773</b>	<b>-13 124</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	<b>725</b>	<b>-3 928</b>	<b>499</b>	<b>-4 773</b>	<b>-13 124</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,06	-0,52	-1,44
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,06	-0,52	-1,44
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0	0	0	0	0
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>	<b>725</b>	<b>-3 928</b>	<b>499</b>	<b>-4 773</b>	<b>-13 124</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	<b>725</b>	<b>-3 928</b>	<b>499</b>	<b>-4 773</b>	<b>-13 124</b>
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	0

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	42 716	74 685	36 690
Vuokraoikeudet	4 642	7 372	4 655
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<b>47 358</b>	<b>82 057</b>	<b>41 345</b>
Koneet ja kalusto	459	567	295
Laskennallinen verosaaminen	1 591	1 654	1 856
Muut saamiset	2 900	0	2 800
Muut osakkeet ja osuudet	454	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	1 015	0	713
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>53 778</b>	<b>84 278</b>	<b>47 009</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	659	483	439
Rahavarat	6 799	9 506	10 057
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>7 458</b>	<b>9 989</b>	<b>10 496</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	605	6 325	1 842
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>61 841</b>	<b>100 592</b>	<b>59 347</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	68 474	69 544	69 039
Kertyneet voittovarot	-47 886	-34 896	-34 762
Tilikauden tulos	499	-4 773	-13 124
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>45 087</b>	<b>53 875</b>	<b>45 153</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	9 501	34 309	7 356
Laskennalliset verovelat	0	0	0
Vuokrasopimusvelat	4 688	7 623	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	271	339	208
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>14 460</b>	<b>42 271</b>	<b>12 263</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	153	99	186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 668	958	975
Vuokrasopimusvelat	88	35	58
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 908</b>	<b>1 092</b>	<b>1 219</b>
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</b>	385	3 354	712
<b>Velat yhteensä</b>	<b>16 754</b>	<b>46 717</b>	<b>14 194</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>61 841</b>	<b>100 592</b>	<b>59 347</b>



Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**Konsernin rahavirtalaskelma**

**1 000 EUR**

**1.1.-30.6.2022 1.1.-30.6.2021 1.1.-31.12.2021**

**Liiketoiminnan rahavirrat**

Vuokrauksesta saadut maksut	3 112	4 418	8 076
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 716	-3 381	-6 043
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>	<b>1 396</b>	<b>1 037</b>	<b>2 033</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-96	-1 032	-2 410
Saadut ja maksetut verot	3	0	0
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>1 303</b>	<b>5</b>	<b>-377</b>

**Investointien rahavirrat**

Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta	-901	-82	-4 231
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin	-172	-128	-721
Lisäykset sijoituskiinteistöihin	-7 081	-792	-1 447
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	1 289	9 558	41 620
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-6 865</b>	<b>8 556</b>	<b>35 221</b>

**Rahoituksen rahavirrat**

Omien osakkeiden hankinta	-564	-252	-757
Omien osakkeiden myynti	0	0	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu	0	0	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-199	-5 642	-30 869
Lainojen nostot	3 050	1 895	1 895
Muut rahoitustuotot ja -kulut	18	0	0
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>2 304</b>	<b>-3 999</b>	<b>-29 731</b>

**Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys**

**-3 258 4 562 5 113**

Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa

**10 057 4 944 4 944**

**Rahavarat katsauskauden lopussa**

**6 799 9 506 10 057**

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 yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-4 773	-4 773
Omien osakkeiden osto		-252		-252
Muu muutos			-40	-40
Oma pääoma 30.6.2021	24 000	69 544	-39 669	53 875
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			499	499
Omien osakkeiden osto		-565		-565
Muu muutos			0	0
Oma pääoma 30.6.2022	24 000	68 474	-47 387	45 087

### Laatimisperiaatteet

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

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

Puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2022 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2021.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä osavuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta [www.ovaro.fi](http://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 2021 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.

### Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2022 olivat 1,0 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2022 olivat 0,4 miljoonaa euroa (31.12.2021: 0,7 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-30.6.2022 olivat tasearvoilla 2,5 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2021: 59,3 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 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 aktivoitujen korjaukset.

Kauden aikana 1.1.-30.6.2022 myytiin yhteensä 22 huoneistoa (1.1.-31.12.2021: 588 kpl).

	1.1. - 30.6.2022	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 31.12.2021
<b><u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u></b>			
<b>1 000 EUR</b>			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	43	-461	-4 561
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-97	-563	-1 164
Nettovoitot ja tappiot	485	-4 365	-8 058
<b>Yhteensä</b>	<b>431</b>	<b>-5 389</b>	<b>-13 783</b>

## 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 2021 tilinpäätöksessä.

### Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	43 187	109 310	109 310
Lisäykset	6 770	1 091	5 463
Vähennykset	-2 478	-17 654	-63 565
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	485	-4 365	-8 021
<b>Käypä arvo</b>	<b>47 963</b>	<b>88 382</b>	<b>43 187</b>

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2022: 1,0 miljoonaa euroa (31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2022

### 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 2022.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
<b>Varat</b>					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2022	-	-	47 963		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	43 187		
<b>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille</b>					
<b>Kauppahintojen muutos</b>	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.6.2022	43 167	45 565	47 963	50 362	52 760
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2021	38 868	41 028	43 187	45 346	47 506

## Vuokrasopimukset

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

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset		
1.1.2022	4 517	138	4 655	4 757
Lisäykset	44	0	44	45
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-39	-18	-57	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				66
Maksut				-92
Vähennykset	0		0	
<b>30.6.2022</b>	<b>4 522</b>	<b>120</b>	<b>4 642</b>	<b>4 776</b>

1000 EUR	Muut		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	vuokrasopimukset		
1.1.2021	7 387	27	7 414	7 641
Lisäykset	2 024	141	2 165	2 165
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-124	-30	-154	0
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut			0	330
Maksut				-418
Vähennykset	-4 770		-4 770	-4 961
<b>31.12.2021</b>	<b>4 517</b>	<b>138</b>	<b>4 655</b>	<b>4 757</b>

Vuokravastuiden ikäjakauma	30.6.2022	31.12.2021
alle vuosi	190	165
1-5 vuotta	756	1 066
yli 5 vuotta	9 870	10 013
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>10 816</b>	<b>11 244</b>
Kirjanpitoarvo	4 642	4 655

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-30.6.2022	1.1-30.6.2021	1.1-31.12.2021
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	0	0	191
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-57	-76	-154
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-66	-184	-330
<b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>	<b>-123</b>	<b>-260</b>	<b>-293</b>

## Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.6.2022 oli 45,1 miljoonaa (31.12.2021: 45,2 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 784 420 markkinoilta hankittua osaketta.

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

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

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

Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 100 000 kpl, minkä määrän hallitus nyt päätti korottaa enintään 200 000 kpl:seen, mikä vastaa enintään 2,08 prosenttia koko osakekannasta. Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankinta lopetetaan 13.04.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. Hallitus päätti nyt jatkaa hankintaohjelmaa siten, että hankinta lopetetaan 18.08.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. 30.6.2022 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 72 005 osaketta.

Yhtiökokous päätti 13.4.2022 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2022 ja on voimassa 30.6.2023 asti.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	30.6.2022	31.12.2021
<b>1 000 EUR</b>		
Osakepääoman alentaminen	0	0
<b>Osakepääoma kauden lopussa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman korotus	0	0
Omien osakkeiden myynti	0	0
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>	<b>68 473</b>	<b>69 039</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>92 473</b>	<b>93 039</b>

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2022 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 784 420 osaketta.  
Osakkeiden lukumäärä 31.12.2021 oli 9 598 910, joista yhtiön omassa hallussa oli 612 415 osaketta.

## Osakekohtainen tulos

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

## Laimentamaton

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana

	30.6.2022	31.12.2021
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	499	-13 124
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 946	9 108
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,06</b>	<b>-1,44</b>
<b>Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,06</b>	<b>-1,44</b>

## Lainat

### Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 15.6.2027 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

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

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman enneaikaisen takaisinmaksun puitteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsa siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön olemassa olevat 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa. Laina-aika oli alunperin 4,5 vuotta, mutta enneaikainen takaisin maksu oli sallittu ja laina olisi erääntynyt viimeistään 1.12.2024 ja kokonaiskorko oli 5,25 %:a. Lainan vakuutena oli tytäryhtiöosakkeita ja kiinteistökiinnityksiä. Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit oli sidottu korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö täytti kaikki kovenanttiehdot laina-aikana.

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

<u>Pitkäaikaiset velat</u>	30.6.2022	31.12.2021
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	9 886	10 952
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-385	-712
Vuokrasopimusvelat	4 688	1 815
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	271	208
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>14 460</b>	<b>12 263</b>
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.6.2022	31.12.2021
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	153	530
Vuokrasopimusvelat	88	42
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>240</b>	<b>571</b>
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.6.2022	31.12.2021
<b>1 000 EUR</b>		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	385	5 966

## Rahoitusriskien hallinta

### Rahoitusriskien hallinta

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

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 5 088 tuhatta euroa (31.12.2021: 6 354 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 -51 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -51 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2021: -63 tuhatta euroa ja -63 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. Lisäksi yhtiöllä erääntyy maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 6,8 miljoonaa euroa 30.6.2022. Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

## Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

### 30.6.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	114	5 278		5 392
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	279	1 115	3 356	4 750
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	190	756	9 870	10 816
Ostovelat	350			350
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	385			385
<b>Rahoitusvelat ja korot 30.6.2022</b>	<b>1 318</b>	<b>7 150</b>	<b>13 226</b>	<b>21 694</b>

### 31.12.2021

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	53	2 009		2 062
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	800	3 198	9 624	13 622
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	165	1 066	10 013	11 244
Ostovelat	236			236
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	712			712
<b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2021</b>	<b>1 966</b>	<b>6 274</b>	<b>19 637</b>	<b>27 877</b>

### Luottoriski

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

1000 euroa	30.6.2022	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		23	9	32	113	177
1000 euroa	31.12.2021	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		33	24	27	90	174

### 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 30.6.2022 oli 72,9 % (31.12.2021: 76,1 %).



**Vastuusitoumukset**  
**1 000 EUR****30.6.2022 30.6.2021 31.12.2021**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä  
Kiinnitykset yhteensä

6 000 30 124 6 000

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

8 181 30 066 5 222

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

16 775 30 367 2 334

Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu

50 0 0

## 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.

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 7,3 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 30.6.2022 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,9 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

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

## Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet 1 000 EUR

	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	222	367	493
Osakeperusteiset maksut	18	0	76
<b>Yhteensä</b>	<b>240</b>	<b>367</b>	<b>569</b>
Henkilöstön lukumäärä	6	6	6

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