



**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

**Tilinpäätöstiedote**  
**1.1.-31.12.2023**

**OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ**  
**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2023**

**YHTEENVETO KAUELTA LOKAKUU-JOULUKUU/2023 (VERTAILUKAUSI LOKAKUU-JOULUKUU /2022)**

- Ovaron operatiivinen tulos kasvoi 300 tuhanteen euroon (154 tuhatta euroa). Katsauskaudella tappio oli -489 tuhatta euroa (33 tuhatta euroa), mikä johtui pääasiassa maakunnissa sijaitsevien heikosti tuottavien ja korjausvelkaisten asuntojen myynnistä.
- Investointeja tehtiin yhteensä 140 tuhannella eurolla enimmäkseen toimitilakiinteistöihin Tampereella ja Jyväskylässä. Investoinnit liittyivät pääosin uusiin vuokrasopimuksiin.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 1 390 tuhanteen euroon (1 495 tuhatta euroa) pääasiassa asuntojen tukkumyyntien takia.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat myynneistä huolimatta 687 tuhanteen euroon (558 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 81,37 prosenttia (83,3 prosenttia). Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 95,67 prosenttia ja toimitilojen vuokrausaste 71,68 prosenttia.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 72,6 % (31.12.2022 70,8 %) ja likviditeetti erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,31 €/osake (31.12.2022: 4,94 €).
- Ovaro päätti mitätöidä omia osakkeita 600.000 kpl. Mitätöinti on merkitty kaupparekisteriin katsauskauden jälkeen.
- Osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy toteutti Kukkulan II vaihetta koskevan kiinteistökauppasopimuksen Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa sellaisena kuin 4.7.2023 tiedotettiin. Kauppahinta oli 7,9 M€.

**YHTEENVETO KAUDELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2023 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU /2022)**

- Katsauskauden tulos oli 2 588 tuhatta euroa (448 tuhatta euroa).  
Konsernin tulos parani vertailukauteen nähden 2 139 tuhatta euroa. Suurin tulosta parantava tekijä oli Jyväskylän Kukkulan osakkuusyhtiöihin kirjattu arvonnmuutos, kun yhtiöt allekirjoittivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ja kiinteistökauppasopimukset.
- Asuntoja myytiin yhteensä 251 kappaletta. Asuntojen myynneistä yhtiölle aiheutui 986 tuhatta euron myyntitappio tukkukaupan luonteesta johtuen. Lisäksi yhtiö myi Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2:n koko osakekannan. Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2 osakekannan yhtiö myi noin 50 tuhatta euroa yli tasearvon.
- Konsernin operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli 918 tuhatta euroa (1 030 tuhatta euroa). Operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä Apitaren sijoitetun pääomallainan korkotuotot.
- Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta oli 59 tuhatta euroa (-415 tuhatta euroa).
- Omavaraisuusaste oli 72,6 % (31.12.2022: 70,8 %).
- Yhtiö osti omia osakkeita 312 534 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2023 yhteensä 785 198 kappaletta.
- Katsauskauden EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,31 euroa (31.12.2022: 4,94 euroa).
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 300 tuhatta euroa.
- Osinkoa jaettiin 0,03 €/osake, yhteensä 259 tuhatta euroa.
- Yhtiö hankki noin 2.500 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistön Jyväskylästä. Velaton kauppahinta oli 3,0 M€. Yhtiölainan osuus oli 50 % kauppahinnasta. Loppukauppahinta maksettiin kassavaroin. Kohde on täyteen vuokrattu ja nettotuotto on noin 14,00 %.
- Hallituksen ehdotus 11.4.2024 pidettävälle yhtiökokoukselle on, että osinkoa tilikaudelta 2023 maksettaisiin 0,13 euroa osakkeelta.

## **TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN**

Ovaro teki hyvän tuloksen vuonna 2023 markkinaympäristön haasteista huolimatta. Panostimme määrätietoisesti neljään tärkeään osa-alueeseen: 1. toteutimme Jyväskylän Kukkulan kaupan ja käynnistimme alueen rakennuskannan vuokraus- ja kehittämistoimet sekä kaavoitustyöt, 2. teimme uusia kiinteistöhankintoja, 3. käynnistimme kiinteistökehityshankkeita sekä 4. myimme peruskorjauksia vaativaa asuntokantaa maakuntakeskuksista. Yhtiömme on vakavarainen ja vahvan kassan turvin meillä on kyvykkyys toteuttaa sekä uusia kiinteistöinvestointeja että kehityshankkeita kasvukeskuksissa.

Osta-kehitä-myy vakiinnutettiin yhtiömme liiketoimintamalliksi. Hankimme kehityskohteita eri kiinteistösegmenteistä, toteutamme kiinteistön kehitystyöt ja myymme kohteet sijoittajille tai käyttäjille.

Ilmoitimme katsauskauden jälkeen kolmesta eri hankkeesta. Tampereen Hervannan kiinteistökaupan esisopimuksella myydään itse kehitetty rakennusoikeus hoivasektoriin. Toteutuessaan kaupasta syntyy noin 1 Meur positiivinen tulosvaikutus ja 2,2 M€ kassavaikutus. Hermian hanke on hyvä esimerkki Ovaron onnistuneesta kiinteistökehittämisestä.

Tilikauden päättymisen jälkeen (20.2.) yhtiö solmi pitkän vuokrasopimuksen Kesko Oyj:n kanssa K-Marketin rakennuttamisesta Jyväskylässä sijaitsevaan toimisto- ja liikekiinteistöön. Lisäksi (21.2.) yhtiö osti Kuopion ydinkeskustan läheisyydestä kehityspotentiaalia omaavan kiinteistön.

Ovaron strategiakausi päättyi 2023. Uusi strategia tavoitteinen julkistetaan 2024 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Olen tyytyväinen Ovaron vuonna 2023 jatkuneeseen positiiviseen tuloskehitykseen. Kiitän henkilöstöä ja yhteistyökumppaneita onnistuneesta vuodesta. Koemme haasteellisen markkinatilanteen kiinteistöjä kehittäväälle yhtiöllemme mahdollisuutena.

## YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	10-12 /2023	10-12 /2022	muutos	1-12 /2023	1-12 /2022	muutos
Liikevaihto, t€	1 390	1 495	-7,0 %	5 603	5 439	3,0 %
Nettotuotto, t€	687	558	23,0 %	2 683	2 506	7,1 %
Katsauskauden tulos, t€	-498	33	-1620,4 %	2 588	448	478,0 %
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,05	0,00	-6219,4 %	0,30	0,05	494,6 %
Taseen loppusumma M€	63,5	63,3	0,3 %	63,5	63,3	0,3 %
Rahavarat, M€	8,6	6,4	33,0 %	8,6	6,4	33,0 %
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>						
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	301	154	95,4 %	919	1030	-10,8 %
EPRA-tulos/osake, €	0,04	0,02	102,6 %	0,11	0,12	-7,5 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,3	4,9	7,4 %	5,3	4,9	7,4 %

## 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 joulukuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,5 % vuonna 2023. Toipuminen taantumasta lähtee käyntiin jähmeästi vuonna 2024. Bruttokansantuotteen kasvu on vuonna 2024 hitaampaa kuin Suomen Pankin kesäkuun ennusteessa, vain 0,2 %. Vuonna 2025 talouskasvu vauhdittuu, mutta vain 1,5 prosenttiin. (Suomen Pankki joulukuu 2023)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan kauppavolyymissä tapahtui merkittävää nousua loppuvuonna verrattuna alkuvuoteen (KVKL Joulukuu 2023). Tämä todennäköisesti selittyi hallituksen ilmoittamalla muutoksilla varainsiirtoveroon ja ensiasunnon verovapauteen.

Toimitilamarkkinalla transaktiovolyymi on laskenut niin ikään merkittävästi verrattuna edellisten vuosien volyymeihin, vaikkakin Q3 ja Q4 nähtiin jo kokonaisvolyymissa nousua alkuvuoteen nähden. Toimitilamarkkinalla prime-yieldit Helsingin keskustassa nousivat entisestään jo 4,9 %. Nousu on ollut merkittävä verrattuna alhaisemmillaan jopa 3,2 % olleisiin tasoihin.

Arviomme, että toimintaympäristö olisi vakiintumassa korkojen nousun pysähtyttyä ja lähdettyä laskuun n. 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 LOKAKUU-JOULUKUU 2023**

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli neljännellä vuosineljänneksellä 1 390 tuhatta euroa (1 495 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 687 tuhatta euroa (558 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat 703 tuhatta euroa (937 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -344 tuhatta euroa (-239 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -113 tuhatta euroa (-68 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 96 tuhatta euroa (61 tuhatta euroa). Rahoitustuotot koostuvat pääosin osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle annetusta pääomalinasta sekä pankkitalletuksista.

Rahoituskulut olivat -209 tuhatta euroa (-129 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat -1 670 tuhatta euroa (-377 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osuus tuloksesta oli 1 266 tuhatta euroa, josta arvonmuutosta oli 1 027 tuhatta euroa.

## **TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2023**

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 5 603 tuhatta euroa (5 439 tuhatta euroa).

Vertailukauteen nähden liikevaihto nousi 164 tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä.

Nettovuokratuotot olivat 2 683 tuhatta euroa (2 506 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 2 814 tuhatta euroa (448 tuhatta euroa). Konsernin tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 2 367 tuhatta euroa. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tuloksista oli 4 976 tuhatta euroa (590 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistavat 1/3-tasaosuuksin Ovaro, Investors House Oyj ja Royal House Oy.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat -1 677 tuhatta euroa (53 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalkun sekä toimistokiinteistöjen käyvän arvon muutoksista.

## **OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-JOULUKUU 2023**

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli 918 tuhatta euroa (1 030 tuhatta euroa).

Liikevaihto kasvoi uusien toimitilahankintojen myötä 5 603 tuhanteen euroon (5 439 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut olivat edellisen vuoden tasolla -2 920 tuhatta euroa (-2 933 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 2 683 tuhatta euroa (2 506 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat samalla tasolla kuin vertailukaudella yhteensä -1 897 tuhatta euroa (-1 925 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus operatiivisesta tuloksesta oli 509 tuhatta euroa (590 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat - 636 tuhatta euroa (- 432 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

## **PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS**

Konsernitaseen loppusumma oli 63 454 tuhatta euroa (31.12.2022: 63 270 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 46 097 tuhatta euroa (31.12.2022: 44 774 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 17 357 tuhatta euroa (31.12.2022: 18 496 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 tasasuorina 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 tasasuorina 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 72,6 % (31.12.2022: 70,8 %).

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

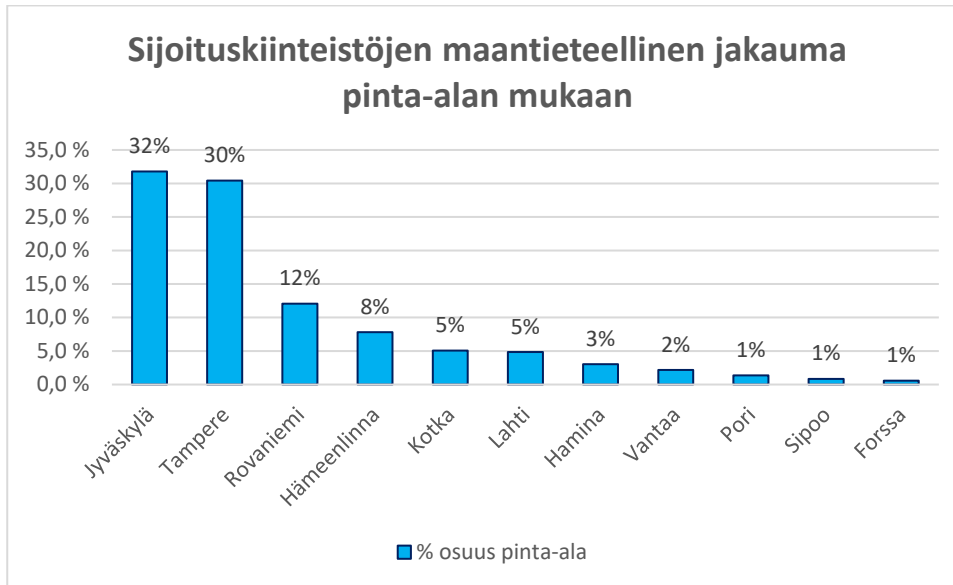
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 41,7 miljoonaa euroa (31.12.2022: 48,3 miljoonaa euroa) sisältäen 8,0 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,3 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 3,5 miljoonaa euroa (31.12.2022: 5,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	22	34 092	37,0	4,8	32,2
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
<b>Koko kanta</b>	<b>23</b>	<b>35 749</b>	<b>38,2</b>	<b>4,8</b>	<b>33,4</b>



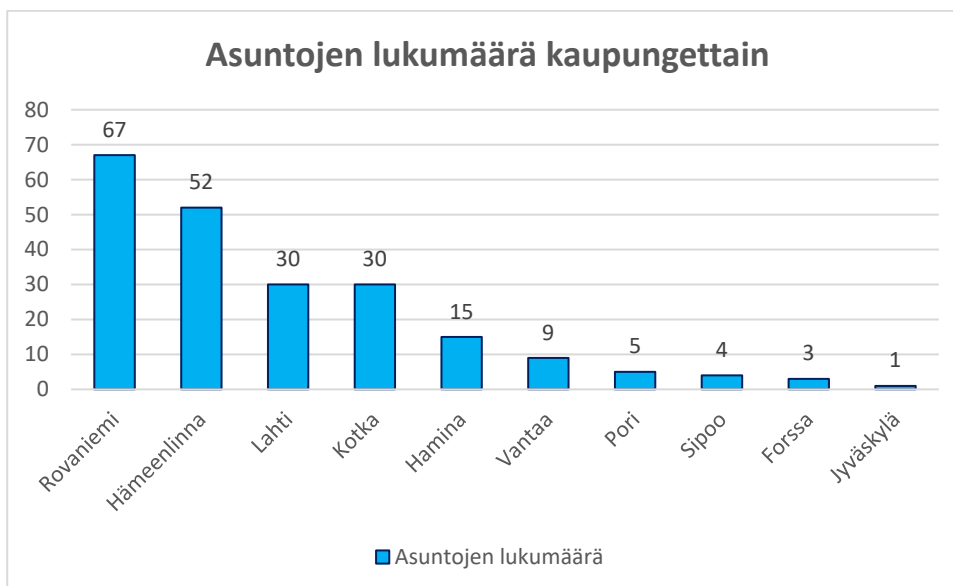
Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Hämeenlinnassa. Kyseiset kaupungit edustavat hieman yli 70 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit markkina-arvoin mitattuna ovat Rovaniemi, Lahti ja Hamina.

Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on n. 53 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus on n. 47 %.



Pinta-ala perusteisesti jaoteltuna Jyväskylä, Tampere ja Rovaniemi ovat suurimmat kaupungit. Kolme suurinta kaupunkia edustavat hieman yli 70 % salkun pinta-alasta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit ovat Hämeenlinna, Kotka ja Lahti.

Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen pinta-alasta on n. 46 %.  
Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus pinta-alasta on n. 54 %.



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

Käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä -1,7 miljoonaa euroa. Toimitilasalkun arvonmuutos oli 1,5 miljoonaa euroa ja asuntosalkun -3,2 miljoonaa euroa. Lisäksi asuntojen myynnistä on kirjattu kertaluonteisia kuluja yhteensä -0,9 miljoonaa euroa.



Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli joulukuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 6,9 prosenttia (1.1-31.12.2022 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. Asuntosaluku arvostetaan kauppaa-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 hoitokuluolettamiin.

## INVESTOINNIT JA MYYNIT

Ovaro hankki tontin kiinteistökehitykseen Jyväskylän keskusta-alueelta. Kohde sijaitsee paikallisesti tunnetun vanhan Pappilan korttelissa, osoitteessa Vapaudenkatu 26. Tontilla on valmis asemakaava, joka sallii asuntorakentamista noin 800 k-m<sup>2</sup>. Kohteen velaton kauppahinta oli 0,7 miljoonaa euroa. Ovaro rahoitti kohteen kassavaroilla.

Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 251 kappaletta. Lisäksi myytiin Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2.n osakekanta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa).

## KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

### Asuntorakennuttamisen hankkeet

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

### Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 22.2.2024
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m <sup>2</sup>	75 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Vuokrausasteen kehitys	3.440 m <sup>2</sup>	95 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Ankkurivuokralaisten lukitseminen	1.900 m <sup>2</sup>	65 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Vuokraus	2.350 m <sup>2</sup>	100 %

Teollisuuskatu 1*	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m <sup>2</sup>	60 %
-------------------	-----------------------------------	-----------	--------------------------	-----------------------	------

\*Hankinta tehty katsauskauden jälkeen.

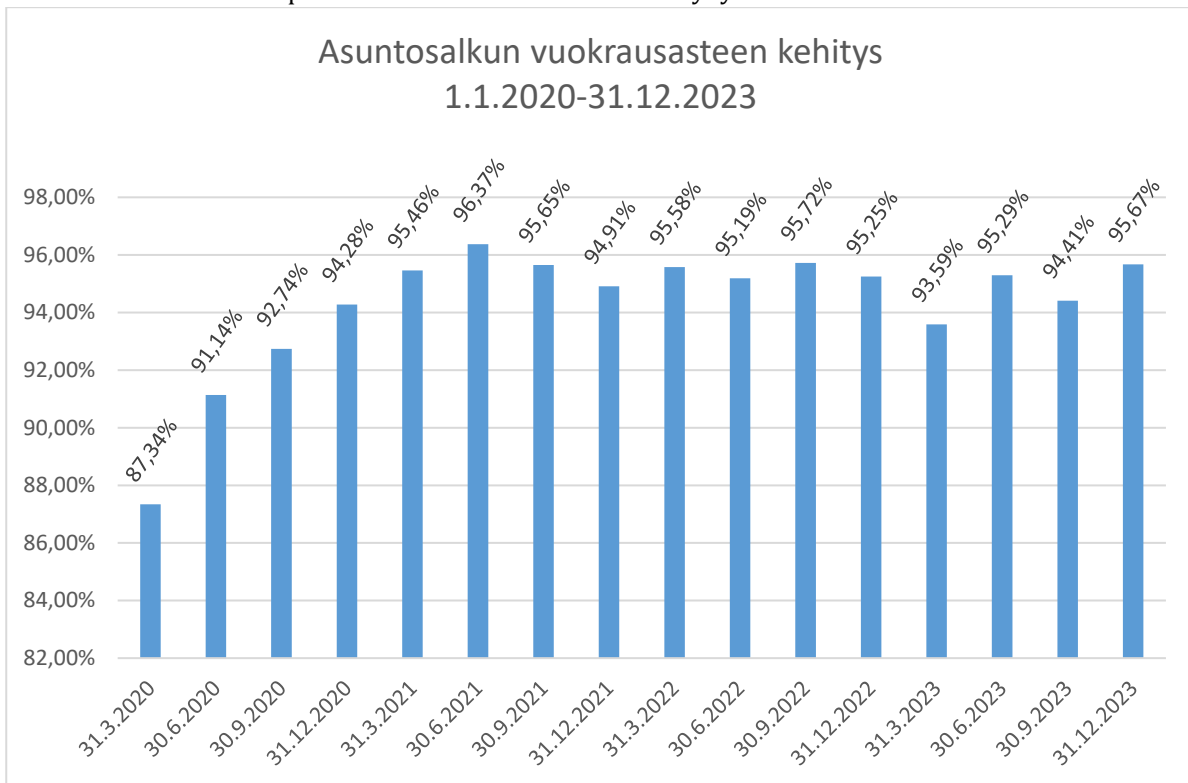
### Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

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 m <sup>2</sup>
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m <sup>2</sup>
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026	100.000 k-em <sup>2</sup> (tavoite/arvio)

\*\*Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

### VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



Neliöperusteinen 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 81,37 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 toteutettiin 1.1-31.12.2023 katsauskaudella 1,2 miljoonalla eurolla investointeja (1.1.-31.12.2022: 0,2 miljoonaa euroa).

## **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 vuokra-asuntomarkkinaa 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 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 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 31.12.2023 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 414 802 osaketta ja yhtiön hallussa 785 198 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 932 osakasta 31.12.2023 (31.12.2022: 4 219).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 29.12.2023)			OSAKKEITA	OSUUS
Nimi			kpl	%
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	14,27 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 211 000	13,16 %
3	OVARO KIIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		785 198	8,53 %
4	PEKKA OLLIKAINEN	*2	677 000	7,36 %
5	ZEROMAN OY	*3	386 662	4,20 %
6	CORE CAPITAL OY	*4	263 898	2,87 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,49 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,81 %
9	MARKO HUTTUNEN	*7	99 631	1,08 %
10	SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,08 %
11	PYNNÖNEN VILLE WALTERI		79 763	0,87 %
12	VIWA-KIIINTEISTÖT OY		71 292	0,77 %
13	AMLAX OY		66 000	0,72 %
14	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,71 %
15	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,68 %
16	IIP INVEST IN PEOPLE OY		59 000	0,64 %
17	DADARIPIUS OY		55 421	0,60 %
18	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,60 %
19	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,60 %
20	KOKKO JOUNI		54 000	0,59 %
21	STRÖM LEIF JOHAN		51 948	0,56 %
22	GODOINVEST OY		51 790	0,56 %
23	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ		50 000	0,54 %
24	WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,49 %
25	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 066	0,40 %
26	MÄKINEN JUHA MATIAS		35 454	0,39 %
27	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ		35 356	0,38 %
28	PUTTONEN JARI MIKAEL		30 749	0,33 %
29	KURKINEN NINA-MARIA		30 000	0,33 %
30	SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA		29 037	0,32 %
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>6 251 043</b>	<b>67,95 %</b>
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö *2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa *3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvalta-yhteisö *4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö *5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvalta-yhteisö *6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvalta-yhteisö *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 BDO Oy. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Taneli Mustonen.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Hanna Äijälä. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2023 viisi henkilöä (31.12.2022: viisi henkilöä).

### **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 13.4.2023**

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2023. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2022 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden voiton käsittelystä ja jakaa päätyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,03 euroa osakkeelta. 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 BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900 000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2024 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 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

### **HALLITUKSEN VALTUUTUKSET**

Yhtiökokous 13.4.2023 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 30.6.2024 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 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus 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. 31.12.2023 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 231 733 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**

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.

Katsauskaudella toimitusjohtajalle on myönnetty 200.000 euron markkinaehtoinen laina osakehankintaan osana yrittäjämistä kannustinohjelmaa.

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. 31.12.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,6 miljoonaa euroa.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

### Ovaro Kiinteistösijoitus myy kehittämänsä rakennusoikeuden Tampereen Hervannasta

Ovaro Kiinteistösijoitus on solminut esisopimuksen Tampereella sijaitsevan kiinteistön määräosan kaupasta. Esisopimuksen kohteena on Ovaron kehittämä noin 4.500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus sijaitsee Tampereen Hermitec -kiinteistöstä. Määräosan kauppahinta on 2,2M€. Kaupan toteutuminen on ehdollinen sille, että ostajat solmivat tietyt hankkeeseen liittyvät yhteistyösopimukset sekä tietyin ehdoin rakennusluvan saamiselle. Kaupan edellytysten odotetaan täyttyvän ja kaupan toteutuvan arviolta Q2 2024 - Q3 2024.

Ovaro arvioi, että kaupan tulosvaikutus verojen jälkeen on noin 1,0 M€. Tulosvaikutus kirjautuu kokonaisuudessaan kaupan toteutuessa.

Ostajina on noin 650 terveydenhoidon ammattilaista työllistävä hoivaoperaattori JST Solum Oy, Primelife Healthcare Oy sekä Rakennusliike Lapti Oy. Ostajien suunnitelmassa on rakentaa määräosalle hoivakiinteistö.

Ovaro hankki Hermitec toimistokiinteistön kesäkuussa 2022. Kohde muodostuu vuokrattavalta pinta-alaltaan 10.000 m<sup>2</sup> suuruisesta toimistorakennuksesta sekä 6.900 k-m<sup>2</sup> käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Ovaron omistusaikana toimistokiinteistön vuokrausaste on noussut hieman alle 60 %:sta 75 %:iin. Nyt solmitun esisopimuksen toteutuksen jälkeen Ovarolle jää omistukseen rakennusoikeutta kehitettäväksi noin 2.400 k-m<sup>2</sup>.

### Arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 §:n mukainen liputusilmoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on vastaanottanut 25.1.2024 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Royal House Oy:n omistusosuus ylittää 15 prosentin rajan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n osakekanta koostuu 25.1.2024 rekisteröidyn 600.000 oman osakkeen mitätöinnin jälkeen yhteensä 8.600.000 osakkeesta ja äänestä.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 25.1.2024 tilanteen mukaan omia osakkeitaan 202 038 kpl.

### Arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 §:n mukainen liputusilmoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden 25.1.2024 rekisteröidyn mitätöinnin jälkeen alittanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus alitti 5 prosentin rajan 25.1.2024.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 25.1.2024 tilanteen mukaan osakkeitaan 202 038 kpl. Tämä vastaa 2,34 prosenttia kaikista osakkeista.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n osakekanta koostuu yhteensä 8.600.00 osakkeesta ja äänestä.

### Ovaro myi 45 asuntoa maakunnista

Ovaro myi yksityissijoittajille asuntokohteita maakunnista, kuten Kotkasta. Kohteet on rakennettu 1970-luvulla. Kohteisiin ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia. Kaupan kassavaikutus oli 1,53 miljoonaa euroa. Kohteet myydään noin 20 prosenttia alle tasearvojen tukkukaupan luonteesta johtuen. Myydyn asuntoportfolion vaikutus tulokseen on noin -400 tuhatta euroa. Tulosvaikutus kirjataan kokonaisuudessaan Q4/2023 tulokseen. Ovarolle jää kaupan jälkeen omistukseen noin 200 asuntoa, jotka sijaitsevat pääosin korkeakoulukaupungeissa.

### Ovaro rakennuttaa K-Marketin Jyväskylässä

Ovaro rakennuttaa ja vuokraa liiketilat K-Marketille Jyväskylässä. Pitkäaikainen vuokrasopimus on solmittu Kesko Oyj kanssa. Tilat sijaitsevat Ovaron omistamassa toimistokiinteistössä osoitteessa Nisulankatu 78. Keskustan läheisyyteen sijoittuviin tiloihin tulee yhteensä noin 730 m<sup>2</sup> myymälä- ja oheistiloja. Tilojen

muutostyöt alkavat keväällä ja K-Market avaa toimintansa vuoden 2024 lopulla. Yhtiö alkaa saada vuokratuottoa sopimuksesta arviolta vuoden 2025 alusta alkaen. Kohteeseen jää kehitettäviä tiloja noin 1.200 m<sup>2</sup>, joista yhtiö käy parhaillaan neuvotteluja.

### **Ovaro hankki kiinteistökehityskohteen Kuopiosta**

Ovaro hankki noin 14.000 m<sup>2</sup>: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 3 vuoden aikana. Ovaron tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus teollisuus- ja toimistokohteesta liiketiloiksi. Kuopion Haapaniemen alue on kehittymässä voimakkaasti lähivuosina mm. Kesko Oyj rakennuttaa naapuritontille uuden K-Citymarketin. Lisäksi alueelle on tullut ja on suunnitteilla uusia kaupallisia toimijoita. Haapaniemi sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella noin 2,4 kilometrin päästä Kuopion ydinkeskustasta.







Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

### IFRS-tunnusluvut

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

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{likvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Asuntosalkun taloudellinen käyttöaste, € (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Asuntosalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m <sup>2</sup> )	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
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 osakailta 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.





















## 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 erääntyy kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääomaa 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 erääntyy 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 erääntyy 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 erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

<b><u>Pitkäaikaiset velat</u></b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	11 141	11 188
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-791	-277
Vuokrasopimusvelat	3 546	5 479
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	234	358
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>14 130</b>	<b>16 748</b>
<b><u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u></b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 305	436
Vuokrasopimusvelat	110	137
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>1 415</b>	<b>572</b>
<b><u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u></b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	791	277

## 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 4 810 tuhatta euroa (31.12.2022: 4 553 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 -48 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja - 48 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2022: -46 tuhatta euroa ja -46 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 kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 8,6 miljoonaa euroa 31.12.2023 (6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022). Äkilliset kiinteistöjen perusrannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

### Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

#### 31.12.2023

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	636	6 519		7 155
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainausuudet	446	1 786	3 588	5 820
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	209	779	6 024	7 012
Ostovelat	389			389
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	791			791
<b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2023</b>	<b>2 472</b>	<b>9 084</b>	<b>9 612</b>	<b>21 168</b>

#### 31.12.2022

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Emoyhtiön lainat	574	7 535		8 110
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainausuudet	279	1 117	3 361	4 758
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	216	1 175	10 284	11 675
Ostovelat	372			372
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	277			277
<b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2022</b>	<b>1 719</b>	<b>9 828</b>	<b>13 645</b>	<b>25 192</b>

### Luottoriski

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

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
1000 euroa	31.12.2022	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		54	11	24	123	212

### 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 31.12.2023 oli 72,6 % (31.12.2022: 70,8 %).

**Vastuositoumukset**  
**1 000 EUR****31.12.2023** **31.12.2022**Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä  
Kiinnitykset yhteensä

10 039 8 523

Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita

Lainat ja joukkovelkakirjalaina

11 304 10 111

Pantattujen osakkeiden käypä arvo

22 350 21 577

Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu

100 195

## 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. 31.12.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,6 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 kanssa ei ole toteutunut muita liiketapahtumia paitsi johdolle ja hallitukselle maksetut palkat, palkkiot ja työsuhte-etuudet.

### Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet 1 000 EUR

	31.12.2023	31.12.2022
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	485	458
Osakeperusteiset maksut	10	24
<b>Yhteensä</b>	<b>495</b>	<b>482</b>
Henkilöstön lukumäärä	5	5

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