



Ovaro

Kiinteistösijoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Hallituksen toimintakertomus ja
konsernitilinpäätös

1.1. - 31.12.2021

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernin tunnusluvut	16
Tunnuslukujen laskentakaavat	18
Konsernitilinpäätös	19
Konsernin laaja tuloslaskelma	20
Konsernitase	21
Konsernin rahavirtalaskelma	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	23
Tilinpäätöksen liitetiedot	24
Emoyhtiön tilinpäätös	43
Emoyhtiön tuloslaskelma	43
Emoyhtiön tase	44
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	46
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	47
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	53

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Osakkeenomistajan kannalta Ovaron saneeraus ja uuden liiketoiminnan rakentaminen ovat edistyneet hitaasti. Hallitus, jossa iso osa suurimmista osakkeenomistajista on edustettuna, ymmärtää hyvin sen, että odotukset ovat olleet suuremmat kuin saavutukset.

Ovaron kaltaisen yhtiön, jonka omaisuus sananmukaisesti on kiinni seinissä, suunnanmuutos vaatii sekä päättäväisyyttä että kärsivällisyyttä. On tärkeä havaita, että tuloksellisesta pettymyksestä huolimatta vuoden 2021 aikana moni asia eteni tavoitellusti. Yhtiö myi huomattavan määrän vanhaa asuntokantaansa. Tästä saaduilla tuloilla yhtiö maksoi pois korkeamarginaaliset luottonsa. Myös yhtiön vuokrausaste on noussut ja säilynyt hyvällä tasolla.

Hallinnon kulujen supistaminen ja uuden liiketoiminnan luominen taas eivät edenneet tyydyttävästi. Niiden osalta työarkaa jäi tulevalle ja tuleville vuosille. Yhtiön liiketoiminnan volyyymi on saneerauksen ja portfoliomyyntien myötä supistunut merkittävästi. Tämä heijastui vuonna 2021 myös operatiivisen tuloksen supistumisena. On selvää, että uuden liiketoiminnan rakentamiseen on merkittävä tarve.

Vuoteen 2022 lähdetessä voidaan nähdä sekä riskejä että positiivisia alkuja.

Ovaron osakkuusyhtiö Apitaren kassavirta alkoi juosta positiivisena vuoden alussa. Osakkuusyhtiön tulos tuo myös Ovarolle merkittävän tuottolisän. Toinen osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy vie eteenpäin laajaa asuntokehityshanketta.

Osakkuusyhtiöiden kehityksen lisäksi Ovaro lähti vuoteen likvidinä ja valmiina uusiin investointeihin. Yhtiöllä on myös hankekehityskanta, josta uutta liiketoimintaa voi syntyä.

Uusia kysymysmerkkejä tuo Venäjän hyökkäys Ukrainanaan sekä sen heijastusvaikutukset. Vaikka sodalla tai pakotteilla ei olekaan suoria vaikutuksia Ovaron liiketoimintaan, voi toimintaympäristön yleinen heikkeneminen vaikuttaa myös Ovaron asemaan. Tärkeää on kuitenkin se, että Ovaron omavaraisuus ja likviditeetti ovat vahvat ja sillä on uuden liiketoiminnan avauksia. Kaikki nämä antavat sekä riskipuskuria että mahdollisuuksia tuloksen parantamiseen, mikä onkin välttämätöntä.

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

- Ovaro Kiinteistösijoitus myi marraskuussa kansainväliselle kiinteistösijoittajalle yhdeksän asuinkerrostalokohdetta osana isompaa asuntoportfoliota. Kauppahinta oli yhteensä 26,1 miljoonaa euroa ja siitä aiheutui noin 4,3 miljoonan euron alaskirjaus kohteiden myyntihintojen oltua 14,3 prosenttia alle tasearvojen. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 23.400 m², johon sisältyi 337 asuntoa. Pääosa kohteista oli 1970-luvulla valmistuneita ja ne sijaitsivat Porvoossa, Keravalla, Kirkkonummella, Kaarinassa Raisiossa ja Vantaalla
- Kaupan myötä maksettiin kokonaisuudessaan Collector Bankilta ollut laina, jota oli yhteensä jäljellä noin 24 miljoonaa euroa. Kauppa toteutti Ovaron vahvistettua strategiaa, jossa kiinteistökehityksellä on aikaisempaa suurempi painoarvo ja samalla kevennettiin yhtiön rahoituskuluja.
- Omavaraisuusaste nousi lainan takaisinmaksun jälkeen 76,1 prosenttiin.
- Konsernin kassavarat olivat 10,1 miljoonaa euroa.
- Ovaron osakkuusyhtiö Apitare Oy toteutti 11.10.2021 allekirjoitetun kiinteistökaupan 31.12.2021 ja hankki omistukseensa 17 600 m²:n vuokrattavan toimitilan, joka on vuokrattu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirille 20 vuoden pääomavuokrasopimuksella. Voimassa olevien sote-rajoituslakien vuoksi Keski-Suomen hyvinvointialueen tulee vahvistaa vuokrasopimus. Mikäli näin ei tapahtuisi vuokrasopimus päättyisi vuoden 2024 lopussa.

- Ovaro Kiinteistösi joitus Oy perusti kiinteistökehitykseen keskittyvän tytäryhtiön Ovaro Kiinteistökehitys Oy:n. Ovaron tarkoituksena on toteuttaa perustetun tytäryhtiön kautta perustajarakennuttamista eli gryndausta, johon liittyy kiinteistökehityskohteiden ja tonttien hankinta, kehittäminen, rakennuttaminen ja asuntojen myynti.
- Lokakuussa 2021 Ovaro Kiinteistökehitys Oy toteutti lokakuussa vaihtokaupan, jossa se luovutti 70-luvun alussa valmistuneen, peruskorjaamattoman asuintalon osakkeet Lahden Liipolasta ja vastaanotti 91 % Kortepohjan liikekeskus Oy:n osakekannasta. Vaihtokauppa toteutettiin Ovaron hallituksen varapuheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy:n kanssa ja molemmat kaupat toteutettiin markkinahinnoin, jotka oli määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Luovutettujen asunto-osakkeiden velaton kauppahinta 1,08 M€ ja hankittavan Kortepohjan liikekeskuksen osakkeiden velaton kauppahinta on 0,98 M€.
- Ovaro aloittaa hankekehityksen Tampereen uudessa kaupunginosassa Ojalassa. Ovaro on saanut Tampereen kaupungilta tonttivarauksen joulukuussa, joka käsittää noin 2.600 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeuden. Tämä mahdollistaa noin 55 uuden asunnon rakentamisen tontille.
- Yhtiön operatiivinen tulos (EPRA) tilikaudelta oli tappiollinen 807 tuhatta euroa (216 tuhatta euroa). Toteutettujen myyntien vaikutus yhtiön nettotuottoihin oli – 711 tuhatta euroa. Lisäksi tilikauden EPRA-tulosta rasittivat pitkälti kertaluontoiset kulut, jotka liittyivät projektien alaskirjaukseen, lainan ennenaikaiseen takaisinmaksuun, alkuvuodesta 2021 kertaluontoisesti toteutettuun kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehdyn ylimääräisen arvonalennuksen ja siihen liittyneisiin taustatöihin tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen, uusien hallintojärjestelmien käyttöönottokuluihin sekä hankkeisiin liittyviin kuluihin.
- Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 8 171 tuhatta euroa (9 677 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 506 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.
- Tilikauden tulos oli tappiollinen 13 124 tuhatta euroa (-11 501 tuhatta euroa). Keskeiset katsauskauden tulosta heikentävät tekijät olivat sijoituskiinteistöihin kohdistuva käypien arvojen muutos, sekä marraskuussa toteutettuun kauppaan kohdistuneet alaskirjaukset.
- Ovaro solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja sen korko on 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.
- Asuntojen myynnit ovat jatkuneet suunnitelman mukaisesti. Asuntoja myytiin tilikauden aikana yhteensä 588 kappaletta (146 kappaletta). Myytyjen asuntojen tasearvot olivat 59,3 miljoonaa euroa ja velattomat kauppahinnat 53,7 miljoonaa euroa.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-12/2021	1-12/2020	<i>muutos</i>
Liikevaihto, t€	8 171	9 677	-15,6 %
Nettotuotto, t€	4 333	5 330	-18,7 %
Katsauskauden tulos, t€	-13 124	-11 501	-14,1 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-1,44	-1,24	-16,1 %
Taseen loppusumma, M€	59,3	116,2	-49,0 %
Rahavarat, M€	10,1	4,9	106,1 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-807	216	473,6 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,09	0,02	550,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,82	6,29	-23,4 %

OHJEISTUS VUODELLE 2022

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Ovaron vertailukauden 2021 operatiivinen tulos oli selvästi negatiivinen, mihin vaikuttivat muun muassa kertaluontoiset kulut asuntoportfolion myynnin yhteydessä. Yhtiö arvioi tulevan vuoden operatiivisen tuloksen olevan positiivinen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Maailmantalous jatkaa nopeaa toipumistaan ja vetää Suomen taloutta mukanaan, vaikka ripeimmän kasvun vaihe onkin ohi. Kasvun tasoittuminen näkyy Suomessa esimerkiksi teollisuuden tilauksissa. Covid-19-pandemian pahentuminen vuoden 2021 lopulla lisäsi talouden epävarmuutta ja hidastaa talouskasvua tilapäisesti vuodenvaihteen ympärillä. Bruttokansantuotteen (BKT) arvioidaan kasvavan 3,4 % v. 2021 ja 3,0 % v. 2022. Talouden kasvu kuitenkin hidastuu ja BKT:n arvioidaan kasvavan 1,5 % v. 2023 ja 1,4 % v. 2024.

Inflaatio on kiihtynyt maailmalla ja Suomessa. Inflaation pitkittymistä ja kustannuskierrettä, joka johtaisi rahapolitiikan kiristämiseen nopeassa tahdissa, ei pidetä euroalueella todennäköisenä.

Inflaatio kiihtyy noin 2,6 % kansallisella kuluttajahinnalla mitattuna vuosi 2022. Erityisesti rakentamiseen ja remontoimiseen liittyvien tarvikkeiden kysynnän kasvu ja hintojen nousu on ollut nopeaa.

Vuokratilaston mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 loka-joulukuussa pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen.

Vuosi 2021 jää historiankirjoihin ennätysvilkkaana asuntokauppavuotena. Asuntokauppoja rekisteröitiin vuonna 2021 yli 85 000 kauppaa, mikä on yli 10 000 kauppaa enemmän kuin toiseksi vilkkaimpana vuonna 2020. Kolmen Suomen suurimman kasvukeskuksen, Helsingin, Tampereen ja Turun, ytimissä kauppamäärien kasvu liikkui 5–10 % välillä.

Asuntorakentaminen säilyy tänä ja ensi vuonna korkealla tasolla. Pientalojen aloitukset kasvavat selvästi molempina vuosina. Kerrostalorakentaminen kasvaa kuluvana vuonna lähes ennätyslukemiin. Kustannuskehitys pysyy rakentamisen suurimpana yksittäisenä riskinä.

(Lähteet: Valtiomministeriön taloudellinen katsaus, talvi 2021, Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton KVKL, Tilastokeskus, Rakennusteollisuus RT)

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2021

Ovaron liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 8 171 tuhatta euroa (9 677 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 1 506 tuhatta euroa johtuen yhtiön strategian mukaisista asuntojen myynneistä. Yhtiö on järjestelmällisesti vähentänyt myyntisalkussa olevien ja huonosti tuottavien asuntojen määrää ja samalla panostanut Vuokrasalkun asuntojen vuokrattavuuteen.

Nettovuokratuotot olivat 4 333 tuhatta euroa (5 330 tuhatta euroa). Nettovuokratuotoissa vuokraustoiminnan tuotoista vähennetään hoitokulut, jotka olivat -3 838 tuhatta euroa (-4 348 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -13 977 tuhatta euroa (-14 374 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusten tuloksesta tappiota -13 783 tuhatta euroa

(-14 590 tuhatta euroa), osakkuusyhtiöiden tulokset 713 tuhatta euroa (0 tuhatta euroa), sekä rahoituskuluja -2 352 tuhatta euroa (-2 637 tuhatta euroa).

EPRA-tulos

EPRA-tulos oli koko tilikaudelta -807 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin (1-12/2021) oli 216 tuhatta euroa. EPRA-tuloksen vaikuttivat merkittävimminä tilikauden aikana seuraavat erät:

- Yhtiön nettotuotto olisi ollut 711 tuhatta euroa parempi ilman tilikauden aikana toteutettujen myyntien vaikutusta.
- Tilikauden aikana taseesta kirjattiin alas sellaisia projekteja, joiden aktivointikriteerit eivät enää täyttyneet yhteensä 308 tuhannen euron edestä.
- Muut yhtiön hallinnon kuluihin sisältyvät kertaluontoiset erät, olivat yhteensä 326 tuhatta euroa. Nämä kertaluontoiset erät sisältävät muun muassa alkuvuodesta 2021 kertaluontoisesti toteutetun kiinteistöjen käyvän arvon arvostukseen tehdyn ylimääräisen arvonalennuksen ja siihen liittyneet taustatyöt tilintarkastus- ja arviointipalkkioineen, uusien hallintojärjestelmien käyttöönottokulut sekä hankkeisiin liittyneet kulut.
- Portfoliokaupan yhteydessä toteutetun Collector Bankin lainan ennaikaiseen takaisin maksuun liittyvät kulut, sisältäen jaksotetun IFRS 9:n mukaisen lainanjärjestelykulun, olivat 636 tuhatta euroa.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 59 347 tuhatta euroa (31.12.2020: 116 241 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 153 tuhatta euroa (58 940 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 14 194 tuhatta euroa (57 302 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jolla maksettiin pois 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euron osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla Ovaro järjesteli lainasalkkunsuun, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021.

Konsernin omavaraisuusaste oli 76,1 % (50,8 %).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 43,2 miljoonaa euroa (109,3 miljoonaa euroa) sisältäen 1,8 miljoonaa euroa (10,9 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 4,7 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Osana tilinpäätöstä 2020 johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa perustui yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö oli saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokratyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä on kuitenkin pysyvästi alentunut. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla oli saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokratyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on tällä

hetkellä kiinteistösijoittaja, joka todennäköisemmin ostaa useampia asuntoja samasta kohteesta kuin yksittäiset kuluttajat.

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

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

Myyntisalkku, omistusasumiseen kohdenetut huoneistot

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

Vuokrasalkku, vuokratoyhtiöt

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

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun per 31.12.2021.

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun sekä tytäryhtiön omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Myyntisalkku	17	63	4 868	8,7	2,7	6,0
Vuokrasalkku	23	663	38 408	28,9	3,6	25,3
Ovaro Kiinteistökehitys	1	5	1 502	1,0	0,0	1,0
Koko kanta	41	731	44 778	38,6	6,3	32,3

Vuokrasalkun nettotuotto-% oli joulukuussa 2021 vuositasolle skaalattuna 7,2 prosenttia (1.1-31.12.2020 5,8 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tilanteesta 31.12.2021. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2022. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 prosenttia.

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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Asuntojen myynti oli hieman suurempi vertailukauteen 1-12/2020 nähden.

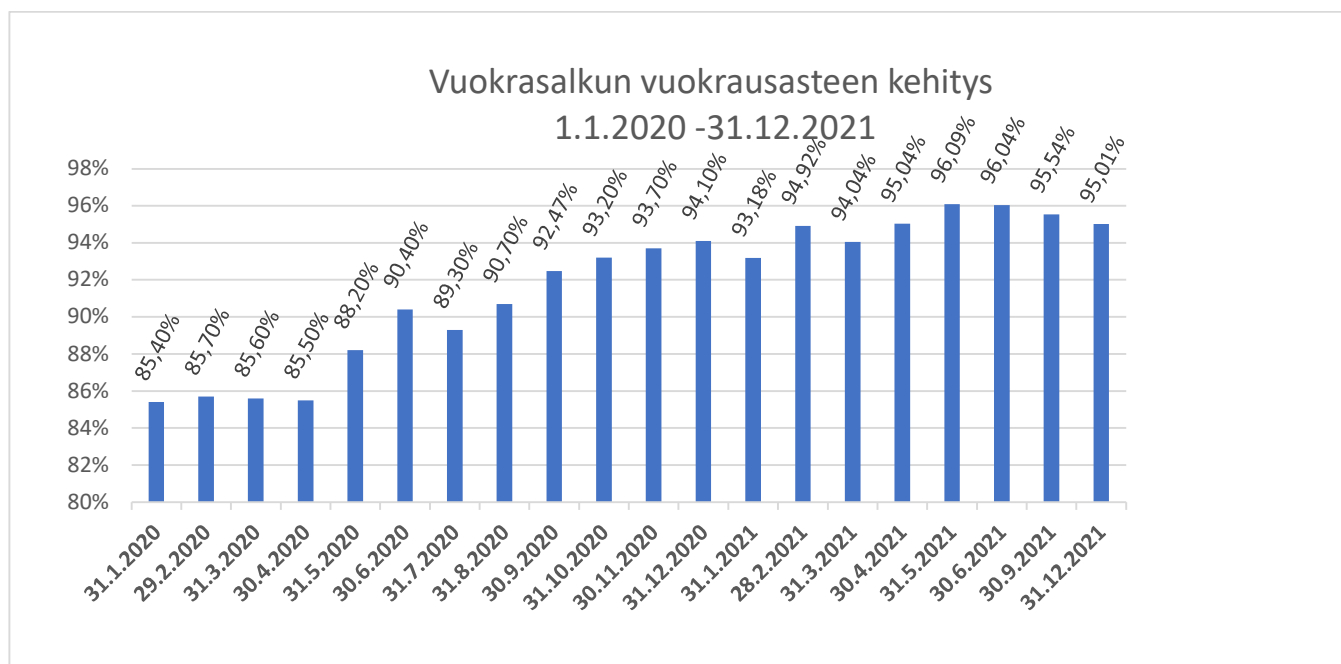
Asuntomyynti	1-12/2021	1-12/2020
kpl	588	146
velattomat hinnat, M€	53,7	29,1

Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti Vuokrasalkun ja Myyntisalkun välillä:

Asuntomyynti	Vuokrasalkku	Myyntisalkku
kpl	478	110
velattomat hinnat, M€	32,2	21,4

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuokrasalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



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

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösi joitus 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.

Vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihteluilla voi olla vaikutusta yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin.

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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

Inflaatio kiihtyminen tai pysyminen korkealla tasolla nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa osaltaan kasvattaa kiinteistöhoitokuluja vaikuttaen sekä yhtiön kassavirtaan että tulokseen. Rakennuskustannusten nousu voi vaikuttaa tulevien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja hidastaa tai jopa estää hankkeiden käynnistymistä.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Tilikauden päättyessä 31.12.2021 yhtiöllä oli yhteensä 9 598 910 osaketta, joista ulkona oli 8 986 495 osaketta ja yhtiön hallussa 612 415 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 4 355 osakasta 31.12.2021 (31.12.2020: 5 198).

Yhtiökokous 14.4.2021 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2020 päättyneen tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille, eikä osinkoa jaeta.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys	2021	2020
Alin kurssi, €	3,02	3,21
Ylin kurssi, €	4,61	4,65
Keskikurssi, €	3,96	3,98
Päätöskurssi, €	3,06	4,16
Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 31.12. M€	27,50	38,10
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	2,5	2,3
Vaihdettuja osakkeita, M€	8,89	9,07
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	9 598 910	9 598 910
- josta yhtiön hallussa	612 415	395 343

Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistajia	%
1-10 000	2 389 599	24,9	4 266	98,0
10 001-100 000	2 389 417	24,9	80	1,8
100 001 -	4 819 894	50,2	9	0,2
Yhteensä	9 598 910	100,0	4 355	100,0

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2021)			OSAKKEITA	OSUUS
	Nimi		kpl	%
1	Royal House Oy	*1	1 313 230	13,68 %
2	Osuusasunnot Oy	*2	1 150 000	11,98 %
3	Ovaro Kiinteistösjointus Oyj		612 415	6,38 %
4	Ollikainen Pekka		571 016	5,95 %
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	Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag		100 000	1,04 %
10	Sijoitustalo Ivh Oy	*5 ja *6	99 329	1,03 %
11	Flyingchips Oy		84 511	0,88 %
12	Pynnönen Ville Waltteri		79 763	0,83 %
13	Sp-rahastoyhtiö Oy		71 627	0,75 %
14	Viwa-kiinteistöt Oy		71 292	0,74 %
15	Amlax Oy		70 000	0,73 %
16	Otavan Kirjasäätö		65 000	0,68 %
17	Pynnönen Suvi Susanna		62 944	0,66 %
18	Ström Leif Johan		62 461	0,65 %
19	OWH-Yhtiöt Oy		55 022	0,57 %
20	Kovalainen Petri		55 000	0,57 %
21	Kokko Jouni		54 000	0,56 %
22	Godoinvest Oy		51 790	0,54 %
23	Maanpuolustuskorkeakoulun Tukisäätö		50 000	0,52 %
24	Ylitalo Jukka		45 000	0,47 %
25	Nordea Henkivakuutus Suomi Oy		42 532	0,44 %
26	Enabla Oy		41 000	0,43 %
27	Korhonen Tuomas Valterri		40 000	0,42 %
28	Nieminen Jorma Juhani	*7	40 000	0,42 %
29	Egs Sijoitus Oy		39 734	0,41 %
30	Veijalainen Jorma Tapio		37 072	0,39 %
YHTEENSÄ			5 999 918	62,51

*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

*2 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen määräysvaltayhteisö

*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 hallituksen jäsenen Jorma J. Niemisen henkilökohtaisessa

omistuksessa

Toimitusjohtaja Marko Huttusen omistuksessa on 26 619 yhtiön osaketta

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

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

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Ovaron hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla www.ovaro.fi.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 14.4.2021

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

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Hallituksella oli varsinaisen yhtiökokouksen 9.6.2020 myöntämä valtuutus enintään 900.000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin

osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus astui voimaan 1.7.2020 ja oli voimassa 30.6.2021 asti. Valtuutuksen puitteissa hankittiin yhteensä 104 724 osaketta.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään miljoona (1.000.000) osaketta.

Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus oli voimassa 30.6.2021 asti.

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 6.5.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 50 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 50 000 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 18.11.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 140 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 140 000 osaketta. Raportointihetkellä yhtiöllä oli omassa hallussaan 612 415 osaketta.

LIPUTUSILMOITUKSET

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

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.

JOHDON LIKETOIMET JA OSAKKEENOMISTUS

Ovaron johdon liiketoimet ja osakkeenomistus vuodelta 2021 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Ovaron internet-sivuilla <https://ovaro.fi/fi/sijoittajat/johdon-liiketoimet/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiötä tai yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakekannasta on 33,09 prosenttia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvaltayhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 21,5 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään 17.8.2021 asti kuuluneen Pekka Komulaisen määräysvaltayhtiöltä, PKsubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 262,7 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Marko Kaarton määräysvaltayhtiöltä, KM Growth Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu webinaareihin liittyviä palveluita, yhteensä 0,1 tuhatta euroa.

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.

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

Tilikauden aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2021 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,8 miljoonaa euroa.

Ovaro Kiinteistökehitys Oy toteutti lokakuussa vaihtokaupan, jossa se luovutti 70-luvun alussa valmistuneen, peruskorjaamattoman asuintalon osakkeet Lahden Liipolasta ja vastaanotti 91 % Kortepohjan liikekeskus Oy:n osakekannasta. Vaihtokauppa toteutettiin Ovaron hallituksen varapuheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy:n kanssa ja molemmat kaupat toteutettiin markkinahinnoin, jotka oli määritetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Luovutettujen asunto-osakkeiden velaton kauppahinta 1,08 M€ ja hankittavan Kortepohjan liikekeskuksen osakkeiden velaton kauppahinta on vastaavasti 0,98 M€.

TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Keski-Suomen sairaanhoitopiirin kanssa solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus astui voimaan 1.1.2022

Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkuusyhtiö Apitare Oy toteutti vuoden lopussa 11.10.2021 allekirjoitetun ja tiedotetun kiinteistökaupan ja hankki omistukseensa 17.600 m² vuokrattavaa toimitilaa. Hankittavat kiinteistöt on kokonaisuudessaan vuokrattu Keski-Suomen Sairaanhoitopiirille pääomavuokrasopimuksella, joka astui voimaan 1.1.2022. Ovaron osakkuusyhtiö Apitare Oy:n saama vuotuinen pääomavuokra on noin 3,1 miljoonaa euroa. Vuokrasopimuksen pituus on 20 vuotta. Voimassa olevien sote-rajoituslakien vuoksi Keski-Suomen hyvinvointialueen tulee edelleen vahvistaa vuokrasopimus. Mikäli näin ei tapahtuisi vuokrasopimus päättyisi vuoden 2024 lopussa.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 17.1.2022.

Ovaro hankkii omia osakkeita enintään 100.000 kappaletta, eli enintään noin 1,04 % koko osakekannasta. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Omien osakkeiden hankinta aloitetaan aikaisintaan 18.01.2022 ja lopetetaan 15.03.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. Raportointihetken mennessä osakkeiden osto-ohjelma oli saatu päätökseen ja se toteutettiin täysimääräisesti 16.2.2022 mennessä. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä oli hallussaan yhteensä 712 415 omaa osaketta ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä oli 8 886 495 osaketta.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 17.1.2022.

Ovaro hankkii omia osakkeita enintään 100.000 kappaletta, eli enintään noin 1,04 % koko osakekannasta. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Omien osakkeiden hankinta aloitetaan aikaisintaan 1.3.2022 ja lopetetaan 13.04.2022 tai kun määrä on tullut täyteen. 14.3 mennessä osakkeita oli osto-ohjelman puitteissa hankittu 13 126 kappaletta. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä oli hallussaan yhteensä 725 541 omaa osaketta ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärä oli 8 873 369 osaketta.

Ovaro sai asuntotonttivarauksen Helsingin Malmilta

Ovaro sai tonttivarauksen Helsingin Malmin Nallenrinteen alueelta, joka käsittää noin 2.800 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Nallenrinne on ensimmäinen osa-alue Malmin entisen lentokenttäalueen rakentamisesta.

Ovaro arvioi, että kohteen rakentaminen voi alkaa vuonna 2024. Alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 31.3.2021. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Muutoksia Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n johtoryhmässä

Ovaron vuokrauksesta ja yksittäisten asuntojen myynneistä vastaava johtaja Marita Polvi-Lohikoski jää pois yhtiön palveluksesta 30.6.2022 mennessä. Hän jää pois johtoryhmästä 31.1.2022.

Ovaro on myynyt vuosina 2018-2021 asuntoja yksittäin ja portfoliokaupoilla lähes 120 M€ arvosta käyttäen varat lainojen poismaksuun ja kiinteistökehitysliiketoiminnan käynnistämiseen. Samalla yhtiön vuokrattavien asuntojen määrä on pienentynyt ja kehityshankkeiden määrä kasvanut.

Liiketoiminnallisen muutoksen myötä Ovaro painottaa ja pelkistää johtoryhmäänsä vastaamaan uutta tilannetta. Johtoryhmän muodostavat 1.2.2022 alkaen:

Marko Huttunen, toimitusjohtaja

Minna Olin, taluspäällikkö

Marko Kaarto, kiinteistökehitysjohtaja

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2021 on 20 875 234,18 euroa, sisältäen tilikauden tappion -14 247 046,86 euroa. Hallitus esittää, ettei osinkoja jaeta ja tilikauden tappio jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1.-31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017	1.1. - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	8 171	9 677	10 966	12 813	13 294	12 539
Liiketulos, 1 000 €	-11 631	-11 740	-4 784	-8 938	228	4598,8
Tilikauden tulos, 1 000 €	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761	1526,8
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685	-2 701	1469,8
Tulos / osake, €	-1,44	-1,24	-0,68	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	1,08
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %	-17,1 %	-2,9 %	1,60 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 107 899	9 259 373	9 416 478	9 593 424	9 598 910	8 792 172
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	59 347	116 241	159 903	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	76,1 %	50,8 %	44,5 %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	7,3 %	47,1 %	43,4 %	54,0 %*	51,0 %*	50,0 %*
Nettovarallisuus/osake, €	4,96	6,37	7,64	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %	112,3%**	112,8%**	113,7**
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 986 495	9 203 567	9 311 894	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	27 499	38 103	39 855	45 943	47 995	48 867
	1.1.2021-31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,7 %	95,1 %				
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***		95,5 %	89,1 %	94,7 %	94,3 %	91,3 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,4 %	92,7 %				
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***		93,1 %	85,8 %	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Vuokrasalkun vuokratilaisvaihtuvuus / kk	3,4 %	2,8 %				
Vuokratilaisvaihtuvuus / kk***		3,6 %	3,0 %	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,2 %	5,8 %				
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***		5,5 %	4,8 %	4,4 %		

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

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

*** Tunnusluku vuodelle 2020 laskettuna vanhalla salkkujaottelulla vertailtavuuden parantamiseksi

EPRA:n tunnusluvut					
	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €	-807	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,09	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 297	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 297	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,82	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 813	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,88	6,30	7,78		
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,82	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA alkutuotto (NIY), %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %	4,3 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %	5,7 %
EPRA tunnusluvut					
	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
EPRA tulos, 1000 €					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-13 124	-11 501	-6 377	-14 685	-2 761
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	8 058	12 597	6 334	12 625	3 139
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	5 725	1 993	1 873	252	655
- / + Verot	-853	-2 873	-1 288	3 161	64
-/+ Muut oikaisut	-613	0	0	0	0
EPRA tulos	-807	216	541	1 354	1 097
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,09	0,02	0,06	0,14	0,11
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 153	58 940	71 098	78 706	93 320
Laskennalliset verot	-1 856	-1 024	1 920	3 161	64
Muut oikaisut	0	0	0	0	0
EPRA nettovarallisuus (NAV)	43 297	57 915	73 018	81 867	93 384
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,82	6,29	7,84	8,55	9,73
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 153	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 856	-1 024	1 920		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 297	57 915	73 018		
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,82	6,29	7,84		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 153	58 940	71 098		
Laskennalliset verot	-1 340	-937	1 348		
Muut oikaisut	0	0	0		
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 813	58 002	72 446		
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,88	6,30	7,78		
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	36 690	90 969	122 767	167 495
Annualisoidut vuokrat		8 171	9 677	10 966	12 813
Annualisoidut hoitokulut *)		-3 838	-4 348	-4 756	-5 395
Vuosittaiset nettovuokrat	A	4 333	5 330	6 210	7 418
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	4 333	5 330	6 210	7 418
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	11,8 %	5,9 %	5,1 %	4,4 %
EPRA vajaakäyttöaste, %					
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	A	4	19	68	98
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	B	405	800	882	1 062
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	1,0 %	2,4 %	7,7 %	9,2 %

*) Ovaro Kiinteistöinvestointi Oy 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 Kiinteistösijoitus 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.

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Efekttiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{likvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päättyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	=	$\frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset} - \text{maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$

Nettotuotto on laskettu vuokrasalkkuun kuuluvien kohteiden joulukuun 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 Kiinteistösjoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitilinpäätös

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	3	8 171	9 677
Hoitokulut	4	-3 838	-4 348
Nettotuotot		4 333	5 330
Vuokraustoiminnan kulut	4	-550	-641
Hallinnon kulut	4	-2 302	-1 810
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-42	-30
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä		-2 894	-2 481
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		1 439	2 849
Tuotot luovutuksista	6	-5 725	-1 993
Huoneistojen käypien arvon muutos	6	-8 058	-12 597
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista		-13 783	-14 590
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta		713	0
Liiketulos		-11 631	-11 740
Rahoitustuotot	7	6	3
Rahoituskulut	7	-2 352	-2 637
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		-2 346	-2 634
Tulos ennen veroja		-13 977	-14 374
Verot	8	853	2 873
Tilikauden voitto/tappio		-13 124	-11 501
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-13 124	-11 501
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	17	-1,44	-1,24
Tulos/osake, laimennettu, euroa	17	-1,44	-1,24
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi		0	0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-13 124	-11 501
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-13 124	-11 501
Määräysvallattomille omistajille		0	0

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	9	36 690	90 969
Vuokraoikeudet	11	4 655	7 414
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		41 345	98 383
Koneet ja kalusto	12	295	500
Laskennallinen verosaaminen	8	1 856	1 024
Muut saamiset	10	2 800	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä		713	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		47 009	99 907
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	13	439	463
Rahavarat	14	10 057	4 944
Lyhytaikaiset varat yhteensä		10 496	5 407
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	9, 15	1 842	10 927
VARAT YHTEENSÄ		59 347	116 241
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		69 039	69 796
Kertyneet voittovarot		-34 762	-23 355
Tilikauden tulos		-13 124	-11 501
Oma pääoma yhteensä	16	45 153	58 940
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	18	7 356	41 874
Laskennalliset verovelat	8	0	0
Vuokrasopimusvelat	11	4 699	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	18	208	393
Pitkäaikaiset velat yhteensä		12 263	49 867
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	18	186	530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	19	975	898
Vuokrasopimusvelat	11	58	42
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 219	1 469
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	15	712	5 966
Velat yhteensä		14 194	57 302
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		59 347	116 241

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		8 076	9 502
Maksut liiketoiminnan kuluista		-6 043	-6 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		2 033	2 763
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 410	-3 118
Saadut ja maksetut verot		0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-377	-355
Investointien rahavirrat			
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-4 231	0
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-721	-556
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-1 447	-1 841
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		41 620	12 741
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		35 221	10 344
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-757	-540
Omien osakkeiden myynti		0	100
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		0	-19 721
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-30 869	-9 824
Lainojen nostot		1 895	15 820
Muut rahoituskulut		0	-322
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-29 731	-14 487
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		5 113	-4 498
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		4 944	9 442
Rahavarat katsauskauden lopussa		10 057	4 944

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	24 000	70 213	-23 114	71 098
Kauden tulos			-11 501	-11 501
Omien osakkeiden osto		-528		-528
Omien osakkeiden myynti		111		111
Muu muutos			-241	-241
Oma pääoma 31.12.2020	24 000	69 796	-34 856	58 940
Oma pääoma 1.1.2021	24 000	69 796	-34 856	58 940
Kauden tulos			-13 124	-13 124
Omien osakkeiden osto		-757	68	-689
Muu muutos			26	26
Oma pääoma 31.12.2021	24 000	69 039	-47 886	45 153

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:

Yrityksen perustiedot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4) ("Ovaro") 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.

Jäljennökset Ovaron tilinpäätöksistä sekä puolivuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta www.ovaro.fi.

Ovaron hallitus on kokouksessaan 18.3.2022 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2020 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa, joka on Ovaron kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Tilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon, muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen ellei laatimisperiaatteessa toisin mainita.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

Tytäryhtiöt

Ovaron tytäryritykset ovat yhteisöjä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Ovarolla on määräysvalta, mikäli Ovarolla on yhteisöä koskeva valta ja se altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Ovaro pystyy käyttämään yhteisöä koskevaa valtaansa ja näin vaikuttamaan saamaansa tuoton määrään. Määräysvalta saadaan äänivallan perusteella.

Konsernin keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Hankinnassa käytetty vastike, hankitun yhteisön varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan hankintahetkellä käypään arvoon. Se osa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana, kirjataan liikearvoksi. Negatiivinen liikearvo tuloutetaan kokonaisuudessaan hankintahetkellä.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Tilikauden aikana hankitut tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siitä hetkestä lähtien, kun Ovaro on saanut määräysvallan tai yhteisen määräysvallan. Vastaavasti tilikauden aikana myydyt tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siihen saakka kunnes määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta päättyy.

Osakkuusyhtiöt ja yhteisjärjestelyt

Osakkuusyhtiöinä käsitellään yhtiöt, joissa Ovarolla on huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Huomattava vaikutusvalta syntyy lähtökohtaisesti silloin, kun Ovaro omistaa 20-50 prosenttia yhteisön äänivallasta tai kun Ovarolla muutoin on huomattava vaikutusvalta yhteisössä.

Osakkuusyhtiö yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin osakkuusyhtiön tuloslaskelma ja tase eivät sisälly kokonaisuutena konsernin tulokseen tai taseeseen siitä hetkestä lähtien kun huomattava vaikutusvalta saavutetaan sen päättymiseen saakka.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyt jaetaan yhteisyrityksiin ja yhteisiin toimintoihin. Yhteisyritykset yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Ovaro ei ole tilikaudella 2021 ottanut käyttöön uusia standardeja eikä tulkintoja. Standardeihin tehdyillä uudistuksilla ja vuosittaisilla parannuksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Ovaro ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja niiden tulkintoja tämän tilinpäätöksen laadinnassa. Ovaro ottaa käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien.

Uusien ja uudistettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätöksiin tulevina kausina.

Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät

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 tämän hetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista.

Ovaron johto on konsernitilinpäätöstä laadittaessa käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määrään:

Hankintojen luokittelu. Pääsääntöisesti Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut, mutta vähintään 50 % omistetut, asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Alle 50%:sti omistetut sijoituskiinteistöt esitetään taseessa omistusosuuden mukaisessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösijoituksen konsernitaseessa velkana. Taseen tai tuloslaskelman muita eriä ei yhdistellä konserniin.

Kiinteistöjen luokittelu. Kiinteistökanta luokitellaan sijoituskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Yhtiön johdon tulee käyttää harkintaa sen toteamiseksi että myynti voidaan katsoa erittäin todennäköiseksi sitoutumalla aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan, käynnistämällä hankkeen ostajan

löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi sekä määritettävä hinta, joka on kohtuullinen suhteessa nykyiseen käypään arvoon ja myynti voitaisiin toteuttaa vuoden kuluessa.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista liittyvät seuraaviin eriin:

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardissa kuvattuja periaatteita. Sijoituskiinteistöjen markkinahinnat eivät ole johdettavissa suoraa noteeratulta markkinoilta, vaan arvonmääritys suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Lisätietoja Ovaron sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä ja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 9. Sijoituskiinteistöt.

Vuokrasopimusten osalta johto käyttää harkintaa maanvuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämisessä. Maanvuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä sopimuksia ja johto joutuu tarvittaessa arvioimaan vuokrasopimusten vuokra-ajan. Vuokrasopimukseen liittyvän lisäluoton koron määrittely sisältää johdon harkintaa. Yhtiö soveltaa yhtä diskonttaus korkoa ominaispiirteiltään samanlaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.

2. 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.

3. Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösijoituksen liikevaihtoon sisältyy tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralleantajana luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Ovaro pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa.

Liikevaihto	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
<u>Tuotot vuokraustoiminnasta</u>		
Bruttovuokrat	7 826	9 347
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	345	330
Yhteensä	8 171	9 677

4. Liiketoiminnan kulut

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut. Hoitokuluihin kirjataan asunto-osakeyhtiöiden kaikki hoitovastikkeilla katettavat kulut sekä emoyhtiön alle 50 % omistamien asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut. Vuokraustoiminnan kuluihin kirjataan kaikki yhtiön omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät kulut kuten esimerkiksi vuokranvälityspalkkiot, osakkeenomistajan kuluksi kirjaamat huoneistoremontit, vuokraukseen liittyvä hallinnointi sekä muut kulut, kuten tyhjen asuntojen sähkölaskut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagereiden hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

Hallinnon muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa on esitetty myös rakenne- ja organisaatiomuutoksesta aiheutuneita kertaluonteisia ylimääräisiä hallinnon kuluja. Suurimmat kuluerät aiheutuivat oikeudellisesta neuvonannosta, Nasdaq Helsingin ja Euroclearin veloittamista palkkioista, verkkosivujen luomisesta ja ylimääräisen yhtiökokouksen kuluista.

Kulujen erittely lajeittain	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Kiinteistöjen hoitokulut	-3 838	-4 348
Vuokraustoiminnan kulut	-550	-641
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-801	-707
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	-76	0
Hallinnon muut kulut	-1 425	-1 103
Yhteensä	-6 690	-6 799

Tilintarkastajan palkkiot	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Tilintarkastus, emoyhtiö	-172	-115
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-39	-39
Veropalvelut	0	0
Muut palvelut	-5	0
Yhteensä	-216	-154

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos	10	5
Luottotappiot	-52	-84
Muut kiinteistöjen tuotot	0	49
Yhteensä	-42	-30

6. 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. Ovaron omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle, joka toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä.

Kauden aikana 1.1.-31.12.2021 myytiin yhteensä 588 huoneistoa (1.1.-31.12.2020: 146 kpl).

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, jonka aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, joka pitää sisällään varainsiirtoverot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

<u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-4 561	-1 015
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-1 164	-978
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-8 058	-12 597
Yhteensä	-13 783	-14 590

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sille kaudelle, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Rahoitustuotot ja -kulut	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Korkokulut ja palkkiot lainoista	-1 963	-1 880
Muut rahoituskulut	-389	-757
Rahoituskulut yhteensä	-2 352	-2 637
Rahoitustuotot	6	0
Yhteensä	-2 346	-2 637

8. Tuloverot ja laskennalliset verot

Tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniin kuuluvien yhtiöiden tilikauden tulokseen perustuvat verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutos. Verot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloksen kirjattuihin eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisestä veronalaisista väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Laskennallinen vero arvostetaan IAS 12 standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla verokannoilla, joita sovelletaan silloin, kun laskennallisen veron odotetaan muuttuvan tuloveroksi. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan tuloslaskelmaan tai laajan tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	0	0
Aikaisempien tilikausien verot	-1	0
Laskennallisten verojen muutos	854	2 873
Konsernin verot katsauskaudelta	853	2 873

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

Verokantatäsmäytys	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1000 EUR		
Tulos ennen veroja	-13 977	-14 374
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	2 795	2 875
Verotukselliset tappiot joista ei kirjattu laskennallista veroa	-38	-317
Muutos väliaikaisissa eroissa	-2 047	315
Aikaisempien tilikausien verot	143	0
Verot tuloslaskelmassa	853	2 873

1000 euroa

1.1.2021	1 024
Muutos tuloslaskelmassa	853
Muu oikaisu	-21
31.12.2021	1 856
Laskennallinen verosaaminen	1 856
Laskennallinen verovelka	0
1.1.2020	-1 920
Muutos tuloslaskelmassa	2 873
Muu oikaisu	71
31.12.2020	1 024
Laskennallinen verosaaminen	1 024
Laskennallinen verovelka	0

9. Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö ovat kiinteistöjä, joita pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamiseen sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt kirjataan hankintahetkellä hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot. Myöhemmin ne arvostetaan IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardin mukaisesti puolivuositain. Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonnmuutokset syntyvät. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Ovaro käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaron konsernitaseessa velkana.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränä.

Arvonmääritysmalli

Ovaron sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittää ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Jonas Lang Lasalle Finland Oy (JLL). Sijoituskiinteistöjen arvonnääritys perustuu kauppa-arvomenetelmään ja Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonnääritysmallia, joka perustuu JLL:n kehittämään automatisoituun arvostusmalliin. Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija käy läpi ja verifioi automatisoidun arvostusmallin tulokset. Arvostus tehdään huoneistokohtaisesti ja prosessin lopputuloksena on huoneistokohtainen neliöhinta, joka ottaa huomioon kohteen ominaisuudet ja sijainnin. Arvostusmalli painottaa IFRS 13 – standardin mukaisesti enemmän niitä markkinaehtoisia havaintoja (esimerkiksi toteutuneita neliöhintoja), jotka ovat maantieteellisesti lähimpänä arvioitavaa kohdetta ja edustavat samaa ikä- ja kuntoluokkaa. Suurin painoarvo on kuitenkin samassa kohteessa olevilla havainnoilla. Yksittäisen kohteen arvo saadaan kertomalla mallin tuottama neliöhinta kohteen yhtiöjärjestyksen mukaisella pinta-alalla.

Kvantitatiivisella arvonnääritysmallilla kohdetta arvioitaessa mallin merkittävimpänä lähtöaineistona on käytetty Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppohen tietojen viimeisen kolmen vuoden ajalta. Mallissa viimeisimmät kaupat huomioidaan suuremmalla painoarvolla. Aineistoa on karsittu kattamaan ainoastaan kerros- ja rivitalot. Myös muita rajoituksia esim. pinta-alojen suhteen on tehty. Lisäksi selvästi poikkeavat havainnot, esim. asumisoikeusasuntojen kaupat on poistettu käytetystä aineistosta.

Syöttötiedot

Ovaron arvostusmenetelmässä on käytetty mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Havainnoitavissa olevat syöttötiedot koostuvat markkinainformaatiosta, demografiatietoaineistosta, liikennetietoaineistosta sekä ympäristötietoaineistosta.

Kauppa-arvomenetelmässä merkittävin syöttötieto on Kiinteistönvälitysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonnääritysmallissa kasvaisi vasta siinä vaiheessa kohdetta arvostettaessa, kun alueella tai kohteessa ei ole käyty viimeisten 3 vuoden aikana asuntokauppaa. Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä ollut sellaisia alueita tai kohteita joissa ei olisi käyty kauppaa viimeisen 3 vuoden aikana.

Muu kuin havainnoitavissa oleva tieto sisältää Ovaron johdolla kohteesta ja sen kehityksestä olevan informaation sekä auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan ammattitaitoon pohjautuvan tiedon. Johdolla voi olla omistajan roolissa esimerkiksi tietoa tulevista suurehkoista peruskorjauksista, joilla voi mahdollisesti olla vaikutusta kohteen arvoon.

Käytetyn arvonmäärittäsmallin syöttötiedot:

1. Markkinainformaatio
 - Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien tiedot viimeisen kolmen vuoden ajalta
 - i. esim. neliöhinta, myyntiaika, kohteen kunto, rakennusvuosi, tehdyt peruskorjaukset
2. Demografiatietoaineisto
 - Tilastokeskuksen aineistot
 - i. esim. alueen ikäjakauma ja/tai tulotaso
3. Liikennetietoaineisto
 - i. esim. julkinen liikenne tai muut kulkuyhteydet
4. Ympäristötietoaineisto
 - i. esim. tiedot alueen vesistöistä

Arvonmäärittämisprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmäärittäminen perustuu puolivuositain tehtävään arviointiprosessiin. Osana arviointiprosessia Ovaron johto antaa JLL:lle tietoa merkittävistä muutoksista kohteissa, jolla voi olla vaikutusta kohteen arvioon. Puolen vuoden aikana tapahtuneet muutokset analysoidaan arvonmäärittämisprosessin yhteydessä ja muutokset ja arvonmäärittämisprosessin tulos raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonmäärittämisprosessissa noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

Merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

Yhtiön johto tarkensi sijoituskiinteistöjen arvostamisessa käytettävää johdon harkintaa tilikaudella 2020. Tilikaudella 2021 ei ole käytetty erillistä johdon harkintaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

Ovaro jakoi 31.12.2020 tilanteesta sijoituskiinteistönsä uudelleen Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun vuosien 2021 – 2023 strategiansa mukaisesti:

1. Myyntisalkku: Tähän salkkuun kuuluvat uudehkot yksittäiset asuinhuoneistot. Ovaro myy huoneistoja pääasiassa yksityishenkilöille omistusasuntokäyttöön. Asunto-osakeyhtiöissä Ovaro on pääasiassa vähemmistöomistaja. Kohteiden tasearvo tilinpäätöshetkellä oli 30,9 miljoonaa euroa.
2. Vuokrasalkku: Tähän salkkuun kuuluvat Ovaron kokonaan tai osaomistamat taloyhtiöt, joiden huoneistot ovat pääosin vuokrauskäytössä. Kohteet ovat pääasiassa 1970 -luvun kohteita ja sijaitsevat kasvukeskusten lähikunnissa sekä maakuntakeskuksissa. Kohteiden tasearvo tilinpäätöshetkellä oli 71,1 miljoonaa euroa.

Yhtiön johto arvioi Vuokrasalkkuun kuuluvien kiinteistöjen käyviä arvoja kiinteistöarvioitsijan laatiman arvostusraportin puitteissa ja teki kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon mukaisen +/- 15 prosentin arviointitarkkuuden puitteissa yhteensä 7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalennuksen Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen arvoihin johdon harkintaan perustuen. Johdon harkintaan perustuva käyvän arvon muutos kirjattiin tulosvaikutteisesti vuoden 2020 neljännelle kvartaalille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvostamisessa vuonna 2020 perustui yksittäisten osakehuoneistojen myyntihintoihin, joihin yhtiö oli saanut evidenssiä vuoden 2020 aikana toteutetuista yksittäisten huoneistojen kauppahinnoista. Vuokrasalkun vuokratyöyhtiöiden yksittäisten osakehuoneistojen kysyntä oli pysyvästi alentunut, johtuen näin asuntojen vertailukauppahintojen vähäisyyteen. Tästä syystä JLL oli arvioissaan kokenut tarpeelliseksi laskea arvion tarkkuustasoa aiempaa matalammaksi ja päätyi esittämään arvion kohteena olevien huoneistojen arviointitarkkuudeksi +/- 15 prosenttia, aiemman +/- 10 prosentin sijasta. Näin ollen yhtiön johto arvioi, että 7,9 miljoonan euron oikaisu antoi vuonna 2020 tasearvoista realistisemmän kuvan, kun huomioitiin edellä mainitut toteutuneet kauppahinnat yksittäisistä myynneistä. Lisäksi yhtiön johdon näkemyksen mukaan yhtiön johdolla oli saatavilla arvioitsijaa enemmän tietoa yksittäisen asunnon kunnosta ja muista yksittäisten asuntojen markkinahintaan vaikuttavista tekijöistä. Vuokratyöyhtiön osakehuoneiston pääasiallinen ostaja on kiinteistösijoittaja, joka arvostaa yksittäisen huoneiston eri menetelmällä kuin yhtiön

käyttämällä kauppahintamenetelmällä, minkä vuoksi johto oli tuottanut arvion yksittäisten kohteiden rinnakkaisarvosta tuottoarvomenetelmällä arvionsa tueksi. Kuitenkin niin, että nykyistä arvostusmenetelmää tai -prosessia ei vuonna 2020 muutettu. Rinnakkaislaskelman tulokset vahvistivat edelleen käsitystä vuodelle 2020 tehtävän 7,9 miljoonan euron oikaisun tarpeellisuudesta.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	109 310	150 080
Lisäykset	5 463	1 940
Vähennykset	-63 565	-30 113
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-8 021	-12 597
Käypä arvo	43 187	109 310

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2021: 1,8 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista. Vuonna 2021 ei ole tapahtunut muutoksia laskentaparametreissa.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2022.

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 tapahtunut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2021.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2021	-	-	43 187		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyden muutokset kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5%	+10 %
Käypä arvo (1 000 eur) 31.12.2021	38 868	41 028	43 187	45 346	47 506
Käypä arvo (1 000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241

10. Muut saamiset

Muut saamiset, 2 800 tuhatta euroa, koostuu kokonaisuudessaan osakkuusyhtiölle myönnetystä lainasaamisesta.

11. 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 vuoranimaksuvelvoitteiden 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			
1.1.2021	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
31.12.2021	4 517	138	4 655		4 757
1000 EUR	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Yhteensä		Vuokrasopimusvelat
1.1.2020	7 360	52	7 412		7 529
Lisäykset	152		152		154
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-125	-25	-150		
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					371
Maksut					-413
31.12.2020	7 387	27	7 414		7 641
Vuokravastuiden ikäjakautuma	31.12.2021	31.12.2020			
alle vuosi	165	368			
1-5 vuotta	1 066	1 491			
yli 5 vuotta	10 013	25 697			
Sopimuksen mukainen vastuu	11 244	27 556			
Kirjanpitoarvo	4 655	7 414			

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.12.2021	1.1-31.12.2020
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	191	0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-154	-150
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-330	-371
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-293	-521

12. Koneet ja kalusto

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Hankintameno 1.1.	500	12
Lisäykset	136	494
Vähennykset	-302	0
Poistot	-39	-6
Kirjanpitoarvo 31.12.	295	500

13. Vuokra- ja muut saamiset

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkirjeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän jälkeen.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

<u>Vuokrasaamiset ja muut saamiset</u>		
1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Maksetut ennakot	265	264
Vuokra- ja myyntisaamiset	174	199
Yhteensä	439	463

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2021 olivat yhteensä 174 tuhatta euroa (31.12.2020: 199 tuhatta euroa).

14. Rahoitusvarat

Rahoihin ja pankkisaamisiin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

<u>Rahavarat</u>	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Rahavarat tileillä	10 057	4 944
Yhteensä	10 057	4 944

15. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

IFRS 5:n 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.

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kun johto on sitoutunut aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi, asuntoa markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon ja myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2021 olivat 1,8 miljoonaa euroa (31.12.2020: 10,9 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2021 olivat 0,7 miljoonaa euroa (31.12.2020: 6,0 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2021 olivat tasearvoilla 59,3 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2020: 30,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 53,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2020: 29,2 miljoonaa euroa).

16. 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 31.12.2021 oli 45,2 miljoonaa (31.12.2020: 58,9 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 612 415 markkinoilta hankittua osaketta.

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

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

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 6.5.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 50 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 50 000 osaketta.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman 18.11.2021. Osto-ohjelman suuruus oli 140 000 osaketta. Osto-ohjelma toteutettiin täysimääräisesti ja sen puitteissa hankittiin 140 000 osaketta.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	69 796	70 213
Omien osakkaiden osto	-757	-528
Omien osakkeiden myynti	0	111
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	69 039	69 796
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	93 039	93 796

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

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

17. Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.12.2021	31.12.2020
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-13 124	-11 501
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	9 108	9 259
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-1,44	-1,24
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-1,44	-1,24

18. 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.

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

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

Yhtiö solmi maaliskuussa 2020 lainasopimuksen Collector Bank AB:n kanssa. Jäljellä oleva laina maksettiin kokonaisuudessaan takaisin marraskuussa 2021, lainan salliman ennakaisen takaisinmaksun puitteissa. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu 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 ennakainen 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.

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

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

Pitkäaikaiset velat	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	8 068	47 840
- joista siirretty myytävänä oleviin	-712	-5 966
Vuokrasopimusvelat	4 699	7 600
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	208	393
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	12 263	49 867

Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	186	530
Vuokrasopimusvelat	58	42
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	244	571

Nettovelat

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Rahavarat	10 057	4 944
Pitkäaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-4 699	-7 600
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-8 068	-47 840
Lyhytaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-58	-42
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-186	-530
Nettovelat	-2 954	-51 067

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2021	4 944	-56 010	-51 066
Muutos rahoituslaskelma	5 113	28 974	34 087
Myytyjen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		16 130	16 130
Muu muutos		-1 833	-1 833
Tuloslaskelma		-272	-272
Nettovelat 31.12.2021	10 057	-13 011	-2 954

1 000 EUR	Rahavarat	Joukkovelkakirjalaina	Lainat	Yhteensä
Nettovelat 1.1.2020	9 442	-19 721	-65 209	-75 488
Muutos rahoituslaskelma	-4 498	19 721	-5 674	9 549
Myytyjen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		0	15 179	15 179
Muu muutos		0	-146	-146
Tuloslaskelma		0	-160	-160
Nettovelat 31.12.2020	4 944	0	-56 010	-51 066

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	712	5 966

19. Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. Mikäli velat erääntyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

Muut lyhytaikaiset velat	31.12.2021	31.12.2020
1 000 EUR		
Saadut ennakot	0	41
Ostovelat	72	150
Muut velat	605	192
Siirtovelat	298	515
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	975	898

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista.

20. Vastuositoumukset**1 000 EUR**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

31.12.2021**31.12.2020**

6 000

31 277

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

5 222

33 585

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

2 334

33 341

21. 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 6 354 tuhatta euroa (31.12.2020: 18 230 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin -63 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -63 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2020: -481 tuhatta euroa ja -481 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräännyy jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Yhtiön kassavirallinen tulos ei ole riittävä rahoitusvastikkeiden maksuun, minkä johdosta yhtiö myy asuntoja käyttääkseen niistä saatavia varoja rahoitusvastikkeisiin. Hyvin edenneen asuntomyynnin vuoksi konsernin rahavarat olivat 10,1 miljoonaa euroa 31.12.2021. Mikäli asuntokysyntä tai hinnat heikkenisivät pitkäksi aikaa, voisi yhtiö kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen eräännyminen korot mukaanlukien

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	629	2 515	7 566	10 709
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	165	1 066	10 013	11 244
Ostovelat	236			236
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	712			712
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2021	1 795	5 590	17 579	24 963

31.12.2020

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

Luottoriski

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

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

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2021 oli 76,1 % (31.12.2020: 50,8 %).

Käyvän arvon hierarkia

Taso 1: Toimivilta markkinoilta saatavissa olevat markkinahintanoteeraukset. Markkinahinnat ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörsistä, välittäjältä, markkinainformaation välityspalvelusta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta.

Taso 2: Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3: Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

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

Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Rahoitusvelat 31.12.2021	Tasearvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	7 356		7 356		7 356
Vuokrasopimusvelat	4 699			4 699	4 699
Muut pitkäaikaiset velat	208		208		208
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	186		186		186
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	975		975		975
Vuokrasopimusvelat	58			58	58
Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	712		712		712
Rahoitusvelat 31.12.2020	Tasearvo	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	41 874		41 874		41 874
Vuokrasopimusvelat	7 600			7 600	7 600
Muut pitkäaikaiset velat	393		393		393
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	530		530		530
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	898		898		898
Vuokrasopimusvelat	42			42	42
Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	5 966		5 966		5 966

22. Lähipiiri

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

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

Hallituksen jäsenen Eljas Revon määräysvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on raportointikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 21,5 tuhatta euroa. Summa koostuu muun muassa tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista ja kotisivujen ylläpidosta.

Yhtiön johtoryhmään 17.8.2021 asti kuuluneen Pekka Komulaisen määräysvalta-yhtiöltä, PKSubstanssi Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 262,7 tuhatta euroa. Summa koostuu huoneistojen myyntipalkkioista ja myyntisalkun hallinnoinnista.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvan Marko Kaarton määräysvalta-yhtiöltä, KM Growth Oy:ltä, on tilikaudella hänen ollessaan johtoryhmässä ostettu webinaareihin liittyviä palveluita, yhteensä 0,1 tuhatta euroa.

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

Tilikauden 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. 31.12.2021 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,8 miljoonaa euroa.

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

2021 pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamisjärjestelmän puitteissa myönnettyjen optioiden arvostuspäivän käypä arvo oli 0,556 euroa osakkeelta. Option arvo on määritetty käyttäen Black&Scholes -hinnoittelumallia. Mallia sovellettaessa osakkeen hintana on käytetty 4,45 euroa ja option odotettuna voimassaoloaikana 3,4 vuotta. Mallissa käytetty option odotettu volatiliiteetti on laskettu historiallisen volatiliiteetin perusteella.

2021 loppuun mennessä osakepalkkiojärjestelmän puitteissa myönnettyjen yhteensä 14.000 osakkeen arvostuspäivän käypä arvo on määritetty osakkeen markkinahinnan perusteella, joka oli arvostuspäivien painotettuna keskiarvona 3,78 euroa/osake.

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

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	177	144
Osakeperusteiset maksut	76	0
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	316	511
Yhteensä	569	655
Henkilöstön lukumäärä	6	4

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

Hallituksen palkkiot	1.1. -31.12.2021	1.1. -31.12.2020
1 000 EUR		
Petri Roininen (puheenjohtaja)	33	29
Tapani Rautiainen	18	17
Taina Ahvenjärvi	18	17
Eljas Repo	18	17
Aki Pyysing	18	10
Jorma J. Nieminen	18	10
Petri Kovalainen	0	7
Yhteensä	123	108

23. Konserniyhtiöt

Sijoituskiinteistöt 31.12.2021

	<u>Emoyhtiön omistusosuus</u>	<u>Konsernin omistusosuus</u>
As Oy Espoon Albert (vain autopaikka)	0,09 %	0,09 %
As Oy Espoon Tiilentekijä (vain autopaikka)	0,07 %	0,07 %
As Oy Forssan Hellaanpuisto	10,39 %	10,39 %
As Oy Haminan Kaivopuisto (vain autopaikkoja)	0,40 %	0,40 %
As Oy Haminan Tervaniemi	91,63 %	91,63 %
As Oy Heinolan Tamppilahdenkulma	84,01 %	84,01 %
As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39	41,00 %	41,00 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki	100,00 %	100,00 %
As Oy Jyväskylän Valssikuja 6	39,48 %	39,48 %
As Oy Järvenpään Saundi	2,37 %	2,37 %
As Oy Kirkkonummen Tammi (vain autopaikkoja)	1,19 %	1,19 %
As Oy Kokkolan Luotsi	10,63 %	10,63 %
As Oy Kokkolan Omenapiha Bostads Ab	26,12 %	26,12 %
As Oy Kotkan Alahovintie 7	96,29 %	96,29 %
As Oy Kotkan Alahovintorni	89,13 %	89,13 %
As Oy Kotkan Vuorenrinne 19	95,00 %	95,00 %
As Oy Lahden Jukolan Aapo	100,00 %	100,00 %
As Oy Lahden Jukolan Tuomas	100,00 %	100,00 %
As Oy Lahden Poikkikatu 4	13,05 %	13,05 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	44,31 %	44,31 %
As Oy Lohjan Koulukuja 14	5,64 %	5,64 %
As Oy Lohjan Pinus	11,47 %	11,47 %
As Oy Mällinkatu 6	100,00 %	100,00 %
As Oy Nurmijärven Soittaja	8,19 %	8,19 %
As Oy Oulun Jatulinmetsä	3,89 %	3,89 %
As Oy Oulunsalon Poutapilvi	4,11 %	4,11 %
As Oy Porin Huvitus	23,55 %	23,55 %
As Oy Porin Kommodori	2,03 %	2,03 %
As Oy Porin Pihlavankangas	72,45 %	72,45 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18	83,00 %	83,00 %
As Oy Rovaniemen Rekimatka 29	90,26 %	90,26 %
As Oy Salon Ristinkedonkatu 33	74,44 %	74,44 %
As Oy Savonlinnan Välimäentie 5-7	100,00 %	100,00 %
As Oy Tampereen Solaris (vain autopaikkoja)	0,16 %	0,16 %
As Oy Tampereen Vuoreksen Emilia (vain autopaikkoja)	1,60 %	1,60 %
As Oy Tornion Aarnintie 7	11,17 %	11,17 %
As Oy Tornion Kuparimarkka	78,02 %	78,02 %
As Oy Tuusulan Pihta	4,29 %	4,29 %
As Oy Vaasan Aleksander (vain autopaikkoja)	1,03 %	1,03 %
As Oy Vaasan Asemakatu 9 Bostads Ab	4,19 %	4,19 %
As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4	43,75 %	43,75 %
As Oy Vantaan Piletti (vain autopaikka)	0,001 %	0,001 %
As Oy Vantaan Rasinrinne 13	10,25 %	10,25 %
As Oy Vantaan Rusakko	45,20 %	45,20 %
As Oy Varkauden Ahlströminkatu 12	95,23 %	95,23 %
As Oy Varkauden Onnela	100,00 %	100,00 %
As Oy Varkauden Parsius	76,04 %	76,04 %
Bostads Ab Lindhearst As Oy	35,28 %	35,28 %
Apitare Oy	33,33 %	33,33 %
Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I	33,33 %	33,33 %
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	33,33 %	33,33 %
Ovaro Kiinteistökehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Kortepohjan Liikekeskus Oy	0,00 %	90,44 %

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	Liitetieto	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
		EUR	EUR
LIKEVAIHTO	2.1.	8 151 601,12	9 680 537,69
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.	-13 043 613,50	-14 083 514,71
Henkilöstökulut	2.2.	-791 278,23	-703 538,31
Poistot ja arvonalentumiset		-39 141,43	-6 189,37
Liiketoiminnan muut kulut	2.3.	-7 314 199,93	-6 842 410,33
LIIKEVOITTO/TAPPIO		-13 036 631,97	-11 955 115,03
Rahoitustuotot ja -kulut	2.5.	-2 088 204,29	-2 529 842,33
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		121 146,50	141 288,87
Muut korko- ja rahoitustuotot		6 020,68	3 295,92
		<u>127 167,18</u>	<u>144 584,79</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-280 624,08	-609 053,12
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 934 747,39	-2 065 374,00
		<u>-2 215 371,47</u>	<u>-2 674 427,12</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 088 204,29	-2 529 842,33
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-15 124 836,26	-14 484 957,36
Tuloverot	2.6.	877 789,40	2 850 634,50
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-14 247 046,86	-11 634 322,86

EMOYHTIÖN TASE	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		1 903 776,57	2 731 922,86
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	3.1.2.	26 498,41	10 313,70
Sijoitukset	3.1.1.		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		27 945 908,14	73 936 968,94
Muut osakkeet ja osuudet		8 454 016,59	8 250 244,38
Sijoitukset yhteensä		<u>36 399 924,73</u>	<u>82 187 213,32</u>
Kiinteistöjen arvomuutos		-5 736 433,96	-730 678,39
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		32 593 765,75	84 198 771,49
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	3.1.3.	4 634 287,76	931 810,83
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.3.	1 329 585,10	2 436 935,17
Rahat ja pankkisaamiset		9 310 647,62	3 645 796,18
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		15 274 520,48	7 014 542,18
VASTAAVAA YHTEENSÄ		47 868 286,23	91 213 313,67

VASTATTAVAA		31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		24 000 000,00	24 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		71 348 545,40	72 106 414,62
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-36 226 264,36	-24 591 941,50
Tilikauden voitto (tappio)		-14 247 046,86	-11 634 322,86
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.1.	44 875 234,18	59 880 150,26
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 900 000,00	29 930 039,74
Muut velat		205 097,50	393 410,15
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		2 105 097,50	30 323 449,89
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		0,00	331 200,00
Saadut ennakot		72 044,48	149 738,48
Ostovelat		146 862,88	37 256,23
Velat saman konsernin yrityksille		101 454,37	112 042,71
Velat omistusyhteisyriksille		0,00	8 431,05
Muut velat		25 316,98	22 627,52
Siirtovelat		542 275,84	348 417,53
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		887 954,55	1 009 713,52
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.3.	2 993 052,05	31 333 163,41
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		47 868 286,23	91 213 313,67

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj rahavirtalaskelma

	EMOYHTIÖ	EMOYHTIÖ
	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Vuokrauksesta saadut maksut	8 080 314,99	9 608 759,13
Maksut liiketoiminnan kuluista	-7 595 062,80	-7 757 882,18
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	485 252,19	1 850 876,95
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 675 149,37	-3 949 256,69
Saadut korot liiketoiminnasta	0,00	144 584,79
Maksetut välittömät verot	-19,88	0,00
Liiketoiminnan rahavirta	-2 189 917,06	-1 953 794,95
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-2 189 917,06	-1 953 794,95
Investointien rahavirta		
Sijoituskiinteistöjen hankinta	-4 231 449,56	-6 580 255,54
Investoinnit Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-721 077,31	-408 045,20
Sijoituskiinteistöjen myynti	41 590 982,46	12 843 468,83
Investointien rahavirta (B)	36 638 455,59	5 855 168,09
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	1 895 500,00	12 261 239,74
Omien osakkeiden hankkiminen	-757 869,22	-438 274,98
Lainojen takaisinmaksut	-29 921 317,87	-191 235,10
Vaihtovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut	0,00	-19 721 400,00
Rahoituksen rahavirta (C)	-28 783 687,09	-8 089 670,34
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	5 664 851,44	-4 188 297,20
Rahavarat tilikauden alussa	3 645 796,18	7 834 093,38
Rahavarat tilikauden lopussa	9 310 647,62	3 645 796,18

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1. Arvostus- ja jaksotuseriaatteen ja -menetelmät

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu FAS:n mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostaminen

Sijoituskiinteistö ovat kiinteistöjä, joita pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamiseen sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Taseeseen merkittyjen aineettomien hyödykkeiden hankintamenosta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Muut pitkävaikutteiset menot on arvostettu hankintamenuon ja poistettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut aineettomat hyödykkeet 7 vuotta tai taloudellisen pitoajan mukaan

Koneet ja kalusto 3 vuotta

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoonsa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. Tuloslaskelman liitetiedot

2.1 Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2021	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020
Liikevaihto		
Vuokratuotot	7 796 104,26	9 304 315,94
Käyttökorvaukset	355 496,86	376 221,75
Liikevaihto yhteensä	8 151 601,12	9 680 537,69
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-13 068 718,16	-14 083 514,71
Muut tuotot	25 104,66	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-13 043 613,50	-14 083 514,71

2.2 Henkilöstöä koskevat liitetiedot

Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-680 096,39	-610 810,42
Eläkekulut	-91 138,82	-71 125,67
Muut henkilösivukulut	-20 043,02	-21 602,22
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä	-791 278,23	-703 538,31

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

Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-176 575,71	-143 498,00
Hallituksen jäsenet	-123 300,00	-105 900,00
Henkilöstön määrä	6	4

2.3 Liiketoiminnan muut kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2021	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon kulut	-1 361 684,42	-1 016 473,39
Kiinteistön hoitokulut*	-4 661 542,21	-5 128 756,97
Vuokraustoiminnan kulut*	-1 252 554,24	-611 568,66
Luottotappiot	-38 419,06	-85 611,31
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-7 314 199,93	-6 842 410,33

2.4 Tilintarkastajan palkkiot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2021	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020
Tilintarkastusyhteisö		
PricewaterhouseCoopers Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	-112 714,76	-131 297,54
BDO Oy		
Tilintarkastuspalkkiot	-59 520,00	0,00
Muut palkkiot	-4 996,14	0,00
Yhteensä	-177 230,90	-131 297,54

2.5 Rahoitustuotot ja -kulut

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2021	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	121 146,50	141 288,87
Muilta	6 020,68	3 295,92
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	127 167,18	144 584,79
Rahoitustuotot yhteensä	127 167,18	144 584,79
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-280 624,08	-609 053,12
Muille	-1 934 747,39	-2 065 374,00
Korkokulut yhteensä	-2 215 371,47	-2 674 427,12
Rahoituskulut yhteensä	-2 215 371,47	-2 674 427,12
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 088 204,29	-2 529 842,33

2.6. Verot

	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2021	Emoyhtiö 1.1. - 31.12.2020
Laskennallisen veroveljan muutos*	877 789,40	2 850 634,50
Tuloverot yhteensä	877 789,40	2 850 634,50

*) Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

*) Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj on luokitellut 2020 aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasiallisen luonteen vuoksi.

Vertailutiedot 2020 on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua.

EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

3. Taseen liitetiedot

3.1.1. Sijoituskiinteistöt

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Sijoituskiinteistöt 1.1.	84 132 254,32	103 324 685,77
Lisäykset	2 763 952,30	6 595 865,02
Vähennykset	-49 396 771,49	-11 831 978,37
Käyvän arvon muutokset	-5 005 755,57	-13 956 318,10
Sijoituskiinteistöt 31.12.	32 493 679,56	84 132 254,32

3.1.2. Koneet ja kalusto

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Koneet ja kalusto 1.1.	10 313,70	18 030,53
Lisäykset	29 311,57	4 870,42
Vähennykset	-13 126,86	-12 587,25
Koneet ja kalusto 31.12.	26 498,41	10 313,70

3.1.3 Saamisten erittely

Pitkäaikaiset saamiset

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Saamiset muilta		
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	2 800 000,00	0,00
Laskennallinen verosaaminen	1 834 287,76	931 810,83
Yhteensä	4 634 287,76	931 810,83
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	4 634 287,76	931 810,83

Lyhytaikaiset saamiset

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		
Ennakkomaksut	0,00	102 678,19
Yhteensä	0,00	102 678,19
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	0,00	791 298,03
Lainasaamiset	0,00	208 118,26
Korkosaamiset	0,00	4 750,01
Siirtosaamiset	973 049,66	79 508,24
Yhteensä	973 049,66	1 083 674,54
Saamiset muilta		
Vuokrasaamiset	111 293,17	73 699,48
Muut saamiset	210 951,49	145 009,92
Siirtosaamiset	34 290,78	1 031 873,04
Yhteensä	356 535,44	1 250 582,44
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 329 585,10	2 436 935,17

Vuokrasaamiset sisältää yhtiön kirjaaman laskennallisen luottotappiovarauksen.

Siirtosaamisten olennaiset erät		
Jaksotetut kulut	34 290,78	30 194,68
Aktivoidut vuokrauspalkkiot	0,00	693 771,93
Aktivoidut lainan järjestelykulut	0,00	307 906,43
Siirtosaamiset yhteensä	34 290,78	1 031 873,04

3.2 Taseen vastattavien liitetiedot

3.2.1 Oma pääoma	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	24 000 000,00	24 000 000,00
Osakepääoma 31.12.	24 000 000,00	24 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	24 000 000,00	24 000 000,00
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	72 106 414,62	72 547 126,74
Omien osakkeiden osto, svop-osuus		
Vähennys	-757 869,22	-440 712,12
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31	71 348 545,40	72 106 414,62
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-36 226 264,36	-24 591 941,50
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-36 226 264,36	-24 591 941,50
Tilikauden voitto	-14 247 046,86	-11 634 322,86
Vapaa oma pääoma yhteensä	20 875 234,18	35 880 150,26
Oma pääoma yhteensä	44 875 234,18	59 880 150,26

3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-36 226 264,36	-24 591 941,50
Tilikauden voitto/tappio	-14 247 046,86	-11 634 322,86
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 348 545,40	72 106 414,62
Jakokelpoiset varat yhteensä	20 875 234,18	35 880 150,26

3.2.3 Vieras pääoma

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 900 000,00	29 930 039,74
Muut velat	205 097,50	393 410,15
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 105 097,50	30 323 449,89

Lyhytaikainen vieras pääoma**Velat omistusyhteisyriyksille**

Ostovelat	0,00	7 836,97
Vastikevelat	0,00	594,08
Yhteensä	0,00	8 431,05

Velat saman konsernin yrityksille

Lainat	0,00	432,70
Muut velat	84 286,26	16 732,75
Vastikevelat	17 168,11	94 877,26
Yhteensä	101 454,37	112 042,71

Muille

Lainat rahoituslaitoksilta	0,00	331 200,00
Saadut ennakot	72 044,48	149 738,48
Ostovelat	146 862,88	37 256,23
Muut velat	25 316,98	22 627,52
Siirtovelat	542 275,84	348 417,53
Yhteensä	786 500,18	889 239,76

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä **887 954,55** **1 009 713,52**

Vieras pääoma yhteensä **2 993 052,05** **31 333 163,41**

Siirtovelkojen olennaiset erät

Henkilöstökulujaksotukset	80 374,43	70 594,86
Kulujaksotukset	186 649,14	277 822,67
Muut	275 252,27	0,00
Siirtovelat yhteensä	542 275,84	348 417,53

3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot**3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset**

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)	1 900	30 261
Muut annetut vakuudet		
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euro)	2 334	33 341

Muut vastuusitoumukset

	Emoyhtiö	
	31.12.2021	31.12.2020
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 509,24	2 172,64
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat	4 885,01	181,05

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä maaliskuun 18. päivänä 2022

Petri Roininen
Hallituksen puheenjohtaja

Tapani Rautiainen
Hallituksen varapuheenjohtaja

Aki Pyysing
Hallituksen jäsen

Eljas Repo
Hallituksen jäsen

Taina Ahvenjärvi
Hallituksen jäsen

Jorma J. Nieminen
Hallituksen jäsen

Marko Huttunen
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 18. päivänä 2022

BDO Oy

Tilintarkastusyhteisö

Taneli Mustonen
KHT