



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Osavuosisikatsaus

1.1.-31.3.2024

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2024

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUUN-MAALISKUUN/2024 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUUN-MAALISKUUN/2023)

- Katsauskauden tulos kasvoi vertailukaudesta 60 tuhanteen euroon (-204 tuhatta euroa).
- Ovaron operatiivinen tulos kasvoi vertailukaudesta 80 tuhanteen euroon (-187 tuhatta euroa).
- Tulosluvut sisältävät koko vuoden 2024 kiinteistöverot 330 tuhatta euroa ja Hervannan kiinteistöön liittyvän kiinteistöveron palautuksen 220 tuhatta euroa.
- Ovaro toteutti investointeja yhteensä 3,4 miljoonan euron arvosta. Yhtiö hankki mm. kiinteistökehityskohteen Kuopiosta ja osti Jyväskylän keskustasta tontin, johon aloitettiin sopimuksen mukainen hotellin rakennushanke.
- Yhtiö solmi pörssitiedotteen 4.1.2024 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Tampereen Hervannassa sijaitsevan määräosan kaupasta. Määräosan kauppahinta on 2,2 M€. Kaupan toteutuminen on ehdollinen sille, että ostajat solmivat tietyt hankkeeseen liittyvät yhteistyösopimukset sekä tietyin ehdoin rakennusluvan saamiselle.
- Yhtiö solmi Kesko Oyj:n kanssa pitkäaikaisen vuokra- ja rakennuttamissopimuksen K-Marketin rakennuttamisesta omistamaansa Leipomo Business Park -kiinteistöön Jyväskylässä.
- Yhtiö myi tukkukaupalla 45 asuntoa maakunnista yksityissijoittajille. Kauppahinta oli 1,53 M€, josta yhtiö kirjasi n. 400 tuhannen euron tappion Q4 2023 tulokseen.
- Konsernin liikevaihto laski 1 238 tuhanteen euroon (1 408 tuhatta euroa) pääasiassa asuntojen myyntien takia.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat 546 tuhanteen euroon (277 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste kasvoi 85,4 prosenttiin (78,4 prosenttia). Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 95,01 prosenttia ja toimitilojen vuokrausaste 79,31 prosenttia.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 76,0 % (31.12.2023 72,6 %) ja likviditeetti erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,36 €/osake (31.12.2023: 5,31 €)
- Omien osakkeiden mitätöinti 600.000 kpl on merkitty kaupparekisteriin katsauskaudella.
- Yhtiö osti omia osakkeita 52 230 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.3.2024 yhteensä 237 428 kappaletta.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 158 tuhatta euroa.
- Ovaro Kiinteistösijoitus toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2023.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron kausiluontoisesti heikoimman ensimmäinen vuosineljänneksen tulos oli vaatimaton 60 tuhatta euroa. Parannusta vertailukauteen nähden kertyi kuitenkin 266 tuhatta euroa. Myös operatiivinen tulos oli lievästi positiivinen eli 80 tuhatta euroa parantuen vertailukaudesta 267 tuhannella eurolla. Katsauskaudella hankekehityksessä edettiin kuitenkin vahvasti.

Viime vuoden tuloksen ja vahvan taseen avulla yhtiö toteutti katsauskaudella ja sen jälkeen useita uusia kiinteistökehitysinvestointeja ja maksoi osinkoa 0,13 €/osake.

Ovaron Q1 2024 tase oli vahva 76 prosentin omavaraisuusasteella ja noin 7,6 M€ kassavaroilla. Tilikauden kiinteistöverot kirjattiin ensimmäiseen kvartaaliin. Katsauskaudelle kirjattiin myös Hervannan kiinteistöistä aiempina vuosina liikaa perittyjen kiinteistöverojen palautukset.

Ovaro hyödynsi hankinnoissa taloudellisesta vahvaa asemaansa ja markkinatilannetta. Katsauskaudella Ovaro hankki noin 14.000 m²:n kiinteistökehityskohteen (vanha Turon tehdasrakennus tontteineen) Kuopiosta. Hyvän sijainnin kohde on tarkoitus kehittää vetovoimaiseksi liikekeskukseksi. Jyväskylässä yhtiö käynnisti kiinteistökehityksen omistamaansa kiinteistöön sopimalla rakennuttavansa ja vuokraavansa Kesko Oyj:lle K-Marketin. Tampereella yhtiö allekirjoitti kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka mukaan se myy kehittämänsä rakennusoikeuden hoivatilakäyttöön.

Katsauskauden jälkeen yhtiö tiedotti Kauppakeskus Forumin hankinnasta. Jyväskylän ydinkeskustassa omalla tontilla sijaitsevan n. 16.400 m²:n kauppakeskuskiinteistön vuokrausaste on n. 60 % ja nettotuotto noin 13 prosenttia. Hankkeen potentiaalina on kiinteistön arvon nostaminen vuokrausastetta kasvattamalla.

Katsauskauden jälkeen solmittiin myös sopimus, jonka mukaan Jyväskylään rakennutetaan ja vuokrataan kuntosali Fitness24Seven Oy:lle samaan kiinteistöön, johon uusi K-Marketkin rakennetaan.

Ovarolla on kyky toteuttaa laadukkaita kiinteistökehityshankkeita, jossa yhdistyy kiinteistön arvon kasvattaminen ja kaupunginosan elinvoiman kehittäminen. Yhtiö pyrkii kierrättämään tasettaan, jolloin hankkeet toteutetaan osta-kehitä-myy -liiketoimintamallilla. Olen tyytyväinen aktiivisesti käynnistyneeseen vuoteen ja kiinteistökehityshankkeittemme tilanteeseen.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-3 /2024	1-3 /2023	1-12 /2023	muutos
Liikevaihto, t€	1 238	1 408	5 603	-12,1 %
Nettotuotto, t€	546	277	2 683	97,2 %
Katsauskauden tulos, t€	60	-204	2 588	129,5 %
Tulos / osake, laimentamaton €	0,01	-0,02	0,30	135,5 %
Taseen loppusumma M€	60,5	63,3	60,9	-4,4 %
Rahavarat, M€	7,6	6,4	8,7	18,5 %
Vaihtoehtoiset tunnusluvut				
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	80	-187	918	142,5 %
EPRA-tulos/osake, €	0,01	-0,02	0,11	144,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,4	4,9	5,3	9,0 %

OHJEISTUS VUODELLE 2024

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2024 tilikauden tulos paranee vuodesta 2023.

Tilikauden tulos 2023 oli 2 588 tuhatta euroa. Ovaro on antanut ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta vuodesta 2023 lähtien.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin maaliskuun 2024 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,5 % vuonna 2024. Toipuminen taantumasta lähtee käyntiin jähmeästi vuonna 2024. Bruttokansantuote supistuu vuonna 2024 0,5 prosenttia. Vuonna 2025 talouskasvu vauhdittuu, mutta vain 1,7 prosenttiin. (Suomen Pankki maaliskuu 2024)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan kauppavolyymissä tapahtui merkittävää laskua edellisvuoteen verrattuna (KVKL huhtikuu 2024). Asiaa selittää KVKL:n mukaan vahva edellisen vuoden vertailukausi.

Toimitilamarkkinalla transaktiovolyymi on laskenut niin ikään merkittävästi verrattuna edellisten vuosien tasoon. Q1/24 jatkoi tätä trendiä ollen erittäin hiljainen investointien osalta. Toimitilamarkkinalla prime-yieldit Helsingin keskustassa pysyivät entisellään noin 5 prosentin tasossa.

Arviomme, että toimintaympäristö olisi vakiintumassa korkojen nousun pysähtytyä ja lähdettyä hienoiseen laskuun noin 4 prosentin tuntumasta. Markkinatilanteen piristyminen etenkin asuntomarkkinoilla on hyvin paljon kiinni valmistuvien uusien asuntojen määrästä. Nykyisillä asuntoaloitusmäärillä etenkin kasvukeskuksissa ollaan siirtymässä asuntojen ylitarjonnasta kohti alitarjontaa vuosien 2024 ja 2025 aikana. Mikäli tarjonta ei kykene vastaamaan asuntojen kysyntään kasvukeskuksissa voi edessä olla hintainflaatiota niin asuntojen vuokrissa kuin hinnoissakin. Tämä yhdistettynä kasvukeskuksien vahvaan väestönkasvuun tulee tarjoamaan houkuttelevia investointimahdollisuuksia tulevien vuosien aikana.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-MAALISKU 2024

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 1 238 tuhatta euroa (1 408 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 546 tuhatta euroa (277 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat 691 tuhatta euroa (1 131 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 333 tuhatta euroa (-203 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -150 tuhatta euroa (-95 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 62 tuhatta euroa (54 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -212 tuhatta euroa (-149 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat 245 tuhatta euroa (-13 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osuus tuloksesta oli 149 tuhatta euroa.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-MAALISKU 2024

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli 80 tuhatta euroa (-187 tuhatta euroa).

Liikevaihto oli 1 238 tuhatta euroa (1 408 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut olivat -691 tuhatta euroa (-1 131 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 546 tuhatta euroa (277 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat hieman alemmat kuin vertailukaudella yhteensä -457 tuhatta euroa (-516 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat - 212 tuhatta euroa (- 149 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 60 478 tuhatta euroa (31.12.2023: 63 454 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 942 tuhatta euroa (31.12.2023: 46 097 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 14 536 tuhatta euroa (31.12.2023: 17 357 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi vuoden 2022 lokakuussa 2,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 30.10.2027. Lyhennyserä on 51 250 euroa. Korkoa lainasta maksetaan 6 kk euribor + 2,0 %.

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

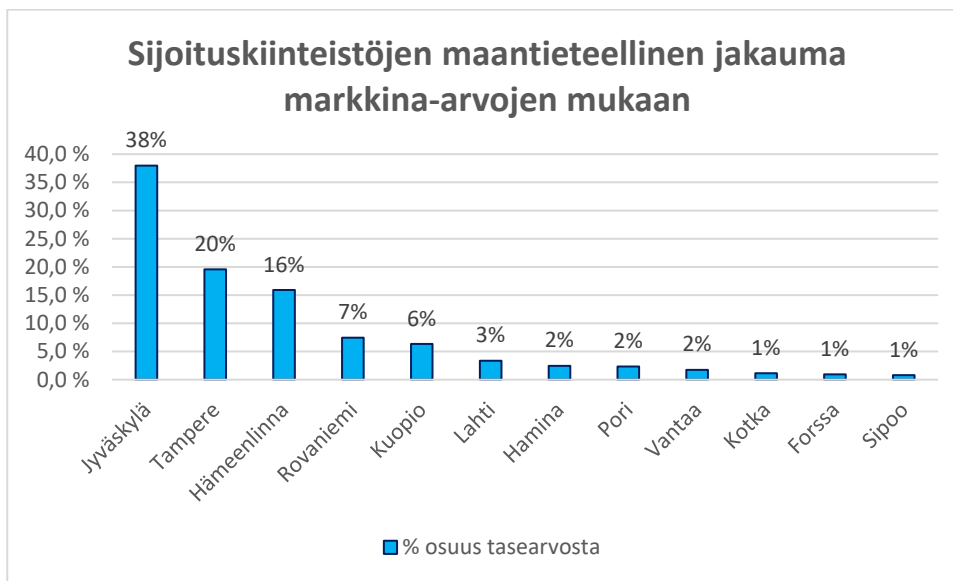
Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 12 kuukauden euribor +2,8 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 76,0 % (31.12.2023: 72,6 %).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

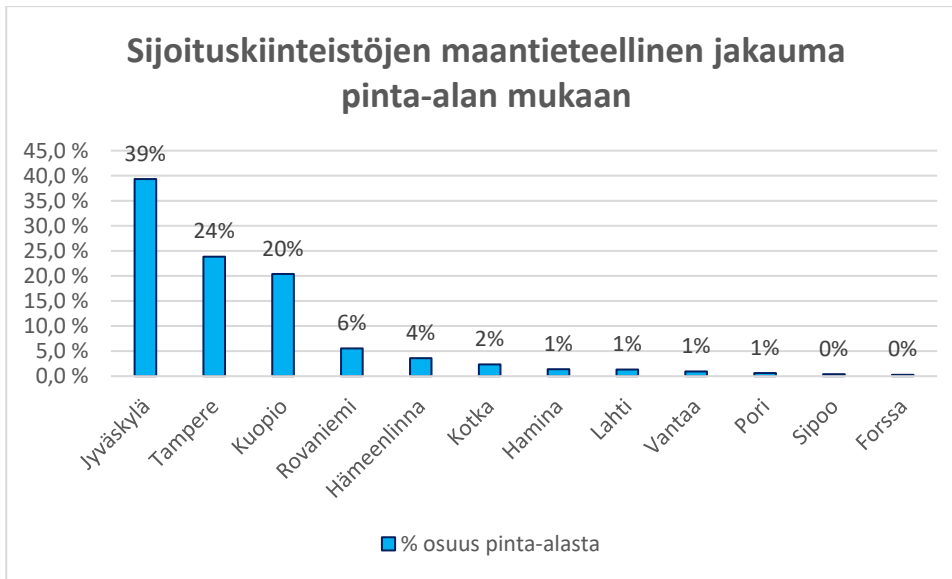
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 39,1 miljoonaa euroa (31.12.2023: 41,7 miljoonaa euroa) sisältäen 4,8 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 1,3 miljoonaa euroa (31.12.2023: 3,5 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	18	44 606	36,5	4,5	32,0
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,3	0,0	1,3
Koko kanta	19	46 263	37,8	4,5	33,3



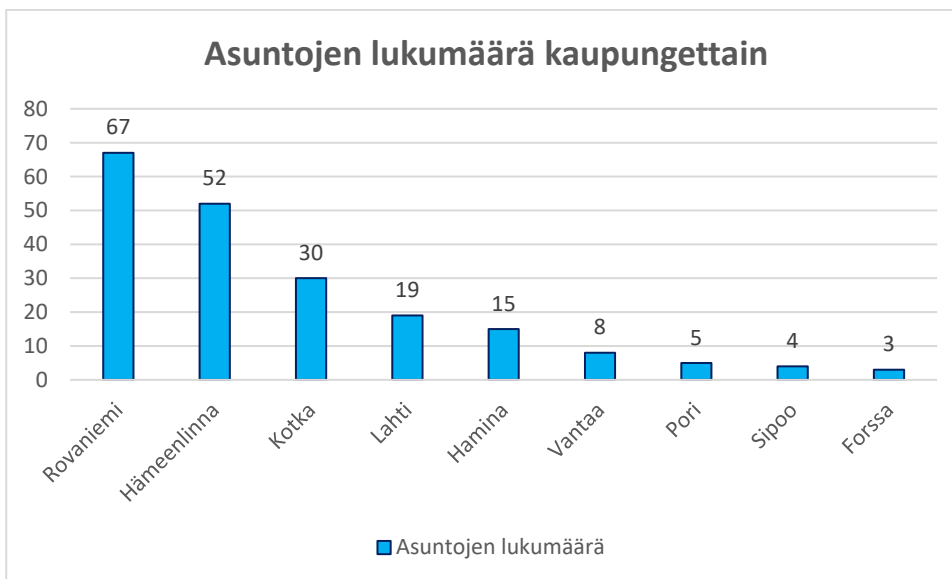
Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Hämeenlinnassa. Kyseiset kaupungit edustavat hieman yli 70 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit markkina-arvoin mitattuna ovat Rovaniemi, Kuopio ja Lahti. Luvut sisältävät katsauskauden jälkeen hankitun Jyväskylän Forumin kauppakeskuksen.

Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on noin 42 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus on noin 58 %.



Pinta-ala perusteisesti jaoteltuna Jyväskylä, Tampere ja Kuopio ovat suurimmat kaupungit. Kolme suurinta kaupunkia edustavat hieman yli 80 % salkun pinta-alasta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit ovat Hämeenlinna, Kotka ja Lahti. Luvut sisältävät katsauskauden jälkeen hankitun Jyväskylän Forumin kauppakeskuksen.

Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen pinta-alasta on noin 26 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus pinta-alasta on noin 74 %.



Kappalemääräisesti eniten asuntoja on Rovaniemellä, Hämeenlinnassa ja Kotkassa. Näissä sijaitsee kaksi kolmasosaa asunnoista. Seuraavaksi eniten asuntoja on Lahdessa, Haminassa ja Vantaalla.

Käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä 0,2 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli maaliskuussa 2024 vuositasolle skaalattuna 7,4 % prosenttia (1.1-31.12.2023 6,9 %).

Nettotuotto on laskettu sijoituskiinteistöihin 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 31.12.2023. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2024.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosalun arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä. Summaan ei ole tehty tukkualennusta. Asuntojen kauppahinnat perustuvat KVVL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuotto- ja hoitokuluoletuksiin.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Ovaro hankki noin 14.000 m²:n kiinteistön Kuopion haapaniemestä osoitteesta Teollisuuskatu 1. Kohteen velaton kauppahinta oli 2,7 M€. Ovaro arvioi, että kohteen kiinteistökehityksen kautta saatavat tuotot ovat arviolta noin 1-3 M€ seuraavien kolmen vuoden aikana. Ovaron tarkoituksena on muuttaa kohteen käyttötarkoitus teollisuus- ja toimistokohteesta liiketiloiksi.

Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 65 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,6 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 20 tuhatta euroa alle tasearvojen.

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

Asuntorakennuttamisen hankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Rakennusoikeus	Hankekoko (€)
Kortepohjan Liikekeskus	Isännäntie 1, 40740 Jyväskylä	18.10.2021	Kaavoitus meneillään	5.500 kem ²	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	31.12.2024	Kaavasta valitettu, hankintaa siirretty	1.750 kem ²	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	14.1.2022 (varaus)	Lainvoimainen	2.900 kem ²	10 000 000
Pappilan Hotellihanke	Vapaudenkatu 26, 40100 Jyväskylä	1.5.2023	Rakenteille arviolta 3/2024	800 kem ²	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 6.5.2024
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m ²	75 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Vuokrausasteen kehitys	3.440 m ²	95 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Ankkurivuokrasopimukset tehty, Käyttötarkoitusmuutosremontti 5-12/24	1.900 m ²	90 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Vuokraus	2.350 m ²	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m ²	60 %
Kauppakeskus Forum*	Kauppakatu 20-22, 40100 Jyväskylä	24.4.2024	Vuokrausasteen kehitys	16.400 m ²	60 %

*Hankinta tehty katsauskauden jälkeen.

Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke (Ovaron osuus 1/3)

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe I (Apitare Oy)	Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa	12/2021–12/2041	Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023	17.600 m2
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m2
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026	100.000 k-em2 (tavoite/arvio)

**Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 85,4 prosenttia (78,4 prosenttia).

Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 95,01 prosenttia. Pinta-alaperusteinen vuokrausaste on laskettu siten, että asuntosalkun vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien salkun huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynnissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 79,31 prosenttia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Asuinhuoneistoihin ja toimitiloihin ei toteutettu 1.1-31.3.2024 katsauskaudella merkittäviä investointeja (1.1.-31.12.2023: 1,2 miljoonaa euroa). Katsauskauden investoinnit liittyvät uudiskohteen ja tontin hankintaan sekä Pappilan hotellihankkeen aloittamiseen.

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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

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

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.3.2024 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 362 572 osaketta ja yhtiön hallussa 237 428 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 897 osakasta 31.3.2024 (31.12.2023: 3 932).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 28.3.2024)		OSAKKEITA	OSUUS	
Nimi		kpl	%	
1	Royal House Oy	*1	1 313 230	15,27 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 211 000	14,08 %
3	Pekka Ollikainen	*2	677 000	7,87 %
4	ZEROMAN OY	*3	386 662	4,50 %
5	CORE CAPITAL OY	*4	263 898	3,07 %
6	OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ		237 428	2,76 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,93 %
9	Marko Huttunen	*7	99 631	1,16 %
10	SIIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,15 %
11	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,93 %
12	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,83 %
13	AMLAX OY		66 000	0,77 %
14	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,76 %
15	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,73 %
16	IIP INVEST IN PEOPLE OY		59 000	0,69 %
17	KOKKO JOUNI		58 000	0,67 %
18	DADARIPIUS OY		55 421	0,64 %
19	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,64 %
20	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,64 %
21	GODOINVEST OY		51 790	0,60 %
22	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ		50 000	0,58 %
23	WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,52 %
24	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ		44 103	0,51 %
25	STRÖM LEIF JOHAN		38 819	0,45 %
26	MÄKINEN JUHA MATIAS		35 454	0,41 %
27	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		34 566	0,40 %
28	PUTTONEN JARI MIKAEL		30 749	0,36 %
29	KURKINEN NINA-MARIA		30 000	0,35 %
30	SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA		29 037	0,34 %
YHTEENSÄ			5 700 391	66,3 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö				
*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa				
*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö				
*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö				
*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö				
*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö				
*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa				

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Hanna Äijälä. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2024 viisi henkilöä (31.12.2023: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 11.4.2024

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2024. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että tilikauden tappio siirretään kertyneisiin voittovaroihin ja että maksetaan osinkoa (VOPR) 0,13 euroa osakkeelta yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastosta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa 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 30.6.2025 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2023 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 11.4.2024 päätti valtuuttaa 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 30.6.2025 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2023 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

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

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

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltaisyhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.3.2024 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro hankki kauppakeskuskiinteistön Jyväskylästä

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on ostanut Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin kiinteistön. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 16 400 m². Omalla tontilla oleva kiinteistö on rakennettu pääosin 70- ja 80-luvuilla. Viimeisimmät peruskorjaukset on toteutettu 2020-luvulla. Kohteen velaton kauppahinta oli 7 miljoonaa euroa. Vuokrausaste on tällä hetkellä noin 60 prosenttia ja nettotuotto noin 13,0 prosenttia. Ovaro rahoittaa hankinnan kassavaroilla ja pankkilainalla. Hankinnalla on myönteinen vaikutus yhtiön tulokseen. Yhtiön 22.2.2024 antama ohjeistus siitä, että vuoden 2024 tilikauden tulos paranee vuodesta 2023, pysyy ennallaan.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2024	1.1. - 31.3.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Liikevaihto, 1 000 €	1 238	1 408	5 603	5 439	8 171	9 677
Liiketulos, 1 000 €	483	-108	3 149	643	-11 631	-11 740
Tilikauden tulos, 1 000 €	60	-204	2 588	448	-13 124	-11 501
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	60	-204	2 588	448	-13 124	-11 501
Tulos / osake, €	0,01	-0,02	0,30	0,05	-1,44	-1,24
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,13	0,03	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	0,1 %	-0,5 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 480 272	8 745 252	8 551 608	8 797 303	9 107 899	9 259 373
	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Taseen loppusumma, 1 000 €	60 478	60 942	63 454	63 270	59 347	116 241
Omavaraisuusaste, %	76,0 %	72,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %
Luototusaste, %, Loan to Value	14,9 %	16,2 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,42	5,05	5,39	5,09	4,96	6,37
Nettovelkaantumisaste, %	9,7 %	7,2 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 362 572	8 647 915	8 414 802	8 727 336	8 986 495	9 203 567
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	30 942	25 511	29 536	24 611	27 499	38 103
	1.1. - 31.3.2024	1.1. - 31.3.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	89,4 %	77,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)*						95,5 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	85,4 %	78,4 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)*						93,1 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	0,0 %	3,4 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %	2,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk*						3,6 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,4 %	8,8 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle*						5,5 %

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1. - 31.3.2024	1.1. - 31.3.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
EPRA tulos, 1000 €	80	-187	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,01	-0,02	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	44 786	42 483	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	44 786	42 483	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarv	5,36	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	44 786	42 945	44 655	43 123	43 813	58 002
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoan	5,36	4,97	5,31	4,94	4,88	6,30
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,36	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA alkutuotto (NIY), %	5,8 %	2,8 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	5,8 %	2,8 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %

EPRA tunnusluvut

	1.1. - 31.3.2024	1.1. - 31.3.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
EPRA tulos, 1000 €						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	60	-204	2 588	448	-13 124	-11 501
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-448	193	1 677	-53	8 058	12 597
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	202	-181	936	582	5 725	1 993
- / + Verot	273	0	226	0	-853	-2 873
-/+ Muut oikaisut	-9	4	-4 510	53	-613	0
EPRA tulos	80	-187	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,01	-0,02	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 942	44 134	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-1 156	-1 651	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
EPRA nettovarallisuus (NAV)	44 786	42 483	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,36	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 942	44 134	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-1 156	-1 651	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	44 786	42 483	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarv	5,36	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 942	44 134	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-1 156	-1 189	-1 442	-1 651	-1 340	-937
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	44 786	42 945	44 655	43 123	43 813	58 002
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarv	5,36	4,97	5,31	4,94	4,88	6,30
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	37 801	39 056	38 198	39 560	36 690
Annualisoidut vuokrat		4 950	5 634	5 603	5 439	8 171
Annualisoidut hoitokulut		-2 765	-4 525	-2 920	-2 933	-3 838
Vuosittaiset nettovuokrat	A	2 185	1 108	2 683	2 506	4 333
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	2 185	1 108	2 683	2 506	4 333
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	5,8 %	2,8 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	5,8 %	2,8 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q1/3 kuukautta 1.1. - 31.3.2024	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2023	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2023
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 238	1 408	5 603
Hoitokulut	-691	-1 131	-2 920
Nettotuotot	546	277	2 683
Vuokraustoiminnan kulut	-55	-116	-336
Hallinnon kulut	-429	-395	-1 566
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	27	-5	5
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-457	-516	-1 897
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja			
	89	-239	786
Tuotot luovutuksista	48	181	-936
Huoneistojen käypien arvon muutos	198	-193	-1 677
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	245	-13	-2 613
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	149	144	4 976
Liiketulos	483	-108	3 149
Rahoitustuotot	62	54	301
Rahoituskulut	-212	-149	-636
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-150	-95	-334
Tulos ennen veroja	333	-203	2 814
Verot	-273	0	-226
Tilikauden voitto/tappio	60	-204	2 588
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	60	-204	2 588
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	0,01	-0,02	0,30
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,01	-0,02	0,30
Kauden laaja voitto/tappio	60	-204	2 588
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	60	-204	2 588

Konsernitase 1 000 EUR

	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	33 008	39 056	30 177
Vuokraoikeudet	1 335	3 954	3 505
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	34 343	43 010	33 682
Koneet ja kalusto	717	655	737
Laskennallinen verosaaminen	1 156	1 651	1 442
Muut saamiset	2 862	2 900	2 567
Muut osakkeet ja osuudet	0	440	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	6 224	1 245	5 939
Pitkäaikaiset varat yhteensä	45 302	49 901	44 367
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	2 766	420	2 515
Rahavarat	7 616	8 670	8 552
Lyhytaikaiset varat yhteensä	10 382	9 090	11 067
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	4 794	1 950	8 021
VARAT YHTEENSÄ	60 478	60 942	63 454
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	66 993	67 980	67 207
Kertyneet voittovarot	-45 110	-47 643	-47 698
Tilikauden tulos	60	-204	2 588
Oma pääoma yhteensä	45 942	44 134	46 097
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	9 016	10 887	10 349
Vuokrasopimusvelat	1 295	3 954	3 546
Muut pitkäaikaiset velat	206	348	234
Pitkäaikaiset velat yhteensä	10 516	15 189	14 130
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	2 155	255	1 305
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 072	873	1 021
Vuokrasopimusvelat	103	133	110
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 330	1 261	2 436
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	690	358	791
Velat yhteensä	14 536	16 807	17 357
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	60 478	60 942	63 454

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-31.3.2024	1.1.-31.3.2023	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		1 012	1 369	5 492
Maksut liiketoiminnan kuluista		-698	-1 642	-5 385
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		314	-272	107
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		21	49	462
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-25	-47	-509
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		310	-270	59
Investointien rahavirrat				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyrittöksiin		0	0	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-3 381	38	-5 133
Sijoituskiinteistöjen myynnit		2 917	2 503	7 115
Saadut lainat		0	0	2 900
Myönnettyt lainat		-310	0	-3 150
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-774	2 541	1 732
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-202	-231	-1 004
Lainojen takaisinmaksut		-268	0	-1 199
Lainojen nostot		0	0	2 436
Saadut osingot		0	202	360
Maksetut osingot		0	0	-259
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-470	-30	333
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-936	2 241	2 123
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		8 552	6 429	6 429
Rahavarat katsauskauden lopussa		7 616	8 670	8 552

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 1.1.2024	24 000	67 208	-45 109	46 097
Kauden tulos			60	60
Omien osakkeiden osto		-214		-214
Oma pääoma 31.3.2024	24 000	66 994	-45 049	45 942
Oma pääoma 1.1.2023	24 000	68 212	-47 438	44 774
Kauden tulos			2 588	2 588
Omien osakkeiden osto		-1 004		-1 004
Osingonmaksu			-259	-259
Oma pääoma 31.12.2023	24 000	67 208	-45 109	46 097

Laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2024 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2023.

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

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Ovaron johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen ja on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron johdon harkintaan perustuen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on kirjannut 31.3.2024 laskennallisen verosaamisen vahvistetuista tappioista 1.502 tuhatta euroa. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

Segmentti-informaatio

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

Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.3.2024 olivat 4,8 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.3.2024 olivat 0,7 miljoonaa euroa (31.12.2023: 0,8 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit katsauskaudella 1.1-31.3.2024 olivat tasearvoilla 3,7 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2023: 6,9 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 3,4 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023 6,6 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

Kiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot saadaan kun velattomasta myyntihinnasta vähennetään edellisen vuosineljänneksen päättävä tasearvo. Voitot sisältävät myös myyntien transaktiopalkkiot eli välittäjien palkkiot, kiinteistöjen käyvän arvon muutokset katsauskaudella sekä kiinteistöjen osuuden maksetusta varainsiirtoverosta ja aktivoidut korjaukset.

Kauden aikana 1.1.-31.3.2024 myytiin yhteensä 65 huoneistoa (1.1.-31.12.2023: 251 kpl).

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista

1.1.-31.3.2024 1.1.-31.3.2023 1.1. -31.12.2023

1 000 EUR

Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	121	257	97
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-74	-76	-1 033
Nettovoitot ja tappiot	198	-193	-1 677
Yhteensä	245	-13	-2 613

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2023 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	41 703	48 270	48 270
Lisäykset	3 421	166	5 468
Vähennykset	-6 184	-3 283	-10 358
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	198	-193	-1 677
Käypä arvo	39 137	44 960	41 703

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2024 4,8 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2024

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä katsauskaudella Q1 2024.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.3.2024	-	-	39 137		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2023	-	-	41 703		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.3.2024	35 223	37 180	39 137	41 094	43 051
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2023	37 533	39 618	41 703	43 788	45 873

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 vuoranmaksuveloitteiden 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			
1.1.2024	3 428	77		3 505	3 656
Lisäykset	0	0		0	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-509	-4		-513	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					21
Maksut					-27
Vähennykset	-1 653	-4		-1 657	-2 251
31.3.2024	1 266	69		1 335	1 398

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2023	5 341	103		5 443	5 616
Lisäykset	255	0		255	410
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-86	-21		-108	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					87
Maksut					-249
Vähennykset	-2 080	-4		-2 084	-2 208
31.12.2023	3 428	77		3 505	3 656

Vuokravastuiden ikäjakauma	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
alle vuosi	139	242	209
1-5 vuotta	495	966	779
yli 5 vuotta	1 072	6 275	6 024
Sopimuksen mukainen vastuu	1 705	7 483	7 012
Kirjanpitoarvo	1 335	3 954	3 505

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.3.2023	1.1.-31.12.2023
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	85	36	66
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-31	-30	-177
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-21	-39	-87
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	34	-33	-198

Lainat

Korolliset velat

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

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

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

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 51 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 15.6.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 76 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

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

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 eräännyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

Pitkäaikaiset velat

31.3.2024**31.3.2023****31.12.2023**

1 000 EUR

Konsernin lainat rahalaitoksilta	9 706	11 245	11 141
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-690	-358	-791
Vuokrasopimusvelat	1 295	3 954	3 546
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	206	348	234
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	10 516	15 189	14 130

Lyhytaikaiset korolliset velat

31.3.2024**31.3.2023****31.12.2023**

1 000 EUR

Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 155	255	1 305
Vuokrasopimusvelat	103	133	110
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	2 258	388	1 415

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

31.3.2024**31.3.2023****31.12.2023**

1 000 EUR

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	690	358	791
--	-----	-----	-----

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 31.3.2024 oli 45,9 miljoonaa (31.12.2023: 46,6 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 237 428 markkinoilta hankittua osaketta.

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

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

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

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

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

1.1.2022-12.4.2023 yhtiö hankki omia osakkeita ohjelman puitteissa yhteensä 341 160 osaketta.

Yhtiökokous päätti 13.4.2023 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 13.4.2022 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2023 ja on voimassa 30.6.2024 asti.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 5.7.2023. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 300 000 kpl, eli enintään 3,3 prosenttia koko osakekannasta. Hallitus päätti 5.12.2023 korottaa määrän enintään 600 000 kappaleeseen. 31.3.2024 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 283 963 osaketta.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti 16.11.2023 mitätöidä yhteensä 600.000 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta eli noin 6,52 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä. Mitätöinti rekisteröitiin 25.1.2024.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	67 208	68 212	68 212
Omien osakkaiden osto	-214	-231	-1 004
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	66 994	67 981	67 208
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	90 994	91 981	91 208

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2024 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 234 728 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2024 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 8 362 572 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	60	-204	2 588
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 480	8 745	8 552
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,01	-0,02	0,30
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,01	-0,02	0,30

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

31.3.2024 31.3.2023 31.12.2023

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä
Kiinnitykset yhteensä

9 989 8 523 10 039

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina
Pantattujen osakkeiden käypä arvo

11 054 10 111 11 304
22 124 21 577 22 350

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 4 476 tuhatta euroa (31.12.2023: 4 810 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 -45 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -45 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2023: -48 tuhatta euroa ja -48 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Lisäksi yhtiöllä eräänny maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirrallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 7,6 miljoonaa euroa 31.3.2024 (8,6 miljoonaa euroa 31.12.2023). Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.3.2024

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	2 322	4 549		6 871
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	446	1 786	1 757	3 989
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	139	495	1 072	1 705
Ostovelat	366			366
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	690			690
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2024	3 964	6 829	2 829	13 622

31.12.2023

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	636	6 519		7 155
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	446	1 786	2 002	4 234
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	209	779	6 024	7 012
Ostovelat	389			389
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	791			791
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2023	1 719	9 828	13 645	25 192

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

1000 euroa	31.3.2024	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		51	10	1	20	82

1000 euroa	31.12.2023	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		35	40	4	24	103

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2024 oli 76,0 % (31.12.2023: 72,6 %).

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.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.3.2024 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,9 miljoonaa euroa.

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

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

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

oikeus merkitä ensimmäiset 30.000 osakkeeseen syntyy 1.2.2021

oikeus merkitä toiset 30.000 osaketta syntyy 1.1.2022

oikeus merkitä kolmannet 30.000 osaketta syntyy 1.1.2023

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

Lähipiiriin kansssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhde-etuudet. Lisäksi yhtiö on loppuvuodesta 2023 vuokrannut toimitilat Investors House'ltä Pasilan Mall of Triplasta, vuokra on markkinaehtoinen.

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	118	111	485
Osakeperusteiset maksut	0	9	10
Yhteensä	118	120	495
Henkilöstön lukumäärä	5	5	5

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