

Ovaro
Kiinteistösijoitus

Tilinpäätöstiedote
1.1.-31.12.2024

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2024

YHTEENVETO KAUELTA LOKAKUU-JOULUKUU/2024 (VERTAILUKAUSI LOKAKUU-JOULUKUU /2023)

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 1 918 tuhatta euroa (-489 tuhatta euroa). Katsauskauden tulokseen vaikutti eniten laskennallisten verosaamisten lisäys, joka oli 2 117 miljoonaa euroa.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 68,4 % (31.12.2023 72,6 %).
- Katsauskauden operatiivinen (EPRA) tulos laski -749 tuhanteen euroon (300 tuhatta euroa). Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat negatiivisesti Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankinnasta aiheutuneet korkokulut, transaktiokulut sekä Jyväskylän Kukkulan negatiivinen nettotuotto, koska uudet vuokrasopimukset astuvat voimaan vasta vuoden 2025 aikana.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski asuntomyynneistä johtuen 1 022 tuhanteen euroon (1 390 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste ilman Jyväskylän Kukkulan kiinteistökantaa oli 91,45 prosenttia (81,37 prosenttia). Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 87,16 prosenttia ja toimitilojen vuokrausaste 91,92 prosenttia.
- Rakennuttamisinvestointeja tehtiin yhteensä 4 015 tuhannella eurolla toimitilakiinteistöihin Jyväskylässä. Investoinnit liittyivät uusiin vuokrasopimuksiin.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 4,91 €/osake (31.12.2023: 5,31 €). EPRA nettovarallisuuden lasku tilikauden positiivisesta tuloksesta huolimatta johtui laskennallisten verosaamisten lisääntymisestä, joita ei huomioida kyseisen tunnusluvun laskennassa.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2024 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU /2023)

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 586 tuhatta euroa (2 588 tuhatta euroa). Konsernin tulos heikkeni vertailukauteen nähden 2 002 tuhatta euroa. Suurin tulosta heikentävä tekijä oli asuntojen myynneistä aiheutuneet myyntitappiot.
- Asuntoja myytiin yhteensä 232 kappaletta. Asuntojen myynneistä yhtiölle aiheutui - 3 513 tuhatta euroa myyntitappiota. Tilikauden päättyessä yhtiön omistuksessa on enää 38 asunto-osakehuoneistoa.
- Konsernin operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli -143 tuhatta euroa (918 tuhatta euroa). Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat negatiivisesti Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankinnasta aiheutuneet korkokulut, transaktiokulut sekä Jyväskylän Kukkulan negatiivinen nettotuotto, koska uudet vuokrasopimukset astuvat voimaan vuoden 2025 aikana.
- Omavaraisuusaste oli vahva 68,4 % (31.12.2023: 72,6 %).
- Yhtiö hankki vuoden aikana omistukseensa omia osakkeita 230 192 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2024 yhteensä 415 390 kappaletta.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 4,91 €/osake (31.12.2023: 5,31 €). EPRA nettovarallisuuden lasku tilikauden positiivisesta tuloksesta huolimatta johtui laskennallisten verosaamisten lisääntymisestä, joita ei huomioida kyseisen tunnusluvun laskennassa.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 158 tuhatta euroa.
- Osinkoa jaettiin 0,13 €/osake, yhteensä 1 085 tuhatta euroa.
- Hallituksen ehdotus 17.4.2025 pidettävälle yhtiökokoukselle on, ettei osinkoa makseta tilikaudelta 2024.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron vuoden 2024 tulos oli positiivinen johtuen pääasiassa laskennallisten verosaamisten lisäyksestä. Yhtiö myi pääosan asunnoistaan, mistä kirjautui merkittäviä tappiota. Myynneillä vapautettiin pääomia Jyväskylän Kukkulaan ja muihin uuden strategian mukaisiin osta-kehitä-myy hankkeisiin.

Ovaron omavaraisuusaste oli vahva, 68,4 %, mikä antaa vakaan pohjan uusille hankkeille.

Tampereen Hermian hoivahankkeeseen neuvoteltiin uusi ratkaisu Esperin kanssa. Olemme allekirjoittaneet pitkän pääomavuokrasopimuksen Esperin kanssa tilikauden päättymisen jälkeen. Sopimus on ehdollinen rakennusluvalle ja rahoituksen saamiselle. Ovaron tavoitteena on saada hanke käyntiin vuoden 2025 loppuun mennessä.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") hankinnan tuloksena Ovaro saa Kukkulan II vaiheen rakennukset ja maa-alueet sekä vuoden 2025 loppuun mennessä hankittavat vaiheen III maa-alueet ja rakennukset. III vaiheen uudelleenkaavoitus on käynnissä ja osayleiskaava on virallisesti nähtävillä. Osayleiskaava vastaa JKK:n tavoitteeseen saada alueelle 80.000 - 90.000 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta pääosin asuntotuotantoa varten. Pelkästään Kukkulan alue tarjoaa Ovarolle noin 15 vuoden liiketoimintaputken rakennuttamiseen ja hankekehitykseen.

Ovaron pääasialliset toimet vuonna 2025 keskittyvät Jyväskylän Kukkulan alueen kaavoituksen varmistamiseen ja muiden osta-kehitä-myy hankkeiden edistämiseen. Markkinatilanne on otollinen korkojen laskun seurauksena. Nykyisillä asuntoaloitusmäärillä etenkin kasvukeskuksissa ollaan siirtymässä asuntojen ylitarjonnasta kohti alitarjontaa 2026 aikana.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	10-12 /2024	10-12 /2023	muutos	1-12 /2024	1-12 /2023	muutos
Liikevaihto, t€	1 022	1 390	-26,4 %	5 262	5 603	-6,1 %
Nettotuotto, t€	290	687	-57,8 %	2 588	2 683	-3,5 %
Katsauskauden tulos, t€	1 918	-498	484,9 %	586	2 588	-77,4 %
Tulos / osake, laimentamaton €	0,23	-0,06	498,0 %	0,07	0,30	-76,6 %
Taseen loppusumma M€	65,7	63,5	3,5 %	65,7	63,5	3,5 %
Rahavarat, M€	1,6	8,6	-81,3 %	1,6	8,6	-81,3 %
Vaihtoehtoiset tunnusluvut						
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	-749	301	-348,7 %	-143	918	-115,6 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,09	0,04	-328,7 %	-0,02	0,11	-116,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	5,3	-7,5 %	4,9	5,3	-7,5 %

OHJEISTUS VUODELLE 2025

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2025 tilikauden tulos paranee vuodesta 2024.

Tilikauden tulos 2024 oli 586 tuhatta euroa. Ovaro on antanut ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta vuodesta 2023 lähtien.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin joulukuun 2024 ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote supistuu 0,5 % vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvu vauhdittuu, mutta vain 0,8 % ja 1,8 % vuosina 2025 ja 2026.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan vuoden neljännellä kvartaalilla kauppavolyymit jatkoivat hyvää kehitystään kolmannen kvartaalin ohella (KVKL 11.2.2024). Asiaa selittää KVKL:n mukaan korkojen lasku. Asuntojen hinnat jatkoivat kuitenkin maltillista laskuaan.

Toimitilamarkkinalla transaktiovolyymi on laskenut niin ikään merkittävästi verrattuna edellisten vuosien tasoon. Q4/24 jatkoi tätä trendiä ollen erittäin hiljainen investointien osalta. Toimitilamarkkinalla prime-yieldit Helsingin keskustassa pysyivät entisellään noin 5 prosentin tasossa.

Arviomme, että toimintaympäristö olisi paranemassa vuoden 2025 aikana, johtuen korkojen merkittävästä laskusta vuoden 2024 jälkimmäisen vuosipuoliskon aikana. Markkinatilanteen piristyminen etenkin asuntomarkkinoilla on hyvin paljon kiinni valmistuvien uusien asuntojen määrästä. Nykyisillä asuntoaloitusmäärillä etenkin kasvukeskuksissa ollaan siirtymässä asuntojen ylitarjonnasta kohti alitarjontaa arviolta vuoden 2026 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 LOKAKUU-JOULUKUU 2024

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli neljännellä vuosineljänneksellä 1 022 tuhatta euroa (1 390 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 290 tuhatta euroa (687 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat 733 tuhatta euroa (703 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -199 tuhatta euroa (-344 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -347 tuhatta euroa (-113 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 88 tuhatta euroa (96 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -435 tuhatta euroa (-209 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat -923 tuhatta euroa (-1 670 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 1 473 tuhatta euroa.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2024

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 5 262 tuhatta euroa (5 603 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 341 tuhatta euroa. Liikevaihdon lasku johtuu asuntojen myynnistä.

Nettovuokratuotot olivat 2 588 tuhatta euroa (2 683 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -1 360 tuhatta euroa (2 814 tuhatta euroa). Konsernin tulos ennen veroja heikkeni vertailukauteen nähden 4 174 tuhatta euroa. Konsernin osuus osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta oli 1 869 tuhatta euroa. Ovaro omistaa 1/3 osuuden osakkuusyhtiö Apitare Oy:sta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat -2 267 tuhatta euroa (-1 677 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalkun sekä toimistokiinteistöjen käyvän arvon muutoksista.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-JOULUKUU 2024

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli -143 tuhatta euroa (918 tuhatta euroa).

Liikevaihto laski 5 262 tuhanteen euroon (5 603 tuhatta euroa) johtuen asuntojen myynneistä, jotka heijastuvat vuokratuottoihin.

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut olivat lähes edellisen vuoden tasolla -2 675 tuhatta euroa (-2 920 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 2 588 tuhatta euroa (2 683 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat -2 222 tuhatta euroa (-1 897 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus operatiivisesta tuloksesta oli 1 473 tuhatta euroa (509 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat -1 161 tuhatta euroa (- 636 tuhatta euroa). Rahoituskulujen kasvu johtuu Jyväskylän Kukkulan Kehityksen oston korkokuluista ja transaktiokuluista.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 65 666 tuhatta euroa (31.12.2023: 63 454 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 716 tuhatta euroa (31.12.2023: 46 097 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 20 950 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, joka uudelleen järjesteltiin vuoden 2024 aikana. Järjestelyn yhteydessä lainaa lyhennettiin 200 tuhatta euroa. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 31.12.2027. Lyhennyserä on 53 500 euroa. Korkoa maksetaan 6 kk euribor +2,8 %.

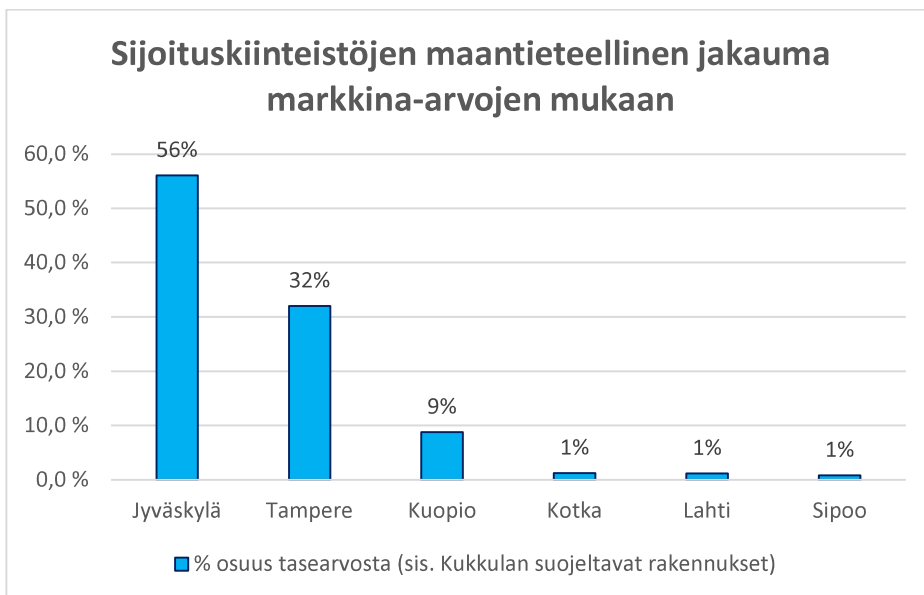
Konsernin omavaraisuusaste säilyi vahvana 68,4 % (31.12.2023: 72,6 %).

SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 34,2 miljoonaa euroa (31.12.2023: 41,7 miljoonaa euroa) sisältäen 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,1 miljoonaa euroa (31.12.2023: 3,5 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

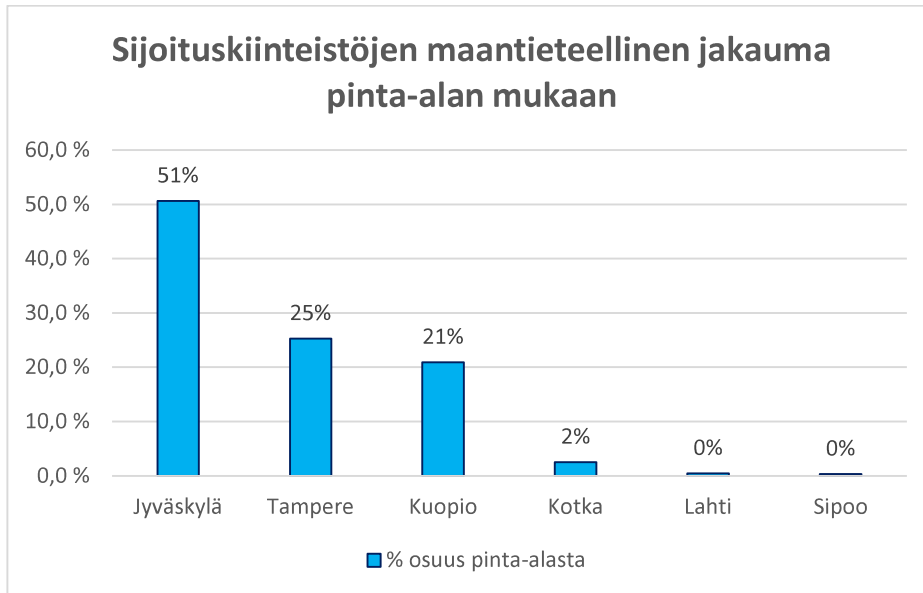
Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	17	66 582*	32,6	0,0	32,6
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,6	0,0	1,6
Koko kanta	18	68 239	34,2	0,0	34,2

*Sisältää Kukkula vaiheen II suojeltavat rakennukset



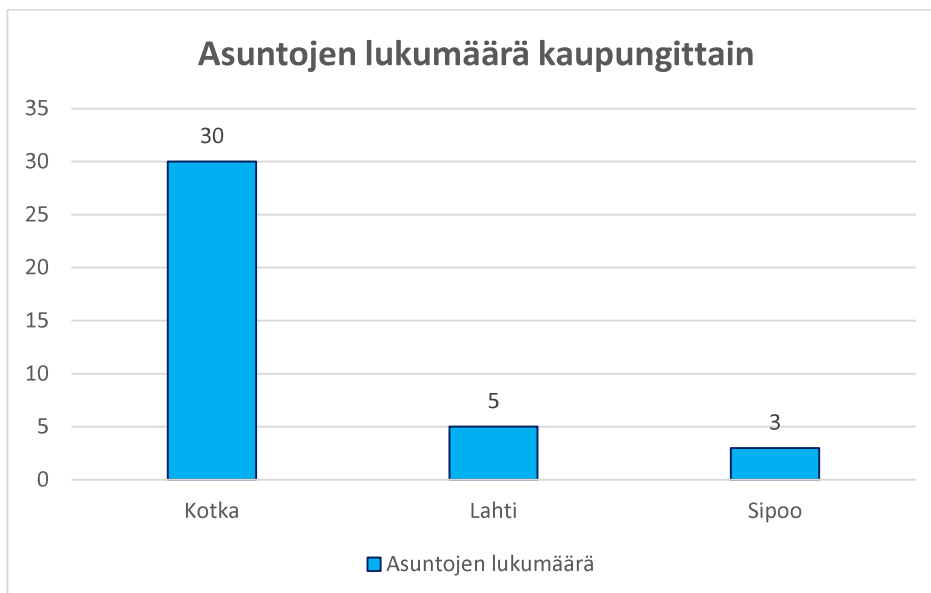
Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta.

Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on n. 3 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus on n. 97 %.



Pinta-ala perusteisesti jaoteltuna Jyväskylä, Tampere ja Kuopio ovat suurimmat kaupungit. Kolme suurinta kaupunkia edustavat yli 90 % salkun pinta-alasta.

Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen pinta-alasta on n. 3 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus pinta-alasta on n. 97 %.



Yhtiöllä on omistuksessaan 38 asuntoja, joista 30 kpl sijaitsee Kotkassa.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2024. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen teki Suomen Toimitila-

asiantuntijat Oy 31.12.2024. Seuraavan kerran arvioitsijat määrittävät Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2025.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalikon osalta. Asuntosalikko arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioidujen myyntihintojen summa arvopäivänä. Summaan ei ole tehty tukkualennusta. Asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL: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

Yhtiö 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.

Lisäksi yhtiö hankki 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 on 7 miljoonaa euroa. Vuokrausaste hankintahetkellä oli noin 60 prosenttia ja nettotuotto noin 13,0 prosenttia.

Ovaro hankki 25.6.2024 toteutetulla kaupalla Investors House Oyj:ltä 1/3 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakekannasta sekä solminut Royal House Oy:n kanssa esisopimuksen 1/3 JKK:n osakekannan ostamisesta. Esisopimuksen mukainen kauppa tehdään, kun Ovaro saa järjestettyä kaupan rahoituksen ja kuitenkin viimeistään 31.12.2024. Kauppahinta Investors House Oyj:ltä ostetusta osuudesta on 5,0 miljoonaa euroa ja esisopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostettavasta osuudesta on 5,0 miljoonaa euroa. Lisäksi Ovaro huolehtii JKK:n yhteismäärältään noin 6,0 miljoonan pääomallainojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle vuoden 2024 loppuun mennessä. Ovaro omistaa entuudestaan 1/3 JKK:n osakekannasta, joten nyt toteutetun kaupan ja myöhemmin esisopimuksen mukaisesti toteutettavan kaupan jälkeen Ovaro omistaa JKK:n kokonaisuudessaan.

Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 232 kappaletta. Lisäksi myytiin Koy Jyväskylän Forumin osakekanta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 13,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,6 miljoonaa euroa).

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

Asuntorakennuttamisen hankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Rakennusoikeus	Hankekoko (€)
Kortepohjan Liikekeskus	Isännäntie 1, 40740 Jyväskylä	18.10.2021	Kaavoitus meneillään	5.500 kem2	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	31.12.2024	Kaava lainvoimainen	1.750 kem2	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	14.1.2022 (varaus)	Kaava lainvoimainen	2.900 kem2	10 000 000
Pappilan Hotellihanke	Vapaudenkatu 26, 40100 Jyväskylä	1.5.2023	Kohde valmistuu 5 / 2025	800 kem2	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 27.2.2025
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myynti	3.440 m2	97 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myynti	1.900 m2	100 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Myynti	2.350 m2	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m2	60 %

Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

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	Kaavamutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m2
Vaihe III* (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2026 Rakentaminen 1.1.2027	100.000 k-em2 (tavoite/arvio)

*Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Liike- ja toimitiloihin toteutettiin 1.1-31.12.2024 katsauskaudella 4,0 miljoonalla eurolla investointeja (1.1.-31.12.2023: 1,2 miljoonaa euroa).

RISKIENHALLINTA

Yhtiön merkittävimmät riskit koskevat rahoitusasemaa ja kiinteistömarkkinan kehitystä.

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräännyty vuoden 2025 joulukuussa 13,5 miljoonan euron Jyväskylän Kukkulan III vaiheen kauppahinta Keski-Suomen Hyvinvointialueelle. Konsernin rahavarat olivat 1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024. Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Yhtiö osti 25.6 tiedotetulla lähipiirikaupalla Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK Oy) osakkeet itselleen Investors Houselta ja Royal Houselta. Velaton kauppahinta 2/3 ostamisesta oli yhteensä 16 miljoonaa euroa. Yhtiö on kirjannut JKK Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa 12,6 miljoonaa euroa aineetonta oikeutta. Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta.

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön rahoitusasemaan, toimitila- ja asuntomarkkinan toimivuuteen sekä rahoituksen saatavuuteen.

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 31.12.2024 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 184 610 osaketta ja yhtiön hallussa 415 390 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli osakasta 3 729 31.12.2024 (31.12.2023: 3 932).

SUURIMMAT OMISTAJAT(Euroclear 31.12.2024)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 Royal House Oy	*1	1313230	15,27 %
2 OSUUSASUNNOT OY		1215000	14,13 %
3 Pekka Ollikainen	*2	687500	7,99 %
4 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		415390	4,83 %
5 ZEROMAN OY	*3	396704	4,61 %
6 CORE CAPITAL OY	*4	263898	3,07 %
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY		229056	2,66 %
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166197	1,93 %
9 Marko Huttunen	*7	99631	1,16 %
10 SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99329	1,15 %
11 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79763	0,93 %
12 DADARIPIUS OY		76332	0,89 %
13 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71292	0,83 %
14 AMLAX OY		67167	0,78 %
15 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65000	0,76 %
16 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62944	0,73 %
17 KOKKO JOUNI		61500	0,72 %
18 OWH-YHTIÖT OY		55022	0,64 %
19 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55000	0,64 %
20 GODOINVEST OY		51790	0,60 %
21 LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YH		50000	0,58 %
22 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ		50000	0,58 %
23 WELANDER YNGVE TORVALD		45000	0,52 %
24 FINNPARTTIA OY		41712	0,49 %
25 KOSKINEN PETRI TAPANI		38183	0,44 %
26 MÄKINEN JUHA MATIAS		35454	0,41 %
27 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		34566	0,40 %
28 SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA		30779	0,36 %
29 PUTTONEN JARI MIKAEL		30749	0,36 %
30 KURKINEN NINA-MARIA		30000	0,35 %
YHTEENSÄ		5 918 188	68,81 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö			
*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa			
*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö			
*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö			
*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö			
*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö			
*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa on 99 631 yhtiön osaketta			

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösi joitus 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. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Timo Nummi.

Ovaro Kiinteistösi joituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Hanna Äijälä aina 31.12.2024 asti. Satu Kuulusa valittiin talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 28.10.2024. 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. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2023 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden voiton käsittelystä ja jakaa päättäneeltä tilikaudelta osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2023. 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 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900 000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2025 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 kumooa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2023 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 11.4.2024 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2025 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.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 8.7.2024. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 150 000 kpl, eli enintään 1,74 prosenttia koko osakekannasta. 31.12.2024 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 98 874 osaketta.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj: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.

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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.

Ovaro osti tilikauden aikana Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") koko osakekannan Investors House Oyj:tä ja Royal House Oy:ltä. Kaupat toteutettiin 25.6.2024 ja 5.8.2024.

Kauppahinta Investors House Oyj:ltä 25.6.2024 ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa ja 5.8.2024 sopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa. Lisäksi Ovaro otti huolehtiakseen JKK:n yhteismäärältään noin 6.000.000 euron pääomallainojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle. Maksuaikataulu sovittiin siten, että kauppahinta 5 M€ maksetaan kolmessa osassa 2024-26 sekä Investors Housen JKK:lle antama laina 3 M€ maksetaan kokonaan takaisin 12/2024. Ovaro maksoi 31.12.2024 sovitusti kauppahinnan ensimmäisen erän, lainan osasuorituksen sekä näiden molempien korot. Loppulainalle pääomaltaan 2,6 M€ on tehty maksuohjelman tarkistus siten, että Ovaro maksaa sen 4/2025 mennessä. Samalla lainan vakuudeksi on pantattu reaalivakuutta, jonka käypä arvo ylittää lainan pääoman määrän. Kauppahintavelalle maksetaan 5 prosentin vuosikorko.

Tehtyjen kauppojen osalta, kyse on lähipiiriliiketoimista. Päätöksen kaupoista tekivät esteettömät hallituksen jäsenet eivätkä jäävit hallituksen jäsenet osallistuneet kaupoista päättämiseen.

Kauppaan ei kuulunut Äänekoskella sijaitseva entinen Sisä-Suomen sairaalakiinteistö. Kiinteistön omistava K Oy Suolahden Sairaala siirtyi yhden euron kauppahinnalla Ovaron, Investors Housen ja Royal Housen suoraan 3 * 1/3 omistukseen. Suolahden sairaalakiinteistö myytiin tilikauden aikana.

JKK kaupan lisäksi Ovaro omistaa Kukulalla 1/3 osuuden Apitare Oy:stä (Kukkulan I-vaihe). Vaihe I käsittää noin 17.603 m²:n kiinteistön, joka on vuokrattu nk. triple-net sopimuksella Keski-Suomen Hyvinvointialueelle vuoden 2041 loppuun saakka.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Raimo Pesola on nimitetty Ovaro Kiinteistösjoitukseen muodostettavan rakennuttajayhtiön toimitusjohtajaksi ja osakkaaksi

Raimo Pesola (RI) on nimitetty Ovaro Kiinteistösjoitukseen muodostettavan rakennuttajayhtiön toimitusjohtajaksi ja osakkaaksi sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi. Ovaro organisoii rakennuttamisliiketoiminnan erilliseen tytäryhtiöön, jonka kasvusta ja kehityksestä Pesola vastaa. Hän aloittaa tehtävässä huhtikuussa 2025. Pesola siirtyy Ovaroon Rakennusliike Lapti Oy:n palveluksesta, jossa hän on toiminut liiketoimintajohtajana vastuualueenaan palvelutilarakentaminen. Lisäksi hän on toiminut yhtiössä aiemmin varatoimitusjohtajana ja toimitusjohtajana. Pesolalla on noin 25 vuoden kokemus esihenkilö- ja johtotehtävistä eri rakennusliikkeissä.

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj perustaa rakennuttajayhtiön Jyväskylän Kukkulan ja kasvukeskushankkeiden toteuttamiseen

Ovaro perustaa rakennuttamiseen ja kiinteistökehittämiseen keskittyvän tytäryhtiön, jonka toimitusjohtajaksi ja osakkaaksi on nimetty Raimo Pesola (RI). Asiasta on julkaistu pörssitiedote 16.1.2025. Rakennuttajayhtiön keskeinen tehtävä on toteuttaa rakennuttamishankkeita sekä Jyväskylän Kukulalla että muissa kasvukeskuksissa. Jyväskylän Kukulalle on tulossa uusien asemakaavojen myötä merkittävä 10–15 vuoden hankeputki keskittyen pääasiassa asuntorakentamiseen.

Arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 §:n mukainen liputusilmoitus

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosentin rajan 17.1.2025. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa. Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj omistaa 17.1.2025 tilanteen mukaan osakkeitaan 430 800 kpl. Tämä vastaa 5,01 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa. Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj:n osakekanta koostuu yhteensä 8.600.000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 8.600.000 ääntä.

Ville Karlström on nimitetty Ovaron liiketoimintapäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi

Ville Karlström (KTM) on nimitetty Ovaron liiketoimintapäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hänen vastuualueisiinsa kuuluvat kiinteistökehityskohteiden myynnit ja sijoittajahankinnat sekä rahoitusjärjestelyt. Ville Karlström on toiminut yhtiön palveluksessa vuodesta 2022 alkaen kiinteistöjen myynti- ja hankintatehtävissä.

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj ja Esperri Care Oy allekirjoittivat esisopimuksen 89 asukaspaikkaisen hoivakodin toteuttamisesta Tampereen Hervantaan

Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj ("Ovaro") ja hoivayhtiö Esperri Care Oy ovat allekirjoittaneet esisopimuksen pitkäaikaisesta pääomavuokrasopimuksesta sekä hoivakodin rakennuttamisesta Tampereen Hervantaan. Suunniteltu hoivakoti tarjoaa ympärivuorokautista palveluasumista ikäihmisille ja mielenterveyskuntoutujille. Hankkeen investointiarvo on noin 15 miljoonaa euroa. Hanke on ehdollinen rakennusluvan ja rahoituksen varmistumiselle. Tavoitteena on käynnistää rakennustyöt vuoden 2025 aikana. Kohde toteutetaan Ovaron omistamalle tontille Tampereen Hervannassa. Varsinainen vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun esisopimuksen ehdot on täytetty.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Liikevaihto, 1 000 €	5 262	5 603	5 439	8 171	9 677
Liiketulos, 1 000 €	-467	3 149	643	-11 631	-11 740
Tilikauden tulos, 1 000 €	586	2 588	448	-13 124	-11 501
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	586	2 588	448	-13 124	-11 501
Tulos / osake, €	0,07	0,30	0,05	-1,44	-1,24
Maksettu osinko, € ****	0,00	0,13	0,03	0,00	0,00
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0 %	0,04	1,1 %	0,0 %	0,0 %
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 270 397	8 551 608	8 797 303	9 107 899	9 259 373
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Taseen loppusumma, 1 000 €	65 666	63 454	63 270	59 347	116 241
Omavaraisuusaste, %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %
Luototusaste, %, Loan to Value	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,41	5,39	5,09	4,96	6,37
Nettovelkaantumisaste, %	29,0 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 184 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495	9 203 567
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	27 991	29 536	24 611	27 499	38 103
	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %	2,8 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %

**** Hallituksen ehdotus v 2024

EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020
EPRA tulos, 1000 €	-143	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,02	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	40 196	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	40 196	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	40 196	44 655	43 123	43 813	58 002
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	4,91	5,31	4,94	4,88	6,30
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA alkutuotto (NIY), %	8,1 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	8,1 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %

EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2024	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	586	2 588	448	-13 124	-11 501
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	2 267	1 677	-53	8 058	12 597
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	435	936	582	5 725	1 993
- / + Verot	-1 946	226	0	-853	-2 873
-/+ Muut oikaisut	-1 485	-4 510	53	-613	0
EPRA tulos	-143	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	-0,02	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 716	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-4 520	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
EPRA nettovarallisuus (NAV)	40 196	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,91	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA alkutuotto (NIY), %					
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa	B	32 087	38 198	39 560	36 690
Annualisoidut vuokrat		5 262	5 603	5 439	8 171
Annualisoidut hoitokulut		-2 675	-2 920	-2 933	-3 838
Vuosittaiset nettovuokrat	A	2 588	2 683	2 506	4 333
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat	C	2 588	2 683	2 506	4 333
EPRA alkutuotto (NIY), %	A/B	8,1 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	C/B	8,1 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu salkkuun kuuluvien kohteiden joulukuun bruttotulojen ja hoitovastikkeiden erotuksena.

Jos kohdeyhtiö ei ole perinyt osakkailta hoitovastiketta, on käytetty estimaattina koko vuoden hoitokulua jaettuna 12:lla.

Nettovuokratuotto on tuloslaskelman erä, joka saadaan vähentämällä liikevaihdosta hoitokulut.

Liikevoitto on tilikauden tulos ennen tuloveroja, rahoituskuluja ja rahoitustuottoja.

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2024	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2023	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2024	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2023
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 022	1 390	5 262	5 603
Hoitokulut	-733	-703	-2 675	-2 920
Nettotuotot	290	687	2 588	2 683
Vuokraustoiminnan kulut	-7	-65	-202	-336
Hallinnon kulut	-666	-440	-2 111	-1 566
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-19	-6	91	5
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-692	-512	-2 222	-1 897
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-402	174	366	786
Tuotot luovutuksista	72	-573	-435	-936
Huoneistojen käypien arvon muutos	-995	-1 097	-2 267	-1 677
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-923	-1 670	-2 702	-2 613
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	1 473	1 266	1 869	4 976
Liiketulos	148	-231	-467	3 149
Rahoitustuotot	88	96	268	301
Rahoituskulut	-435	-209	-1 161	-636
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-347	-113	-893	-334
Tulos ennen veroja	-199	-344	-1 360	2 814
Verot	2 117	-155	1 946	-226
Tilikauden voitto/tappio	1 918	-498	586	2 588
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	1 918	-498	586	2 588
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,07	0,30
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,07	0,30
Kauden laaja voitto/tappio	1 918	-498	586	2 588
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	1 918	-498	586	2 588

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.12.2024	31.12.2023
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	28 577	30 177
Vuokraoikeudet	2 162	3 505
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	30 738	33 682
Aineeton omaisuus	12 253	0
Koneet ja kalusto	756	737
Laskennallinen verosaaminen	4 520	1 442
Muut saamiset	160	2 567
Osuudet osakkuusyhtiöistä	9 069	5 939
Pitkäaikaiset varat yhteensä	57 496	44 367
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saamiset	3 057	2 515
Rahavarat	1 603	8 552
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 660	11 067
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	3 510	8 021
VARAT YHTEENSÄ	65 666	63 454
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	65 240	67 207
Kertyneet voittovarot	-45 109	-47 698
Tilikauden tulos	586	2 588
Oma pääoma yhteensä	44 716	46 097
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	8 816	10 349
Vuokrasopimusvelat	2 136	3 546
Muut pitkäaikaiset velat	4 590	234
Pitkäaikaiset velat yhteensä	15 542	14 130
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	1 150	1 305
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	4 146	1 021
Vuokrasopimusvelat	90	110
Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 387	2 436
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	21	791
Velat yhteensä	20 950	17 357
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	65 666	63 454

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	67 207	-45 109	46 097
Kauden tulos			586	586
Omien osakkeiden osto		-883		-883
Osingonmaksu		-1 085		-1 085
Oma pääoma 31.12.2024	24 000	65 240	-44 523	44 716
Oma pääoma 1.1.2023	24 000	68 211	-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	67 207	-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 Veturitie 11 T 152, 00520 HELSINKI, SUOMI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu kiinteistösijoittamisesta.

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

Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2024 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 31.12.2024 laskennallisen verosaamisen vahvistetuista tappioista 3.810 tuhatta euroa. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

Yhtiö on kirjannut JKK Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa 12,6 miljoonaa euroa aineetonta oikeutta. Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta.

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.

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 EUR

1.1.-31.12.2024 1.1.-31.12.2023

Liiketoiminnan rahavirrat

Vuokrauksesta saadut maksut	5 174	5 492
Maksut liiketoiminnan kuluista	-5 041	-5 385
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	133	107
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	113	462
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-770	-509
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-525	59

Investointien rahavirrat

Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyrittöihin	0	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 000	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-16 452	-5 133
Sijoituskiinteistöjen myynnit	14 733	7 115
Saadut lainat	0	2 900
Myönnettyt lainat	-160	-3 150
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-2 880	1 732

Rahoituksen rahavirrat

Omien osakkeiden hankinta	-882	-1 004
Lainojen takaisinmaksut	-8 390	-1 199
Lainojen nostot	8 937	2 436
Saadut osingot	0	360
Maksetut osingot	-1 085	-259
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-1 421	333

Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys

-4 826 2 123

Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa

6 429 6 429

Rahavarat katsauskauden lopussa

1 603 8 552

Myytävänä 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.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2024 olivat 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2024 olivat 0,02 miljoonaa euroa (31.12.2023: 0,8 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2024 olivat tasearvoilla 17,8 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2023: 6,9 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 13,1 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.-31.12.2024 myytiin yhteensä 232 huoneistoa (1.1.-31.12.2023: 251 kpl). Lisäksi tilikaudella myytiin yksi liikekiinteistö.

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista

1.1. -31.12.2024 1.1. -31.12.2023

1 000 EUR

Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	3 435	97
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset sijoituskiinteistöjen	-3 870	-1 033
Yhteensä	-2 702	-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	31.12.2024	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	41 703	48 270
Lisäykset	24 427	5 468
Vähennykset	-29 615	-10 358
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-2 267	-1 677
Käypä arvo	34 248	41 703

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2024 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2025

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

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

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2023	-	-	41 703		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2024	30 823	32 535	34 248	35 960	37 672
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 kiinteistö- ja 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 vuoranmaksuveltoitteen nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvomuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvomuutosta 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	1 383	0	1 383	1 375
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-577	-32	-609	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut				34
Maksut				-127
Vähennykset	-2 117		-2 117	-2 712
31.12.2024	2 117	45	2 162	2 227

1000 EUR	Muut		Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	vuokrasopimukset		
1.1.2023	5 341	103	5 443	5 616
Lisäykset	255	0	255	410
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-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	31.12.2024	31.12.2023
alle vuosi	171	209
1-5 vuotta	595	779
yli 5 vuotta	3 902	6 024
Sopimuksen mukainen vastuu	4 668	7 012
Kirjanpitoarvo	2 162	3 505

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-31.12.2024	1.1-31.12.2023
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	115	66
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-136	-177
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-34	-87
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	-55	-198

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.12.2024 oli 44,7 miljoonaa (31.12.2023: 46,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 415 390 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 oli 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 oli 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 oli 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. Yhtiö lopetti hankinnan 30.6.2024, jolloin se oli hankkinut yhteensä 363 051 omaa osaketta keskihintaan 3,614 euroa osakkeelta.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj: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. Varsinainen yhtiökokous valtuutti 11.4.2024 hallituksen päättämään enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31.12.2024	31.12.2023
1 000 EUR		
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	67 207	68 211
Osingonjako	-1 085	0
Omien osakkaiden osto	-883	-1 004
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	65 240	67 207
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	89 240	91 206

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 415 390 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 184 610 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.

	31.12.2024	31.12.2023
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	586	2 588
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 270	8 552
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,07	0,30
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,07	0,30

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 korkokatteeseen ja kohteiden velkasuhteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2024 7,039 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 11.6.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 563 160 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti 1,9 prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin. Lainasta tehtiin katsauskaudella ylimääräinen 4,5 miljoonan euron lyhennys Jyväskylän Forumin kauppaan liittyen. Lisäksi yhtiö solmi sopimukset kahdesta muusta lainasta yhteensä 2,46 miljoonaa euroa liittyen rakentamisprojekteihin Jyväskylässä. Lainoja on nostettu tilanteessa 31.12.2024 1,9 miljoonaa euroa.

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, joka järjesteltiin uudelleen vuoden 2024 aikana. Lainaa lyhennettiin 200 tuhatta euroa ja laina eräänny maksettavaksi 31.12.2027. Lainan sopimusehtojen mukainen korko on 6 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

31.12.2024

31.12.2023

1 000 EUR

Konsernin lainat rahalaitoksilta	8 837	11 141
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-21	-791
Vuokrasopimusvelat	2 136	3 546
Pitkäaikaiset muut velat	4 590	234
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	15 542	14 130

Lyhytaikaiset korolliset velat

31.12.2024

31.12.2023

1 000 EUR

Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 150	1 305
Vuokrasopimusvelat	90	110
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	1 241	1 415

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

31.12.2024

31.12.2023

1 000 EUR

Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	21	791
--	----	-----

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 emoyhtiön ottamien pankkilainojen kautta. Pankkilainojen summa on 31.12.2024 9 848 tuhatta euroa (31.12.2023: 6 119 tuhatta euroa). Yhtiö on suojannut pitkäaikaisista lainoistaan 4 000 euroa. Suojausaste on täten 40,6 prosenttia.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy vuoden 2025 joulukuussa 13,5 miljoonan euron Jyväskylän Kukkulan III vaiheen kauppahinta Keski-Suomen Hyvinvointialueelle. Yhtiön kassavirrallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 1 603 miljoonaa euroa 31.12.2024 (8,6 miljoonaa euroa 31.12.2023). Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirtaa hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2024

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	1 787	9 922		11 709
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	171	595	3 902	4 668
Ostovelat	1 446			1 446
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	21			21
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2024	3 425	10 517	3 902	17 844

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	2 472	9 084	8 026	19 581

Luottoriski

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

1000 euroa	31.12.2024	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		26	38	6	0	70
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 31.12.2024 oli 68,4 % (31.12.2023: 72,6 %).

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

31.12.2024 31.12.2023

Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä

Kiinnitykset yhteensä

2 522

10 039

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

9 848

11 304

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

22 744

22 350

Kiinteistöinvestoinnin arvonnisäveron palautusvastuu

55

100

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 Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja Royal House Oy'n osuudesta tehtiin kauppa 5.8.2024. Yhtiö yhdistellään Ovaro-konserniin tytäryhtiönä 1.7.2024 lukien.

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

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet 1 000 EUR

	31.12.2024	31.12.2023
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	510	485
Osakeperusteiset maksut	0	10
Yhteensä	510	482
Henkilöstön lukumäärä	5	5

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