

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Tilinpäätöstiedote

Julkaistavissa 15.2.2019 klo 09.30

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE – SANEERAUSKAUDELLE KIINTEISTÖKANNAN ARVONALENNUS -12 M€, OPERATIIVINEN TULOS PARANI

Ovaro toteutti vuonna 2018 toimintahistoriansa suurimmat muutokset. Tulospöytäkirjassa merkittävin oli saneerauksen yhteydessä tehty kiinteistökannan arviointi ulkopuolisen tahon toimesta Q4/18 aikana. Kannan arvostuksen muutos aiheutti vuoden aikana yhteensä -12,2 M€:n laskennallisen tappion, mikä oli suurin tekijä yhteensä -14,0 M€ tuloksessa. Yhtiön muuttaminen reit-rahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi mahdollistaa uuden strategian toteuttamisen ja omien osakkeiden ostamisen, mutta aiheutti noin -3,2 M€ suuruisen laskennallisen veron. Kassavirallisesti operatiivinen tulos (EPRA) parani ja oli 1,4 M€ (1,1 m€).

Yhteenveto kaudesta Q4/18 (vertailukausi Q4/17)

- Liikevaihto 3,1 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -8,2 miljoonaa euroa (-1,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -0,85 euroa (0,01 euroa)
- Laaja voitto -8,2 miljoonaa euroa (-1,9 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,7 % (94,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,9 %)
- Voittot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,4 miljoonaa euroa (-0,2 miljoonaa euroa)
- Neljännessä vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,00 euroa/osake)
- EPRA tulos 200 tuhatta euroa (46 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,02 euroa (0,00 euroa)
- EPRA NAV/osake 8,55 (9,73)

Yhteenveto kaudesta 2018 (vertailukausi 2017)

- Liikevaihto 12,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2017: 13,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -14,7 miljoonaa euroa (-2,8 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -1,53 euroa (-0,29 euroa)
- Laaja voitto -14,7 miljoonaa euroa (-2,7 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,7 % (94,3 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (4,0 %)
- Voittot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -12,9 miljoonaa euroa (-3,8 miljoonaa euroa)
- Katsauskaudella ei jaettu osinkoa (0,09 euroa/osake)
- EPRA tulos 1 354 tuhatta euroa (1.097 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,14 euroa (0,11 euroa)
- EPRA NAV/osake 8,55 (9,73)

Toimitusjohtaja Kari Sainio:

”Erityisesti asuntokannan arvostus viimeisellä kvartaalilla ulkopuolisen arvioijan toimesta aiheutti huomattavan suuren kirjaustappion. Isot arvostus- ja rakennemuutokset saatiin tehdyksi vuoden 2018 aikana. Vuoteen 2021 ulottuvan strategian mukaisesti keskitymme jatkossa operatiivisen kannattavuuden parantamiseen ja strategiaan sopimattoman omaisuuden myyntiin. Lähivuosien tavoite on tehdä Ovarosta toimialan hyvää normitasoa edustava yhtiö ja luoda näin osakkeenomistajille arvoa.”

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen myynteihin, korkotasoon ja korjausmenoihin. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpana. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen.

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyynnejä tavoittelemassaan määrässä.

Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa. Yhtiö voi kuitenkin kiinteistöjen ylläpidolla ja vuokralaisten hyvällä palvelulla ylläpitää kiinteistöjen arvoa.

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

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

OHJEISTUS

Yhtiö arvio, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista tulosta (EPRA) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

OSINKOEHDOTUS

Hallitus esittää, että vuoden 2018 tuloksen perusteella osinkoa ei jaeta.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Tilastokeskuksen mukaan myönnettyjen rakennuslupien määrä, mukaan lukien asuinkerrostalot, kääntyi Suomessa laskuun loppuvuonna 2018. Silti asuinkerrostalojen aloitukset jatkoivat vielä nousua. Se ennakoii sitä, että asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana vielä vuonna 2019.

Suomi on ollut perinteisesti vahvasti omistusasumiskeskeinen maa. Vuokra-asuminen vaikuttaisi lisäävän suosiotaan kaupungistumiskehityksen myötä.

Vanhoja asuntoja myytiin vuonna 2018 n. 60.000 kpl, mutta myyntiajat ovat hieman pidentyneet (lähde: PTT). Yhtiön muun toiminnan asuntokanta on hajautunut hyvin ja on vanhojen asuntojen myynnin kokonaisvolyyymiin verrattuna hyvin pieni. Näin ollen riski, että niiden suunnitelmallinen myynti aiheuttaisi edes paikallisia markkinahäiriöitä, on pieni.

Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.

KESKEISET TAPAHTUMAT

Uusi hallitus aloitti

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n (aikaisemmin Orava Asuntorahasto Oyj) ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2017 valitsi uuteen hallitukseen Taina Ahvenjärven, Eljas Revon, Petri Kovalaisen, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen.

Hallitus valitsi 18.12.2017 kokouksessaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Vuosi 2018 oli Ovarolle uuden rakenteen, strategian ja johdon uudistamisen vuosi. Samalla taseen ja toiminnan saneeraustoimet käynnistettiin. Kiinteistökannan uuden arvonmäärityksen myötä tulos oli selvästi negatiivinen huolimatta siitä, että operatiivinen tulos parani.

Hallituksen vahvistamalla strategialla 2019-2021 yhtiö pyrkii omistaja-arvon kasvattamiseen ns. normistrategian keinoin. Yhtiö keskittyy Ydintoiminnaksi määriteltujen kiinteistöjen hankkimiseen, vuokraamiseen ja kauppaan sekä luopuu ns. Muusta toiminnasta, jonka asunnot soveltuvat parhaiten omistusasumiseen.

Yhtiön painopiste 2018 – rakenne- ja strategiamuutos

Vuoden 2018 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana hallituksen keskeinen työ muodostui yhtiön strategian uudistamisesta sekä siihen liittyvästä rakennevaihtoehtojen kartoittamisesta ja päätöksestä. Toisella vuosipuoliskolla hallituksen painopisteenä oli Orava Asuntorahaston osakkeiden de-listaaminen ja Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden listaaminen, yhtiön muuttaminen asuntorahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi, toimivan johdon valinta ja strategiatyö yhdessä valitun johdon kanssa.

Kaikki hallituksen toimet strategian ja rakenteen kehittämiseksi tähtäävät omistaja-arvon kasvattamiseen.

Hallituksen toimenpiteet strategian uudistamiseksi

Hallitus ilmoitti 18.1.2018 aloittavansa strategiatyön valmistelun.

Strategiatyön edetessä hallitus ilmoitti 27.2.2018 selvittävänsä yhtiön muuttamista sijoitusyhtiöksi vaihtoehtona silloiselle reit-rahastolle.

20.3.2018 hallitus ilmoitti saaneensa strategiatyön valmiiksi ja päätyneensä siihen, että yhtiön rakenne ja strategia on perusteltua muuttaa. Hallitus kertoi, että Orava Asuntorahasto on tarkoitus muuttaa

sijoitusyhtiöksi, joka voi nykyistä vapaammin sijoittaa myös muihin kiinteistökohteisiin kuin asuntoihin. Hallitus katsoi sekä rakenteen että strategian muutoksen olevan tarpeellinen yhtiön liiketoiminnan ja omistaja-arvon kehittämisen kannalta. Rakenteen muuttamisesta päätettäisiin erillisessä yhtiökokouksessa kaikkien osakkeenomistajien toimesta.

20.3.2018 pidettiin varsinainen yhtiökokous, jossa hyväksyttiin vuoden 2017 tilinpäätös sekä valittiin hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärvi, Eljas Repo, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen ja Petri Roininen. Hallitus antoi yhtiökokouksessa osakkaille kuvauksen strategiatyön tilanteesta sekä etenemisestä. Hallitus valitsi 20.3.2018 kokouksessaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen. Hallitus kävi keskusteluja keskeisten sidosryhmien kanssa rakennemuutoksesta. 16.5.2018 hallitus tiedotti Finanssivalvonnan päätöksestä, jonka mukaan yhtiön suunnittelemien toimien jälkeen sitä ei enää pidettäisi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastona. Päätöksen jälkeen strategia- ja rakennemuutoksen eteenpäin viemistä voitiin jatkaa.

Yhtiö jatkoi koko vuoden aikaisemmin käynnistettyjä operatiivisia tehostamistoimia. 14.8.2018 Yhtiö antoi positiivisen tulosvaroituksen ja arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee edellisvuodesta.

16.8.2018 hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tavalla, joka mahdollistaisi sen muuttumisen reit-rahastosta kiinteistösijoitusyhtiöksi sekä samalla yhtiön toiminimen muuttamisesta. Toiminimen osalta ehdotusta muutettiin myöhemmin siten, että uudeksi toiminimeksi ehdotettiin Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, joka kuvaisi yhtiön roolia kiinteistösijoitusyhtiönä aikaisemman asuntorahaston sijaan.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 10.9.2018 muuttaa yhtiön toiminimen ja yhtiöjärjestyksen hallituksen esityksen mukaisesti. Ylimääräinen yhtiökokous myös päätti valtuuttaa hallituksen omien osakkeiden ostamiseen. Yhtiökokouksen 10.9.2018 päätökset olivat yksimieliset.

Yhtiö julkisti osavuosisikatsauksia 17.5.2018 (Q1), 16.8.2018 (puolivuosisikatsaus H1) ja 22.11.2018 (Q3). Varsinainen yhtiökokous oli 20.3.2018. Tilinpäätöstiedote vuodelta 2017 julkaistiin 27.2.2018 ja toimintakertomus 28.2.2018.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän valinta

Yhtiö käynnisti uuden johdon haku- ja valintaprosessin.

Hallitus omatoimisesti kartoitti potentiaaliset uuden johdon henkilöt, kävi kaikki haastattelut sekä teki valinnat toimitusjohtajaksi ja johtoryhmän jäseniksi.

Hallitus tiedotti 16.8.2018 Kari Sainion valinnasta yhtiön toimitusjohtajaksi sekä 6.9.2018 Jouko Kiesin, Pekka Komulaisen ja Timo Tanskasen nimittämisestä yhtiön johtajiksi sekä heidän vastuualueistaan. Valinnat perustuivat erityisesti siihen, että yhtiöön haluttiin kiinteistö- ja rakennusalan osaamista sekä myös kokemusta kiinteistöalan yritysten saneeraamisesta. Nimitykset olivat tässä vaiheessa ehdollisia sille, että 10.9.2018 yhtiökokous hyväksyy hallituksen esityksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

1.10.2018 hallituksen valitsema uusi johto aloitti tehtävissään. Yhtiön toimitusjohtajana aloitti Kari Sainio, kiinteistökehitysjohtajana Pekka Komulainen, kiinteistöjohtajana Timo Tanskanen ja laki- ja riskienhallintajohtajana Jouko Kiesi.

Yhtiön operatiivisesta johtamisesta vastasi hallinnointisopimuksen perusteella Orava Rahastot Oyj. Hallinnointisopimus oli irtisanottu 18.12.2017 siten, että vuoden irtisanomisajalla se päättyi 18.12.2018. Uusi johto otti operatiiviset tehtävät vaiheittain vastaan loka-joulukuun aikana.

Orava Asuntorahaston osakkeiden listalta poistaminen ja Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeiden uudelleenlistaaminen

Osana rakennemuutosta hallitus valmisti Yhtiön osakkeiden listaltapoistamista asuntorahastona ja uudelleenlistamista kiinteistösijoitusyhtiönä. Yhtiö oli kuultavana Nasdaq Helsingin listalleottokomiteassa ja otti sen näkökohdat huomioon de-listaus- ja listaushakemuksia laatiessaan.

17.9.2018 yhtiö jätti hallituksen valmistelemansa Nasdaq Helsingille hakemuksen Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeiden listalta poistamisesta ja samanaikaisesti Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden listaamisesta. 20.9.2018 Nasdaq Helsingin listauskomitea hyväksyi yhtiön hakemuksen listalta poistamisesta ja listalle ottamisesta ehdollisena sille, että yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään kaupparekisteriin, mikä toteutettiin 1.10.2018.

1.10.2018 Orava Asuntorahasto Oyj muuttui Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:ksi ja uudelleenlistautui Helsingin Pörssiin. Ovaron osakkeet olivat ensi kertaa kaupankäynnin kohteina 1.10.2018. Muutos tehtiin siten, että se ei edellyttänyt osakkailta toimenpiteitä.

Toiminimi- ja brändiuudistus

Osana rakenne- ja strategiamuutosta toteutettiin hallituksen toimesta yhtiön brändiuudistus. Samassa yhteydessä uudistettiin yhtiön kotisivut ja liikemerkki. Avoin viestintä määriteltiin yhtiön strategiseksi painopistealueeksi. Yhtiö uudisti myös tiedonantopolitiikkansa. Yhtiö haluaa mahdollisimman avoimesti kertoa toiminnastaan ja sijoituksistaan.

Liiketoimintastrategian toteutuksen käynnisty

Yhtiö järjesti 29.10.2018 pääomamarkkinapäivän, jossa se kuvasi uudistettua strategiaa ja julkaisi strategiset tavoitteet 2021.

Pääomamarkkinapäivässä esiintyivät toimitusjohtaja Kari Sainio, kiinteistökehitysjohtaja Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja Timo Tanskanen, hallituksen jäsen Eljas Repo sekä hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen.

Pääomamarkkinapäivässä lanseerattiin Ovaron ns. normistrategia 2019-2021, jonka tavoitteena on luoda osakkeenomistaja-arvo rakentamalla Ovarosta kannattava kiinteistösijoitusyhtiö siten, että se toimintatavoiltaan ja tulokseltaan vastaa alan normaalia tasoa. Strategian mukaisesti Ovaro pyrkii ensisijaisesti omistaja-arvon kasvattamiseen ja tavoittelee omistajille vähintään 10 %:n kokonaistuottoa.

Strategiakaudella 2019-2021 tavoitteena on ensin toteuttaa saneeraus ja sen jälkeen käynnistää kehitystoimet. Strategian toteuttamista varten yhtiön kiinteistöomaisuus jaettiin kahteen osaan:

Ydintoimintaan, jossa hankintaan, myydään, vuokrataan ja ylläpidetään kiinteistöjä sekä Muuhun toimintaan, josta pyritään myyntien tai vaihtojen kautta irtautumaan strategiakauden aikana. Ydintoiminta on noin 2/3 ja Muu toiminta 1/3 taseesta 10/2018.

Omien osakkeiden ostaminen

Yhtiö ilmoitti 10.12.2018 käynnistävänsä omien osakkeiden ostot yhtiökokouksen 10.9.2018 antaman valtuutuksen nojalla. Yhtiön osakekurssin ja osakekohtaisen nettovarallisuuden eron ollessa suuri, hallitus pitää omien osakkeiden ostoa perusteluna investointina, jolla voidaan luoda omistaja-arvoa.

Kiinteistöjen käyvän arvon määrittäjäksi oman menetelmän sijaan ulkopuolinen toimija

Yhtiö ilmoitti 18.12.2018 siirtyvänsä kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä ulkopuolisen arvioija käyttöön aikaisemmin käytössä olleen sisäisen menetelmän sijaan. Ensimmäisen kerran kiinteistöjen arvo perustuu ulkopuolisen arvioijan arvioon tilinpäätöksessä 2018. Ulkopuoliseksi arvioijaksi valittiin kansainvälinen kiinteistöarvioija Jones Lang LaSalle (JLL). Yhtiö julkaisi Ydintoiminnan, muut toiminnan ja koko omaisuuden osalta JLL:n ja aikaisemmin käytössä olleen oman arviointimenetelmän erot. Hallitus tavoittelee ulkopuolisella arvioinnilla läpinäkyvyyden parantamista.

KATSAUSKAUDEN TULOS

Tilivuoden tulos oli raskaasti tappiollinen, mikä johtui pääosin kiinteistökannan käyvän arvon laskusta. Toinen merkittävä tekijä oli laskennallisen verovelan kirjaamisesta tuloslaskelman kautta taseeseen. Tilikauden 2018 tulos oli tappiollinen eli -14.685 tuhatta euroa. Edellisen tilikauden 2017 tulos oli -2.761 tuhatta euroa.

Aloitettut saneeraustoimenpiteet näkyivät operatiivisen EPRA-tuloksen parantumisena. Katsauskaudella 1.1.-31.12.2018 operatiivinen EPRA-tulos parani 23,4 % vertailukauteen (1.1.-31.12.2017) verrattuna. EPRA-tulos oli katsauskaudella 1.354 tuhatta euroa, kun se vuotta aiemmin oli 1.097 tuhatta euroa. Rakennemuutokseen liittyvät kertaluontoiset kulut (n. 0,5 miljoonaa euroa) rasittivat katsauskauden EPRA-tulosta vuoden viimeisellä kvartaalilla.

Avainlukuja

	2018	2017
Liikevaihto, miljoonaa euroa	12,8	13,3
Liikevoitto, miljoonaa euroa	-8,9	0,2
Tulos/osake, euroa	-1,53	-0,29
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, miljoonaa euroa	179,2	199,6
Jaetut osingot/osake, euroa	0,00	0,09
Loan to Value (LTV)	55,4 %	53,0 %
Taloudellinen käyttöaste, €	94,7 %	94,3 %
Bruttovuokratuotto-%	7,1 %	7,0 %
Nettovuokratuotto-%	4,1 %	4,0 %

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 183.235 tuhatta euroa (203.563 tuhatta euroa 31.12.2017). Oma pääoma yhteensä oli 78.706 tuhatta euroa (93.320 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 104.530 tuhatta euroa (110.243 tuhatta euroa). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Yhtiöllä erääntyy vuosina 2019-2021 lähes 40 miljoonaa euroa vieraan pääoman ehtoisia lainoja. Ensimmäinen 8 miljoonan euron erä erääntyy joulukuussa 2019. Yhtiön heikon taloudellisen tilanteen johdosta ei toistaiseksi ole varmuutta siitä, kuinka erääntyvät lainat maksetaan tai kuinka ja millä ehdoin ne voitaisiin jälleenrahoittaa. Yhtiön johto on laatinut kassavirtaennusteen seuraavalle 12 kuukaudelle ja ennusteen mukaan yhtiön rahoitus on turvattu seuraavalle 12 kuukaudelle.

Konsernin omavaraisuusaste oli 43,0 % (45,9 %).

SIIJOITUSKIINTEISTÖT 31.12.2018

Yhtiö siirtyi viimeisellä kvartaalilla käyttämään ulkopuolista arvioijaa kiinteistökannan käyvän arvon määrittämisessä aikaisemman hallinnointiyhtiön sijaan. Ulkopuolista arvioijaa on ensimmäisen kerran käytetty tilinpäätöksen 2018 käyvän arvon määrittämisessä. Vuoden 2018 aikana kiinteistökannan käypä arvo aleni noin 12,2 M€, mikä oli selvästi suurin negatiiviseen tulokseen vaikuttanut tekijä. Lisäksi kiinteistökannan arvoa pienensi vuoden aikana myydyt asunnot. Uusia investointeja ei tehty.

Katsauskauden lopussa sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 179,2 miljoonaa euroa (199,6 miljoonaa euroa 31.12.2017).

Uudistetun strategian myötä kiinteistöomistus jaettiin Ydinliiketoimintaan, jossa kiinteistöjä hankitaan, vuokrataan, kehitetään ja myydään sekä Muuhun toimintaan, josta on tarkoitus myydä omaisuus pois vuosien 2019-2021 aikana. Alla olevassa taulukossa on kuvattu kiinteistökannan jakautuminen Ydintoimintaan ja Muuhun toimintaan per 31.12.2018.

Kiinteistökannan ominaisuudet jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
Ydintoiminta	56	1 320	79 222	109,4	20,0	89,4
Muu toiminta	70	251	18 861	69,8	41,7	28,1
Koko kanta	126	1 571	98 083	179,2	61,7	117,5

Ydintoiminnan nettotuotto-% oli joulukuussa 2018 vuositasolle skaalattuna 4,4 %. Nettotuotto on laskettu ydintoimintaa kuuluvien kohteiden joulukuun bruttovuokrien ja hoitovastikkeiden erotuksena. Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Katsauskaudella eikä myöskään edellisenä tilikautena tehty uusia kiinteistöjen hankintoja.

Neljännellä vuosineljänneksellä huoneistomyynti kasvoi 3. vuosineljännekseen verrattuna. Yhtiö myi 4. vuosineljänneksellä asuinhuoneistoja yhteensä 17 kpl. Huoneistojen velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,7 miljoonaa euroa. Koko katsauskaudella myytiin yhteensä 56 huoneistoa 8,5 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Asuntojen myyntiin panostettiin ja asuntoja myytiin katsauskaudella 56 kpl 8,5 miljoonan euron velattomin hinnoin. Vertailukaudella 1.1.-31.12.2017 asuntoja myytiin 8,9 miljoonan euron velattomin hinnoin.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö analysoi 4. vuosineljänneksen aikana kiinteistökantansa ja määritteli uudestaan, mitkä huoneistot kuuluvat kehitettävään Ydintoimintaan ja mistä huoneistoista pyritään luopumaan. Katsauskauden lopussa Ydintoiminnan neliömetriperusteinen vuokrausaste oli 83,8 %.

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät asuntojen arvonmuutokseen, sijoituskiinteistöjen myynteihin, korkotasoon ja korjausmenoihin. Näistä asuntojen arvonmuutosta yhtiö pitää merkittävimpänä. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat yhtiön asuntojen arvoihin ja heijastuvat sitä kautta yhtiön tulokseen.

Yhtiöllä voi olla haastavaa toteuttaa huoneistomyyntejä tavoittelemassaan määrässä.

Asuntomarkkinoiden hintamuutoksiin yhtiö ei voi vaikuttaa. Yhtiö voi kuitenkin kiinteistöjen ylläpidolla ja vuokralaisten hyvällä palvelulla ylläpitää kiinteistöjen arvoa.

Yhtiön kassavirallinen tuotto on matala suhteessa hallinnon ja rahoituksen kustannuksiin. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön kassaviralliseen eli operatiiviseen tulokseen (EPRA). Korkotason nousu

voi olla merkittävä riski yhtiön tuloksenteekyvyn kannalta. Yhtiön voi olla vaikea turvata vieraan pääoman ehtoinen rahoitus kilpailukykyisillä ehdoilla.

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

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 jne.

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 kiristytessä tai korkotason noustessa ja voivat heikentää yhtiön kassavirtaa ja taloudellista asemaa. Rahoituksen saatavuus pyritään turvaamaan riittävällä omavaraisuusasteella. Emoyhtiön lainoista suuri osa (20 M€) on kiinteäkorkoista lainaa.

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on viisi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Petri Kovalainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen. Hallituksen kokouksia tilikaudella oli 19. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 99 prosenttia.

Yhtiön tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers (PwC) ilmoitti joulukuussa, että päävastuullinen tilintarkastaja, KHT Tuomas Honkamäki, lopettaa PwC:llä. Uudeksi päävastuulliseksi tilintarkastajaksi koskien jo vuotta 2018 tuli KHT Martin Grandell.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii DI, KTM Kari Sainio 1.10.2018 alkaen (Pekka Peiponen 30.9.2018 saakka). Yhtiöön palkattu uusi johto aloitti tehtävissään 1.10.2018. Yhtiön johto oli aiemmin osa hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n liiketoimintaorganisaatiota ja hallinnointiyhtiö vastasi yhtiön operatiivisetoiminnan henkilöstö- ja johdon kuluista 30.9.2018 saakka. Hallinnointisopimus päättyi ja siitä aiheutuvat hallinnointipalkkiot lakkasivat 18.12.2018.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja, DI Pekka Komulainen, kiinteistöjohtaja, ekonomi Timo Tanskanen ja lakiasiaintohtaja, VT Jouko Kiesi. Yhtiön palveluksessa on neljä henkilöä.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO.

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 9.598.910 osaketta, joista ulkona oli 9.571.480 osaketta ja yhtiön hallussa 27.430 osaketta.

Yhtiöllä oli 4.702 osakasta 31.12.2018.

Osakeomistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.12.2018				
Osakkeiden määrä	Osakkeita	%	Omistajia	%
1-9999	3 495 048	36,5 %	4 599	97,8 %
10000-100000	2 317 765	24,2 %	95	2,0 %
100001-	3 758 667	39,3 %	8	0,2 %
Yhteensä	9 571 480	100,0 %	4 702	100,0 %

Omistajaluettelo 31.12.2018		Osakkeita	
20 suurinta omistajaa		kpl	%
1	INVESTORS HOUSE OYJ*	2 414 582	25,15
2	ESR DANSKE INVEST SUOMEN PARHAAT	289 401	3,01
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	277 929	2,89
4	OP-HENKIVAKUUTUS OY	230 400	2,40
5	OSUUSASUNNOT OY	166 200	1,73
6	ORAVA RAHASTOT OYJ	141 125	1,47
7	ZEROMAN OY	138 152	1,44
8	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI	100 878	1,05
9	ÅLANDS ÖMSESIDIGA FÖRSÄKRINGSBOLAG	100 000	1,04
10	NORDEA BANK ABP	91 359	0,95
11	STRÖM LEIF JOHAN	68 588	0,71
12	JAJOA OY	65 520	0,68
13	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,68
14	NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	57 575	0,60
15	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,57
16	LAITINEN TIMO TAPIO	55 000	0,57
17	DANSKE BANK A/S HELSINKI BRANCH	51 646	0,54
18	SP-RAHASTOYHTIO OY	51 627	0,54
19	EGS SIIJOITUS OY	50 240	0,52
20	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,52
YHTEENSÄ		4 520 222	47,06
* Hallituksen jäsenten Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö			

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT	2018	2017
Laimentamaton osakekohtainen tulos €	-1,53	-0,29
Osakekohtainen oma pääoma €	8,22	9,72
Osingot tuhatta €	0	864
Osakekohtainen osinko, €	0,00	0,09
Osinko tuloksesta %	0 %	0 %
Efektiivinen osinkotuotto %	0,0 %	1,8 %
Osakkeen kurssikehitys, €		
ylin kurssi €	5,60	6,00
alin kurssi €	4,63	4,03
keskikurssi €	5,19	4,91
Tilikauden viimeinen kaupantekokurssi €	4,80	5,05
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	46 075	48 474
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	2 435 926	7 756 684
% osakkeiden lukumäärästä	25 %	81 %
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	9 598 910	9 598 910
- joista yhtiön hallussa	27 430	0

Hallituksen valtuutukset

Hallituksella on ylimääräisen yhtiökokouksen 10.9.2018 myöntämä valtuutus enintään 900 000 oman osakkeen hankkimiseen, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa 30.6.2019 asti.

Valtuutuksen perusteella yhtiö osti hallituksen päättämässä 40.000 tuhannen osakkeen osto-ohjelmassa 31.12.2018 mennessä 27.430 osaketta, joten tilikauden päättyessä valtuutusta oli jäljellä hankkia 872.570 omaa osaketta.

OHJEISTUS

Yhtiö arvio, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista tulosta (EPRA) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

OSINKO

Yhtiökokous 20.3.2018 päätti, että vuonna 2018 ei jaeta osinkoa.

Hallitus esittää, että vuoden 2018 tuloksen perusteella osinkoa ei jaeta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Omien osakkeiden osto-ohjelma päättyi

Yhtiö sai 9.1.2018 päätökseen omien osakkeidensa osto-ohjelman, joka alkoi 10.12.2018. Tänä aikana yhtiö hankki 40.000 omaa osaketta keskihintaan 4,9243 euroa osakkeelta. Hankinnan jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä on yhteensä 40.000 omaa osaketta, jotka vastaavat n. 0,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Huoneistojen myynti

Yhtiön huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.1.-13.2.2019 yhteensä 5 kpl 1,2 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla. Myydyistä huoneistoista 4 kpl ja 1,03 miljoonaa euroa oli Muun toiminnan omistuksia ja 1 kpl ja 0,14 miljoonaa euroa oli Ydintoiminnan omistuksia.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.10.-31.12.2018	1.10.-31.12.2017	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	2.1	3 082	3 301	12 813	13 294
Hoitokulut	3	-1 043	-1 555	-5 395	-6 364
Nettotuotot		2 038	1 746	7 417	6 930
Vuokraustoiminnan kulut	3	-95	-148	-410	-578
Hallinnon kulut	3	-989	-514	-2 585	-2 301
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3	-247	-334	-483	-30
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja		707	750	3 939	4 021
Tuotot luovutuksista	2.2	-436	-158	-664	-655
Huoneistojen käypien arvon muutos	2.2	-9 049	-1 822	-12 214	-3 139
Liikevoitto		-8 778	-1 229	-8 938	228
Rahoitustuotot		1	0	14	0
Rahoituskulut		-507	-694	-2 599	-2 924
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	5.1	-506	-694	-2 585	-2 924
Voitto ennen veroja		-9 284	-1 923	-11 523	-2 696
Verot	3	1 115	11	-3 161	-64
Kauden voitto/tappio		-8 169	-1 912	-14 685	-2 761
Kauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-8 169	-1 912	-14 685	-2 761
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	5.8	-0,85	0,01	-1,53	-0,29
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan tulevaisuudessa siirtää tulosvaikutteisiksi					
Johdannaiset - koronvaihtosopimukset	5.7	0	0	0	60
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0	0	0	0
Kauden laaja voitto/tappio		-8 169	-1 912	-14 685	-2 701
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		-8 169	-1 912	-14 685	-2 701
Määräysvallattomille omistajille		0	0	0	0

	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	4	167 495	187 969
Koneet ja kalusto		17	0
		<u>167 512</u>	<u>187 969</u>
Lyhytaikaiset varat			
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	4	11 752	11 648
Vuokra- ja muut saamiset	2, 5.2	382	1 269
Rahavarat	5.2	3 589	2 677
		<u>15 723</u>	<u>15 594</u>
VARAT YHTEENSÄ		183 235	203 563
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	5.8	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5.8	23 205	23 309
Kertyneet voittovarot		-1 944	641
Tilikauden voitto		-14 685	-2 761
Oma pääoma yhteensä		78 706	93 320
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5.3	83 680	101 123
Laskennalliset verovelat		3 080	0
Muut pitkäaikaiset velat	5.3	718	804
Pitkäaikaiset velat yhteensä		87 477	101 927
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	5.3	8 448	2 134
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3, 5.3	1 513	1 509
Lyhytaikaiset velat yhteensä		9 961	3 643
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat		7 092	4 672
Velat yhteensä		104 530	110 243
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		183 235	203 563

VOITTO-/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

<u>Voitot luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1. -31.12.2018	1.1. -31.12.2017
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän vuosineljänneksen päättävällä käyvällä arvolla	-411	-361
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot	-252	-294
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-12 214	-3 139
Yhteensä	-12 878	-3 794

SIJOITUSKIINTEISTÖT

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen sijainnin mukaan, %</u>	31.12.2018	31.12.2017
Helsingin seutu	41	39
Suuret kaupungit	30	30
Keskisuuret kaupungit	29	31
Yhteensä	100	100

<u>Sijoituskiinteistöjen arvon jakautuminen ikäryhmittäin, %</u>	31.12.2018	31.12.2017
1989 valmistuneet ja vanhemmat	24	30
1990 ja sen jälkeen valmistuneet	76	70
Yhteensä	100	100

Sijoituskiinteistöt 31.12.2018

Alue	Kohteita	Asunnot ja toimitilat	Pinta-ala, m2	Käypä arvo, 1000 euroa	% salkusta	euroa / m2
Vantaa	8	140	9 121	14 867	8,3 %	1 630
Kirkkonummi	4	103	6 908	13 186	7,4 %	1 909
Helsinki	6	29	2 190	9 908	5,5 %	4 525
Kerava	2	43	4 180	9 189	5,1 %	2 198
Järvenpää	3	19	1 566	5 425	3,0 %	3 466
Muut	16	119	8 964	20 710	11,6 %	2 310
Helsingin seutu	39	453	32 927	73 286	40,9 %	2 226
Lahti	9	118	7 079	14 881	8,3 %	2 102
Raisio	4	69	4 003	6 821	3,8 %	1 704
Oulu	8	25	1 764	5 280	2,9 %	2 994
Turku	5	17	1 109	5 397	3,0 %	4 866
Tampere	5	23	1 696	5 656	3,2 %	3 335
Suuret keskustaajamat, muut	13	149	9 638	15 803	8,8 %	1 640
Suuret kaupungit	44	401	25 288	53 837	30,0 %	2 129
Hämeenlinna	3	64	3 160	8 380	4,7 %	2 652
Kotka	5	187	10 168	7 363	4,1 %	724
Rovaniemi	5	82	4 834	5 828	3,3 %	1 206
Porvoo	3	44	2 031	6 496	3,6 %	3 199
Savonlinna	3	67	3 632	4 291	2,4 %	1 181
Muut	22	269	16 045	19 766	11,0 %	1 232
Keskisuuret kaupungit	41	713	39 868	52 124	29,1 %	1 307
Yhteensä	126	1 567	98 083	179 247	100,0 %	1 828

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Liikevaihto, 1 000 €	12 813	13 294	12 539
Liikevoitto, 1 000 €	-8 938	228	4 599
Tilikauden tulos, 1 000 €	-14 685	-2 761	1 527
Katsauskauden laaja voitto, 1 000 €	-14 685	-2 701	1 470
Tulos / osake, €	-1,53	-0,29	0,17
Osinko koko vuodelta enintään/ osake, €	0,00	0,00	0,12
 Maksettu osinko, €	 0,00	 0,09	 1,08
 Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	 -17,1 %	 -2,9 %	 1,6 %
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % p.a.	-15,9 %	-2,9 %	-3,8 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	9 593 424	9 598 910	8 792 172
 Hinta / Tulos (P/E)	 	 	 29
Efekttiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	1,8 %	21,3 %
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Taseen loppusumma, 1 000 €	183 235	203 563	216 101
Omavaraisuusaste, %	43,0 %	45,9 %	44,9 %
Luototusaste, %, Loan to Value	55,4 %	53,0 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, €	8,22	9,72	10,11
Nettovelkaantumisaste, %	112,3 %	112,8 %	113,7 %
Osakkeiden lukumäärä	9 598 910	9 598 910	9 657 567
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	9 571 480	9 598 910	9 598 910
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	45 943	47 995	48 867
	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	94,7 %	94,3 %	91,3 %
	89,9 %	94,3 %	91,8 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)			
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,0 %	3,1 %	2,8 %
Bruttovuokratuotto-% käyvälle arvolle	7,1 %	7,0 %	6,8 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,1 %	4,0 %	3,8 %

Ovaro Kiinteistösijoitus on soveltanut ESMA:n (European Securities and Markets Authority) ohjetta vaihtoehtoisten tunnuslukujen esittämisestä, joka tuli voimaan 3.7.2016 alkaen. Yhtiö käyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja toisaalta kiinteistöalan sääntelyn ja suositusten mukaisesti, toisaalta kuvaamaan liiketoiminnan kehittymistä ja parantamaan vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä.

Tällainen vaihtoehtoinen tunnusluku on:

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

Nämä vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät kuitenkaan korvaa IFRS:n mukaan raportoituja tunnuslukuja.

EPRA BPR suositukset

Yhtiö raportoi seuraavat EPRA tunnusluvut

EPRA tulos
 EPRA osakekohtainen tulos
 EPRA vajaakäyttöaste
 EPRA NAV, nettovarallisuus
 EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €
 EPRA alkutuotto
 EPRA 'topped-up' alkutuotto

Yhtiö noudattaa raportoinnissaan seuraavia EPRA BPR ydinsuosituksia

4.1 Sijoituskiinteistöjen arvostus IAS 40 mukainen Liitetieto 4
 4.2 Ulkopuolisen arvioitsijan käyttö Liitetieto 4
 4.3 Tiedot Sijoituskiinteistöistä Liitetieto 4
 4.4 Tiedot kehityskohteista Liitetieto 4, Ei kehityskohteita
 4.5 Vuokramuutos vuodessa Raportoidaan tilinpäätöksen yhteydessä

EPRA tunnusluvut			
	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017	Muutos, %
EPRA tulos, 1000 €			
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-14 685	-2 761	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	12 625	3 139	
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	252	655	
- / + Verot	3 161	64	
-/+ Muut oikaisut	0	0	
EPRA tulos	1 354	1 097	23 %
EPRA osakekohtainen tulos, €	0,14	0,11	24 %
	1.1 - 31.12.2018	31.12.2017	
EPRA NAV, nettovarallisuus, 1000 €			
Oma pääoma IFRS taseesta	78 706	93 320	
Oikaisut	3 161	64	
Oikaistu Oma pääoma	81 867	93 384	
EPRA NAV, nettovarallisuus	81 867	93 384	-12 %
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	8,55	9,73	-12 %
EPRA alkutuotto, %			
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	167 495	187 972	
Vuosittaiset vuokrat	12 813	13 763	
Vuosittaiset hoitokulut	-5 395	-5 727	
Vuosittaiset nettovuokrat	7 417	8 036	
EPRA alkutuotto	4,4 %	4,3 %	4 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto	4,4 %	4,3 %	4 %

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAKAAVAT

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAKAAVAT

Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos}}{\text{Katsauskauden ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Oikaistu osakkeen kokonaistuotto, % vuodessa	=	$\frac{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden lopussa} + \text{maksettu osinko/osake}}{\text{Oikaistu nettovarallisuus/osake vuoden alussa}}$
Omaravaisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Luottotusaste, % Loan to Value	=	$\frac{\text{Konsemin osuus korollisten velkojen ulkona olevasta pääomasta}}{\text{Asunto-osakkeiden ja muun omaisuuden velaton arvo}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Oikaistu nettovarallisuus/osake, € Oikaistu NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma sisältäen laimentavia osakkeita vastaavan pääoman}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa sisältäen laimentavat osakkeet}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset velat - likvidit varat} \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kkien lukumäärä}}{\text{Vuokrasalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kkien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2 / kkien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2 / kkien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Bruttovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$ Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Nettovuokratuotto-%	=	$\frac{\text{Bruttovuokratuotot} - \text{kulut} = \text{Nettotuotto} \times 100}{\text{Vuokrasalkun markkina-arvo kuukauden alussa}}$ Lasketaan kuukausittain, katsauskauden luku on kk-lukujen keskiarvo
Hinta / tulos (P/E)	=	$\frac{\text{Osakkeen pörssi kurssi kauden lopussa}}{\text{Tulos / osake}}$
Eftektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssi kurssi kauden lopussa}}$
Nettotuotto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut. Liikevoitto on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja..		
EPRA Earnings (EPRA tulos)	=	Kauden voitto/tappio +/- voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista + välittömät verot
EPRA Earnings per share (EPRA osakekohtainen tulos)	=	$\frac{\text{EPRA tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV (EPRA nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - mahdollinen muun oman pääoman rahasto
EPRA NAV per share (EPRA osakekohtainen nettovarallisuus)	=	$\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden lopussa}}$
EPRA Net Initial Yield (NIY), % (EPRA alkutuotto)	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto 1.1.x+1}}{\text{Sijoituskiinteistöt - kehityskohteet, 31.12.x}}$
EPRA Vacancy Rate (EPRA vajaakäyttöaste)	=	$\frac{\text{Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}{\text{Vuokrattavissa olevien huoneistojen potentiaalinen vuokra}}$

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut		12 754	13 146
Maksut liiketoiminnan kuluista		-7 857	-9 362
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		4 897	3 784
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-2 372	-2 993
Maksetut verot		-63	-106
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		2 462	685
Investointien rahavirrat			
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-775	-2 687
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		3 773	5 147
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		2 997	2 459
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-117	0
Lainojen takaisinmaksut		-4 432	-3 229
Maksetut osingot			-1 379
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-4 549	-4 608
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		911	-1 463
Käteisvarat ja muut rahavarat katsauskauden alussa		2 678	4 141
Rahavarat katsauskauden lopussa		3 589	2 677

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoman korottamiseen liittyvät ulkopuolisille maksetut palkkiot vähennetään omasta pääomasta. Yhtiö sai aiemmin jakaa omia varojaan vain osinkona. Omien osakkeiden hankinta oli ennen yhtiömuodon muutosta veronhuojennuslain mukaan kielletty. Ovaro Kiinteistösijoitus on 1.10.2018 alkaen kiinteistösijoitusyhtiö, joka voi ostaa omia osakkeita.

1 000 EUR

	1	2	3	4	5	6
Oma pääoma 31.12.2016	72 131	23 309	-60	1 626	97 007	97 007
Osingonjako Q1 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q2 2017				-288	-288	-288
Osingonjako Q3 2017				-288	-288	-288
Kauden voitto				-2 761	-2 761	-2 761
Varausten purku				-121	-121	-121
Laajan tuloksen erät			60		60	60
Oma pääoma 31.12.2017	72 131	23 309	0	-2 120	93 320	93 320
Kauden voitto				-14 685	-14 685	-14 685
Omien osakkeiden osto		-104			-104	-104
Muu muutos				176	176	176
Oma pääoma 31.12.2018	72 131	23 205	0	-16 629	78 706	78 706

1 Osakepääoma ja osakeanti

2 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

3 Suojausrahasto

4 Voitto

5 Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä

6 Oma pääoma yhteensä

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.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n kiinteät hallinnointipalkkiot 1.1. - 31.12.2018 olivat yhteensä 1 215 tuhatta euroa (1.1. - 31.12.2017: 1 267 tuhatta euroa). Tulossidonnaista hallinnointipalkkiota on kirjattu 1.1. - 31.12.2018 yhteensä 0 tuhatta euroa (2017: 0 tuhatta euroa).

Investors House Oy kuuluu Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin omistaen 25,2 %:n osuuden Ovaro Kiinteistösijoituksen osakkeista ja äänistä. Yhtiöllä ei ollut Investors House Oyj:n kanssa tilikaudella transaktioita.

Hallituksen jäsenen vaikutusvalta-yhtiöltä, Repo Media Oy:ltä, on tilikaudella ostettu erilaisia palveluita, yhteensä 69 euroa. Summa koostuu muun muassa brandinrakennuspalveluista, tiedotuspalveluista, kotisivujen rakentamispalveluista, pääomasijoituspäivien järjestelyistä ja kotisivujen ylläpidosta.

LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilin päätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 31.12.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisen hankintamenon käyttämiseen, lukuun ottamatta käypään arvoon kirjattavia sijoituskiinteistöjä. IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettaviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden toteutuneesta kehityksestä. Lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista. Mahdolliset arvioiden ja oletamusten muutokset merkitään kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arvioita tai oletuksia korjataan.

Olenneisimmat arvionvaraiset erät ovat käypään arvoon arvostaminen ja hankintojen luokittelu yritysjärjestelyksi tai kiinteistön hankinnaksi. Yhtiön hankinnat luokitellaan joko sijoituskiinteistön hankinnaksi (IAS 40) tai liiketoiminnan yhdistämiseksi (IFRS 3). Ovaro Kiinteistösijoitus käyttää harkintaa arvioidessaan täyttääkö hankinta liiketoiminnan määritelmän vai onko hankinta omaisuuserän hankinta. Jälkimmäisessä tapauksessa yhtiö on esittänyt vain hallinnoimansa osan sijoituskiinteistönä. Yhtiöllä määritellyt hankintansa vain sijoituskiinteistön hankinnaksi.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvo on ulkopuolisen kiinteistöjen arvonomärittäjän kehittämällä arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa.

Ovaro Kiinteistösijoitus on ottanut käyttöön IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista 1.1.2018 alkaen. Liiketoiminnan luonteesta johtuen IFRS 15 käyttöönottolla ei ole merkittävää vaikutusta Ovaro kiinteistösijoituksen tilinpäätökseen. Ovaro Kiinteistösijoituksen vuokratulot kirjataan kuukausittain vuokralaskutuksen perusteella.

Konserni on ottanut käyttöön IFRS 9:n 1.1.2018 alkaen, joka korvaa IAS 39 standardin ja sisältää rahavarojen ja -velkojen luokittelua, arvostamista ja kirjaamista koskevat uudet vaatimukset, suojauslaskennan vaatimukset sekä uuden rahoitusvarojen arvonalentumisen mallin. IFRS 9 käyttöönottolla ei ollut vaikutusta Ovaron omaan pääomaan soveltamisajankohtana.

Ensimmäisenä soveltamispäivänä 1.1.2018 luokittelun muutokset olivat seuraavat:				
	Luokittelu IAS 39	Luokittelu IFRS 9	Alkuperäinen kirjanpitoarvo IAS 39	Uusi kirjanpitoarvo IFRS 9
VARAT				
Vuokra- ja muut saamiset	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	382	382
Rahavarat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	3 589	3 589
VELAT				
Lainat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	92 128	92 128
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	1 513	1 513

Yllä olevan taulukon luvut ovat 1000 €.

Luvut ovat tilintarkastamattomat.

EMOYHTIÖ

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	Liite- tieto	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
		EUR	EUR
LIKEVAIHTO	2.1.	12 690 827,66	13 174 822,40
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.	-14 498 466,03	-3 875 325,43
Henkilöstökulut	2.2.	-265 905,17	-129 518,00
Poistot ja arvonalentumiset		-197 327,57	-253 365,60
Liiketoiminnan muut kulut	2.3.	-8 912 559,65	-9 111 889,10
LIKEVOITTO/TAPPIO		-11 183 430,76	-195 275,73
Rahoitustuotot ja -kulut	2.5.	-2 590 580,35	-2 890 484,48
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		28 317,60	28 299,96
Muut korko- ja rahoitustuotot		13 435,89	14 084,88
		41 753,49	42 384,84
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-305 446,04	-302 708,68
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 326 887,80	-2 630 160,64
		-2 632 333,84	-2 932 869,32
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 590 580,35	-2 890 484,48
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		-13 774 011,11	-3 085 760,21
Verot	2.6.	-3 161 057,91	-63 879,32
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-16 935 069,02	-3 149 639,53

EMOYHTIÖN TASE	Liite- tieto	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA		EUR	EUR
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet		1 784 532,64	1 740 133,01
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		17 005,77	0,00
Sijoitukset		95 586 691,50	98 050 082,99
Osuudet saman konsernin yrityksissä		72 405 664,25	73 298 078,65
Muut osakkeet ja osuudet		23 181 027,25	24 752 004,34
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		97 388 229,91	99 790 216,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Kiinteistöjen arvomuutos		20 245 205,57	31 455 704,69
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.2.	2 154 132,97	3 150 961,28
Rahat ja pankkisaamiset		1 702 850,51	1 423 949,64
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		24 102 189,05	36 030 615,61
VASTAAVAA YHTEENSÄ		121 490 418,96	135 820 831,61
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		72 130 830,00	72 130 830,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		25 539 794,72	25 657 244,76
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-2 731 738,99	417 900,54
Tilikauden voitto		-16 935 069,02	-3 149 639,53
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.1.	78 003 816,71	95 056 335,77
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma		34 094 409,46	39 447 480,90
Lainat rahoituslaitoksilta		30 000 000,00	38 000 000,00
Velat saman konsernin yrityksille		296 461,17	643 599,61
Muut velat		718 281,80	803 881,29
Laskennalliset verovelat		3 079 666,49	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		9 392 192,79	1 317 014,94
Lainat rahoituslaitoksilta		8 000 000,00	0,00
Saadut ennakot		182 342,14	188 666,75
Ostovelat		26 439,97	23 994,92
Velat saman konsernin yrityksille		61 850,30	89 014,61
Muut velat		190 555,21	76 388,97
Siirtovelat		904 743,40	936 487,89
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	3.2.3.	44 455 976,87	40 764 495,84
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		121 490 418,96	135 820 831,61

Luvut ovat tilintarkastamattomat.