

# Osavuositatsaus Q2 2024

**15.08.2024**

Toimitusjohtaja  
Marko Huttunen



# Pääkohdat – haasteellinen markkina tarjoaa mahdollisuuksia

Toimintaympäristö

Tuloksellisuus

Kukkula

Strategia



Kuva: Jyväskylän Kukkula

# Toimintaympäristö

Kiinteistömarkkinalla haasteita – kauppamäärät edelleen vähäisiä, mutta pohjat on nyt nähty! Asuntoaloitukset edelleen ennätysalhaalla.

Vuoden 2024 asuntoaloitukset arviolta noin 16.500:een, kun keskimäärin 37.000.

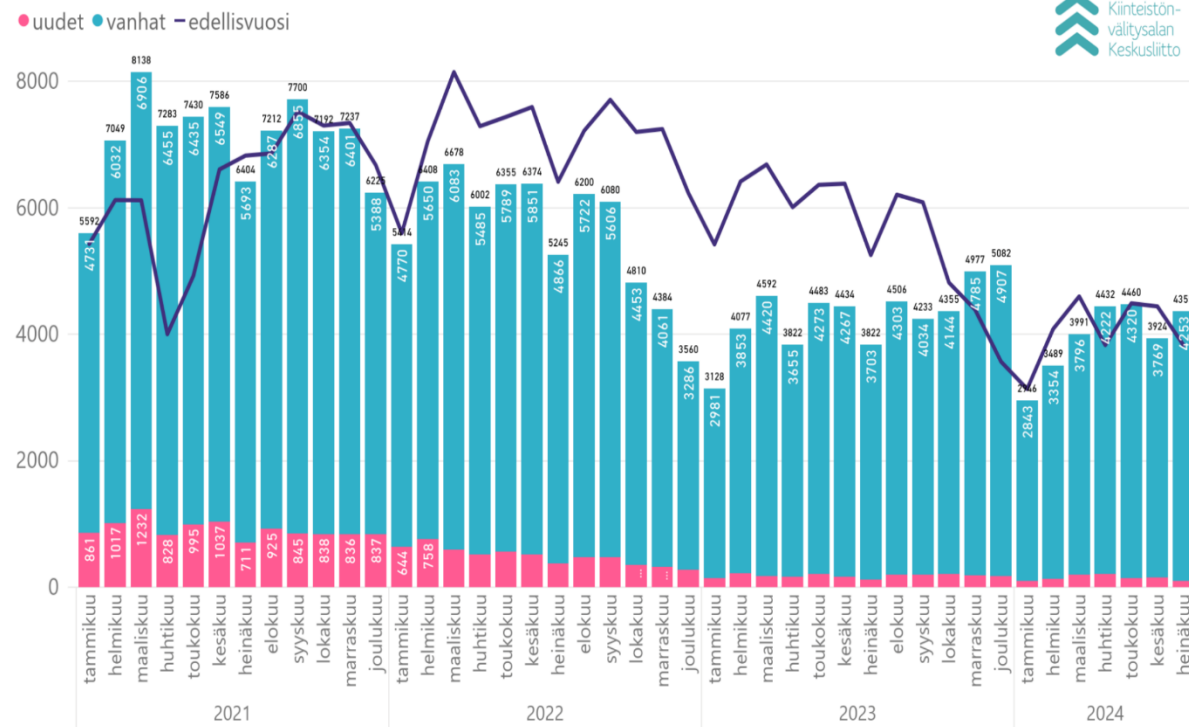
Inflaatio on hidastunut ja euriborit ovat laskussa vuoden vaihteessa arvioiden mukaan n. 3%:n tienoilla

Rakennusliikkeillä vaikeuksia, uudisasuntomarkkinan palautuminen voi mennä pitkälle vuoteen 2025

Markkinatilanne tarjoaa paljon ostotilaisuuksia.

Asuntojen tarve ei ole hävinnyt – kasvukeskuksiin pitää rakentaa uutta.

Kauppamäärät koko Suomessa kuukausittain 2021-2024



Lähde: KVKL 7/2024 asuntomarkkinakatsaus

# Jyväskylän markkinatilanne ja keskustavisio

- Keskustassa vapaita vuokrayksiöitä n. 25 kpl. Etuovi.comissa on myynnissä samalla alueella n. 30 kpl uutta jo valmista yksiötä.
  - Hyvän sijainnin yksiöistä, joihin kysyntä kohdistuu on kohta pulaa?
  - Vapaat vuokrayksiöt ( n 170) osin väärässä paikassa?
- Asuntokauppa viriämässä Jyväskylässä?
  - kauppamäärät nousivat heinäkuussa yli 20 prosenttia viime vuoteen verrattuna.
- Asuntorakentamisesta voidaan nähdä piristymisen merkkejä konkreettisimmin vuoden 2026 kuluessa.
- Rakentajien ja kiinteistöomistajien vaikeudet koskettavat yhtälailla Jyväskylää. - Heikon kysynnän aloituskynnystä nostaa korkeat kustannukset
  - On muistettava, että n. 45 % asunnon hinnasta koostuu veroista ja maksuista (mm. kaavoitus) => kustannuksia nostavat erityisesti kaavamääräykset, maankäyttömaksut, autopaikkavaateet jne.
  - Jyväskylän elinvoimainen keskusta ja vetovoimaiset kehitysalustat (ml. Kukkula) ovat keskeisimpiä vetovoimatekijöitä. Pidetään kiinni (JKL:n visio/strategia vuodelle 2030) keskeisestä tavoitteesta: keskustan asukasmäärän kasvattaminen 15.000 => 30.000 asukkaaseen.



Kuva: Jyväskylän Kukkula



# Q2 2024 – vahvalla taseella eteenpäin



Katsauskauden tulos oli positiivinen  
695 t€ (3 572 t€)



Yhtiön omavaraisuus vahvalla tasolla  
55 % (72,6 % 31.12.2023) ja  
likviditeetti pysyi hyvänä 5,6M€  
(8,7M€ 31.12.2023)



Liikevaihto kasvoi 1 638 t€ (1 410 t€)



Asuntoja myytiin 1,8 M€ arvosta  
(6,6 M€, 1.1-31.12/2023).



Ovaro investoi 7 M€ ostamalla JKL:n  
kauppakeskus Forumin ja kohde  
jälleenmyytiin eteenpäin  
muutamassa kuukaudessa  
pakalliselle sijoittajalle



Ovaro osti Kukkulan Kehitys Oy:n 1/3  
osuuden Investors House:lta ja solmi  
esisopimuksen 1/3 osuuden  
ostamisesta Royal Houselta



## Q2 / 2024 Yhteenvetotaulukko

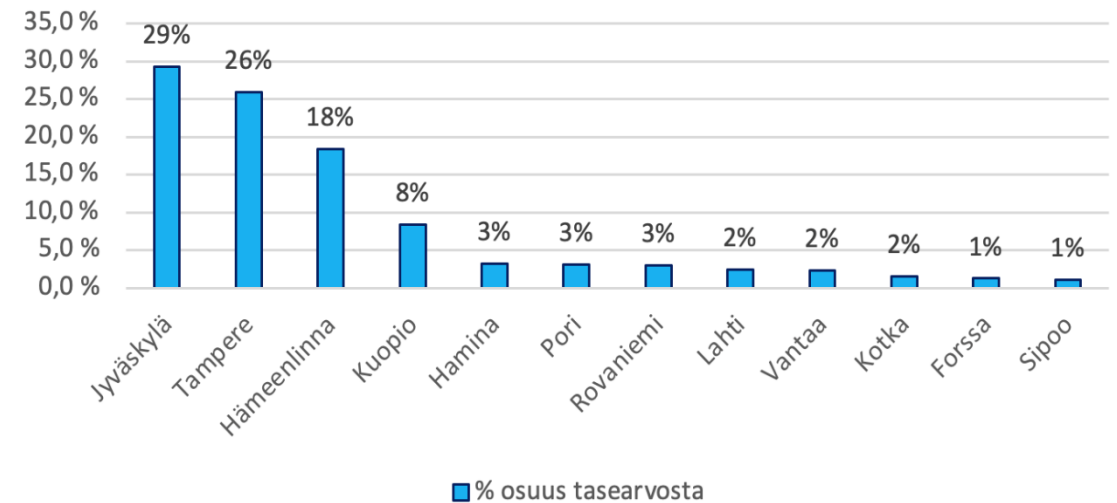
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,2 €/osake (31.12.2023: 5,31€)

| Keskeiset tunnusluvut             | 4-6 /2024 | 4-6 /2023 | muutos  | 1-6 /2024 | 1-6 /2023 | muutos   | 1-12 /2023 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|----------|------------|
| Liikevaihto, t€                   | 1 638     | 1 410     | 16,1 %  | 2 875     | 2 818     | 2,0 %    | 5 603      |
| Nettotuotto, t€                   | 810       | 834       | -2,8 %  | 1 356     | 1 111     | 22,1 %   | 2 683      |
| Katsauskauden tulos, t€           | 695       | 3 572     | -80,6 % | 755       | 3 368     | 77,6 %   | 2 588      |
| Tulos / osake, laimentamaton €    | 0,08      | 0,41      | -79,6 % | 0,09      | 0,39      | 76,8 %   | 0,30       |
| Taseen loppusumma M€              | 82,3      | 64,3      | 28,0 %  | 82,3      | 63,3      | 30,1 %   | 64,3       |
| Rahavarat, M€                     | 5,6       | 8,2       | -31,7 % | 5,6       | 6,4       | -12,8 %  | 8,2        |
| <b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b> |           |           |         |           |           |          |            |
| Operatiivinen tulos (EPRA), t€    | 363       | 392       | -7,4 %  | 443       | 205       | -116,0 % | 918        |
| EPRA-tulos/osake, €               | 0,04      | 0,04      | 0,5 %   | 0,05      | 0,02      | -125,3 % | 0,11       |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA) €   | 5,2       | 5,3       | -2,2 %  | 5,2       | 5,3       | -2,2 %   | 5,3        |

# Siirtymä vanhasta asuntokannasta kasvukeskusinvestointeihin etenee strategian mukaisesti

- Investoinnit kasvukeskuksiin H1 2024 olivat noin 12,2 M€.
- Sijoituskiinteistöjen ja kiinteistökehityshankkeiden maantieteellinen jakauma siirtynyt merkittävältä osin kasvukeskuksiin ja korkeakoulukaupunkeihin.
- Vuokraustoiminta on sujunut kaikissa kohteissa hyvin ja uusia sopimuksia (erityisesti toimisto) on solmittu Q2 2024 aikana.
- Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on noin 36 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus on noin 64 %.
- Yhtiö jatkaa maakuntakohteiden asuntomyyntejä ja käyttää vapautuneet pääomat kasvukeskusinvestointeihin. Asuntoja omistuksessa 140 kappaletta.

Sijoituskiinteistöjen maantieteellinen jakauma markkina-arvojen mukaan



# Kiinteistöjen arvon kasvattaminen ja kaupunkiympäristöjen elinvoiman kehittäminen

## Osta-kehitä-myy liiketoimintamalli

- Kuopio: Teollisuuskadun kehityskohteen hankinta – tavoitteena kaavamuutos, uudet ankkurivuokralaiset ja vetovoimainen liikekeskus. Hankekehitys ja vuokralaisneuvottelut käynnissä.
- Jyväskylä: Nisulankadun kehityshanke – ankkurivuokralaiset lukittu (Kesko & Fitness24Seven), rakennustyöt käynnistyneet. Kortepohja liikekeskuksen kaavamuutos valtuustoon (8/2024).
- Jyväskylä: Kauppakeskus Forumin hankinta ja voitollinen edelleen myynti paikallisella sijoittajalla.
- Tampere: Hervannassa vireillä esisopimuksen mukainen hoivarakennuskokonaisuus.





# Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n yrityskauppa (25.6 /6.8 tiedotteet)

- Toteuttaa strategiaa - selkeä ja vahva siirtyminen kiinteistö- ja hankekehitykseen.
- Pelkästään Kukkula tarjoaa Ovarolle noin 10-15 vuoden hankeputken rakennuttamiseen ja kiinteistökehitykseen.
- Tulevaisuuden tuotto-odotukset ja liiketoiminta siirtyvät (2/3 omistus) Ovarolle:
  - Vaiheen II osalta Ovaro odottaa tulosvaikutteisia tuottoja vuosilta 2023-26, mutta niiden täsmällinen arviointi ei ole vielä mahdollista. Hyvin karkea arvio tulosvaikutuksesta on 1-3 M€ jakautuen vuosille 2024-26 (pörssitiedote 4.7.2023)
  - Vaiheen III osalta tulosvaikutukset realisoituvat 2026 alkaen ja muodostuvat rakennusoikeuden, hankekehityksen, rakennuttamisen ja asuinkeuhkeiden myynnin kautta. Yhteensä alueelle rakennetaan arviolta noin 300 M€ edestä ensisijassa asuntoja. Oletuksella, että hankkeiden kate olisi noin 15 % ja Ovaron omistusosuus 1/3, olisi arviolta vuosille 2026-35 ajoittuva Ovaron kate-osuus 15 M€ eli noin 1-1,5 M€/vuosi. (Pörssitiedote 4.7.2024)
  - Kokonaisuudessaan (3/3 omistus) tuotto-odotukset ovat II ja III vaiheesta noin ovat arviolta noin 32-36 M€ vuosina 2024-2036.
- Alueen hyvä sijainti ja palvelurakenne sekä Jyväskylän asema kasvukeskuksena tukevat alueen kehitystyötä.



| Vaihe                                        | Ovaron omistus-% | Toimintasuunnitelma                                           | Hankeaikataulu  | Kehitysvaihe                                            | Pinta-ala                     |
|----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Vaihe I (Apitare Oy)                         | 33 %             | 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)    | 100 %            | Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön | 8/2023–1/2026   | Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty | 20.000 m2                     |
| Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy) | 100 %            | Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen        | 8/2023→         | Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026               | 100.000 k-em2 (tavoite/arvio) |

# Jyväskylän Kukkula – hankekehitys ja vuokraus on käynnistetty

- Suojeltavien vuokraus- ja hankekehitys käynnissä - vaiheasemakaava lainvoimainen.
- Koko aluetta sekä uudisrakentamista koskeva kaavamuuotosprosessi hyvässä vauhdissa – osayleiskaavaluonnos nähtäville syksyllä 2024.
- Tavoitteena noin 80.000-90.000 k-m2 rakennusoikeus.
- Ensimmäiset asemakaavat vuoden 2025 loppuun mennessä.
- Uudisrakentamisen käynnistäminen 2026 vuoden aikana.





## Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n strategian päivitys vuosille 2024 – 2027

Ovaron liiketoiminta perustuu osta-kehitä-myy -liiketoimintamalliin. Yhtiön keskeiset ansaintakeinot ovat sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, myyntivoitot ja kiinteistökehitystoiminnan katteet. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistamien kiinteistöjen hankekehitys ja rakennuttaminen ovat strategiakauden tärkeitä painopistealueita.

Strategiajakson keskeiset tavoitteet:

- Osta-kehitä-myy -liiketoimintamalli vakiinnuttaminen
- Oman pääoman vuosittainen tuotto yli 10 %
- Omavaraisuusaste vähintään 40 %.

# Ohjeistus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2023.

Vuoden 2023 tilikauden tulos oli n. 2,6M€.



# Kiitos!



Marko Huttunen

Toimitusjohtaja

+ 358 50 3292563

[marko.huttunen@ovaro.fi](mailto:marko.huttunen@ovaro.fi)