



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Puolivuosisikatsaus

1.1.-30.6.2024

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.4.-30.6.2024

YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUUN/2024 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUUN /2023)

- Katsauskauden tulos oli 695 tuhatta euroa (3 572 tuhatta euroa). Katsauskaudella osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta oli 294 tuhatta euroa.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto kasvoi 16,1 % 1 638 tuhanteen euroon (1 410 tuhatta euroa). Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista sekä indeksikorotuksista.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 810 tuhatta euroa (834 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -827 tuhatta euroa (-576 tuhatta euroa).
- Likviditeetti pysyi hyvänä, kassavarat olivat 5,6 miljoonaa euroa (8,7 miljoonaa euroa 31.12.2023).
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,22 €/osake (31.12.2023: 5,31 €).
- Yhtiö hankki Jyväskylän kauppakeskus Forumin kiinteistön 24.04.2024. Kohteen velaton kauppahinta oli 7,0 miljoonaa euroa.
- Ovaro hankki 25.6.2024 toteutetulla kaupalla Investors House Oy:ltä 1/3 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakekannasta sekä solmi Royal House Oy:n kanssa esisopimuksen 1/3 JKK:n osakekannan ostamisesta. Esisopimuksen mukainen kauppa tehdään, kun Ovaro saa järjesteltyä kaupan rahoituksen ja kuitenkin viimeistään 31.12.2024. Kauppahinta Investors House Oy: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 34 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 1,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,6 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 200 tuhatta euroa alle tasearvojen.
- Konsernin omavaraisuusaste oli 55,0 % (31.12.2023 72,6 %). Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n yhdistelyn tuloksena syntyi aineetonta omaisuutta 6,1 miljoonaa euroa. Tämän ja yhtiön yhdistämisessä siirtyneiden pääomallainojen (arvoltaan 5,6 miljoonaa euroa) johdosta konsernin omavaraisuusaste on alentunut.

YHTEENVETO KAUDELTA TAMMIKUU-KESÄKUU/2024 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-KESÄKUU /2023)

- Katsauskauden tulos oli 755 tuhatta euroa (3 368 tuhatta euroa). Ovaron operatiivinen tulos kasvoi vertailukaudesta 443 tuhanteen euroon (205 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden rahoitus- ja hallintokulut nousivat uusien lainojen sekä hanke- ja transaktiokulujen myötä. Kiinteistöjen hoitokulut sen sijaan laskivat tehostetun ylläpidon seurauksena 1 454 tuhanteen euroon (1641).
- Konsernin liikevaihto oli 2 875 tuhatta euroa (2 818 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat 1 356 tuhanteen euroon (1 111 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 80,1 prosenttia (82,9 prosenttia). Pinta-alaperusteinen vuokrausaste sisältää Jyväskylän Kauppakeskus Forumin vapaat toimitilat. Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 95,1 prosenttia ja toimitilojen vuokrausaste 76,9 prosenttia.
- Konsernin omavaraisuusaste oli 55,0 % (31.12.2023 72,6 %) ja likviditeetti on hyvä.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,22 €/osake (31.12.2023: 5,31 €)
- Asuntoja myytiin H1 2024 yhteensä 100 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 5,0 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,6 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 288 tuhatta euroa alle tasearvojen.
- Yhtiö toteutti investointeja yhteensä noin 12,2 miljoonan euron arvosta. Yhtiö hankki mm. kiinteistökehityskohteen Kuopiosta ja Jyväskylän kauppakeskus Forumin kiinteistön. Lisäksi yhtiö käynnisti kaksi rakennushanketta ja toteutti tonttihankinnan Jyväskylässä.
- Ovaro hankki Investors House Oyj:ltä 1/3 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakekannasta sekä solmi Royal House Oy:n kanssa esisopimuksen 1/3 JKK:n osakekannan ostamisesta. Esisopimuksen mukainen kauppa tehdään, kun Ovaro saa järjesteltyä kaupan rahoituksen ja kuitenkin viimeistään 31.12.2024. Kauppahinta Investors House Oyj:ltä ostetusta osuudesta on 5 M€ ja esisopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostettavasta osuudesta on 5 M€. Lisäksi Ovaro huolehtii JKK:n yhteismäärältään noin 6 M€ pääomalojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle vuoden 2024 loppuun mennessä. Yhtiö omistaa entuudestaan 1/3 JKK:n osakekannasta, joten nyt toteutetun kaupan ja myöhemmin esisopimuksen mukaisesti toteutettavan kaupan jälkeen Ovaro omistaa JKK:n kokonaisuudessaan.
- Yhtiö solmi pörssitiedotteen 4.1.2024 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Tampereen Hervannassa sijaitsevan määräosan kaupasta. Määräosan kauppahinta on 2,2 M€. Kaupan toteutuminen on ehdollinen sille, että ostajat solmivat tietyt hankkeeseen liittyvät yhteistyösopimukset sekä tietyin ehdoin rakennusluvan saamiselle.
- Omien osakkeiden mitätöinti 600.000 kpl on merkitty kaupparekisteriin katsauskaudella.
- Yhtiö osti omia osakkeita 129 498 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 30.6.2024 yhteensä 314 696 kappaletta.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 158 tuhatta euroa.
- Ovaro Kiinteistösijoitus toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2023.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron ensimmäisen vuosipuoliskon tulos oli 755 tuhatta euroa (3,36 miljoonaa euroa). Operatiivinen tulos parani hieman kasvaneista korkokuluista huolimatta.

Katsauskauden keskeisin asia oli Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK Oy) hankinta. JKK Oy:n kahden kolmasosan osto toteuttaa Ovaron siirtymistä kiinteistökehitykseen. Kukkulan aluekehityshanke tarjoaa Ovarolle pitkäaikaisen hankeputken rakennuttamiseen vetovoimaisella sijainnilla. Kasvua haetaan myös muualta Suomessa.

JKK Oy:n 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 uudelleen kaavoitus on käynnissä. Tavoitteena on saada alueelle 80-90.000 k-m² uutta rakennusoikeutta pääosin asuntotuotantoon. Pelkästään Kukkula-alusta tarjoaa Ovarolle noin 15 vuoden liiketoimintaputken rakennuttamiseen ja hankekehitykseen.

Ovaro toteutti aktiivisesti osta-kehitä myy -liiketoimintamallia. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla toteutettiin yli 12 M€ investoinnit kasvukeskuksiin hankkimalla mm. kiinteistökehityskohde Kuopiosta ja Jyväskylän kauppakeskus Forum -kiinteistö. Näistä Forumin myimme katsauskauden jälkeen 3.7. nopeasti ja voitollisesti. Kaupalla varauduttiin mm. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n liiketoiminnan hankintaan. Liiketoimintamallimme ei sulje pois nopeitakaan kauppaja.

Ovaro päivitti katsauskauden jälkeen strategiset tavoitteensa vuosille 2024-2027. Ovaron liiketoiminta perustuu osta-kehitä-myy -liiketoimintamalliin. Avainasemassa hankekehitys ja rakennuttamistoiminta toteutettuina nopealla pääoman kierrolla. Yhtiön keskeiset ansaintakeinot ovat sijoituskiinteistöjen vuokratuotot, myyntivoitot ja kiinteistökehitystoiminnan katteet. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistamien kiinteistöjen hankekehitys ja rakennuttaminen on strategiakauden tärkeä painopistealue. Strategiajakson keskeiset tavoitteet:

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

Ovaron keskeiset toimet loppuvuodelle keskittyvät Jyväskylän Kukkulan alueen kaavoituksen varmistamiseen ja muiden osta-kehitä-myy hankkeiden varmistamiseen Suomessa. Olen luottavainen yhtiön tilanteeseen ja kehitysnäkymiin ja kiitän sekä henkilökuntaa että yhteistyökumppaneita ensimmäisestä vuosipuolikkaasta!

YHTEENVETOTAULUKKO

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

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 kesäkuun 2024 ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote supistuu 0,5 % vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvu vauhdittuu, mutta vain 1,2 % ja 1,7 % vuosina 2025 ja 2026.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan tammi-heinäkuun kauppavolyymissä tapahtui merkittävää laskua edellisvuoteen verrattuna (KVKL 17.7.2024). Asiaa selittää KVKL:n mukaan vahva edellisen vuoden vertailukausi.

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

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

TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTIKUU-KESÄKUUN 2024

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli toisella vuosineljänneksellä 1 638 tuhatta euroa (1 410 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 810 tuhatta euroa (834 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -827 tuhatta euroa (-576 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 935 tuhatta euroa (3 893 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -153 tuhatta euroa (-53 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 96 tuhatta euroa (50 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -249 tuhatta euroa (-102 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat 413 tuhatta euroa (456 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osuus tuloksesta oli 294 tuhatta euroa.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-KESÄKUU 2024

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 2 875 tuhatta euroa (2 818 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 1 356 tuhatta euroa (1 111 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -1 519 tuhatta euroa (-1 708 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 1 269 tuhatta euroa (3 689 tuhatta euroa). Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tuloksista oli 444 tuhatta euroa (3 254 tuhatta euroa). Ovaro omisti katsauskaudella 1/3 Osakkuusyhtiö Apitare Oy:stä. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tulos on yhdistetty tilikaudella 1/3 osuudella. 25.6.2024 tehdyllä kaupalla Investors House Oy myi 1/3 osuutensa Ovarolle, joten 1.7.2024 lähtien yhtiön tulos yhdistellään tytäryhtiönä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 523 tuhatta euroa (732 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalon sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-KESÄKUU 2024 (VERTAILUKAUSI TAMMI-KESÄKUU 2023)

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli 443 tuhatta euroa (205 tuhatta euroa).

Liikevaihto oli 2 875 tuhatta euroa (2 818 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut olivat -1519 tuhatta euroa (-1 708 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 1 356 tuhatta euroa (1 111 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat hieman alemmat kuin vertailukaudella yhteensä -886 tuhatta euroa (-970 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat - 461 tuhatta euroa (- 251 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 82 307 tuhatta euroa (31.12.2023: 63 454 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 253 tuhatta euroa (31.12.2023: 46 097 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 32 054 tuhatta euroa (31.12.2023: 17 357 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2024 7,039 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 11.6.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 281 580 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti 1,9 prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin. Lisäksi yhtiö solmi sopimukset kahdesta muusta lainasta yhteensä 2,46 miljoonaa euroa liittyen rakentamisprojekteihin Jyväskylässä. Lainoja ei ole vielä nostettu tilanteessa 30.6.2024

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

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

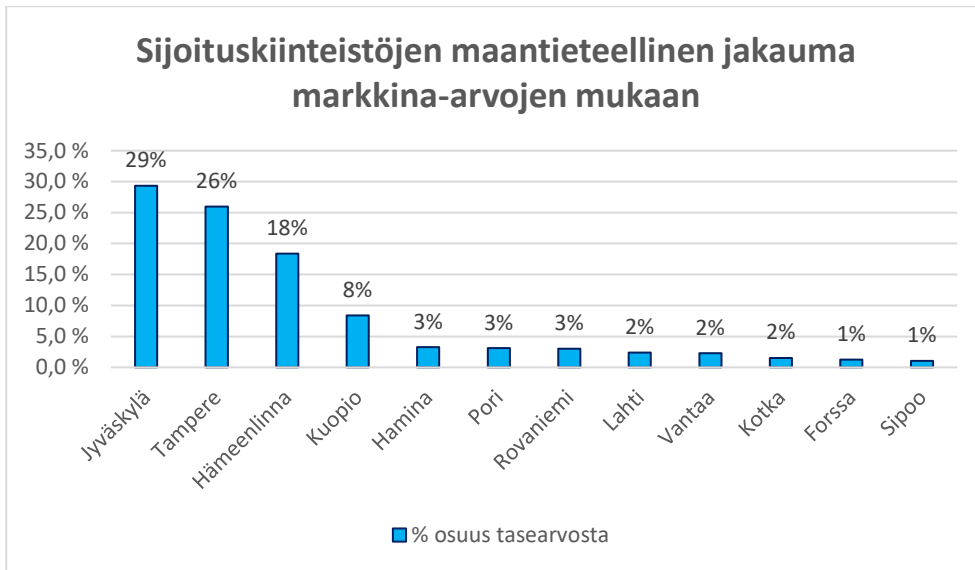
Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 12 kuukauden euribor +2,8 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 55,0 % (31.12.2023: 72,6 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

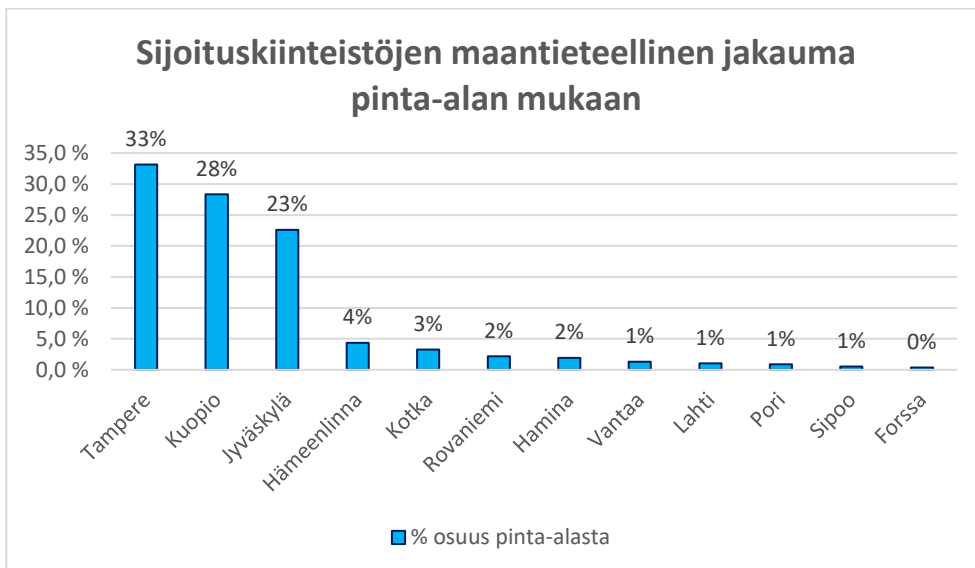
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 51,3 miljoonaa euroa (31.12.2023: 41,7 miljoonaa euroa) sisältäen 3,1 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,6 miljoonaa euroa (31.12.2023: 3,5 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	19	51 836	47,1	4,0	43,1
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,7	0,0	1,7
Koko kanta	20	53 493	48,8	4,0	44,8



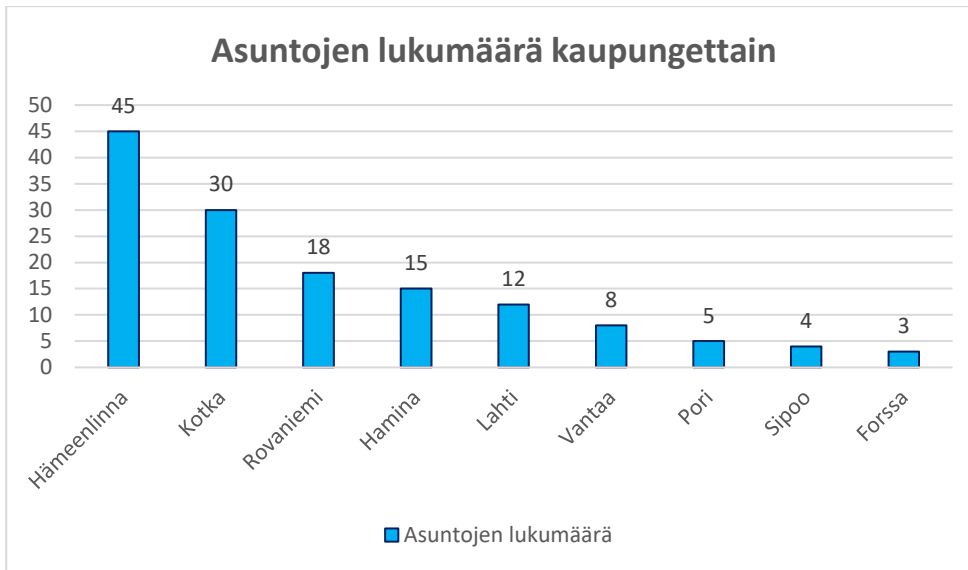
Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Hämeenlinnassa. Kyseiset kaupungit edustavat hieman yli 70 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit markkina-arvoin mitattuna ovat Kuopio, Hamina ja Pori. Luvut sisältävät katsauskauden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

Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on noin 36 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus on noin 64 %.



Pinta-ala perusteisesti jaoteltuna Jyväskylä, Tampere ja Kuopio ovat suurimmat kaupungit. Kolme suurinta kaupunkia edustavat hieman yli 80 % salkun pinta-alasta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit ovat Hämeenlinna, Kotka ja Rovaniemi.

Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen pinta-alasta on noin 16 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus pinta-alasta on noin 84 %.



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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä 0,7 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli kesäkuussa 2024 vuositasolle skaalattuna 7,1 % prosenttia (1.1-31.12.2023 6,9 %).

Nettotuotto on laskettu sijoituskiinteistöihin kuuluvien kohteiden kesäkuun 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 30.6.2024. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2024.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosaluku arvostetaan kauppaa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo huoneistojen arvioitujen 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 hoitokuluolettamiin.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

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 on tällä hetkellä 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 H1 2024 yhteensä 100 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 5,0 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,6 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 288 tuhatta euroa alle tasearvojen.

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.

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	Kaavasta valitettu, hankintaa siirretty	1.750 kem2	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	14.1.2022 (varaus)	Lainvoimainen	2.900 kem2	10 000 000
Pappilan Hotellihanke	Vapaudenkatu 26, 40100 Jyväskylä	1.5.2023	Rakenteille arviolta 3/2024	800 kem2	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 12.8.2024
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Vuokrausasteen kehitys	3.440 m2	95 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Ankkurivuokrasopimukset tehty, Käyttötarkoituksenmuutosremontti 5-12/24	1.900 m2	90 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Vuokraus	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	Ovaron omistus-%	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe I (Apitare Oy)	33 %	Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa	12/2021–12/2041	Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023	17.600 m ²
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	100 %	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m ²
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	100 %	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026	100.000 k-em ² (tavoite/arvio)

**Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 83,6 prosenttia (78,4 prosenttia).

Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 94,6 prosenttia. Pinta-alaperusteinen vuokrausaste on laskettu siten, että asuntosalkun vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien salkun huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynnissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 76,9 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 tehty investoinnit 1.1-30.6.2024 katsauskaudella olivat 0,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 1,2 miljoonaa euroa). Nämä investoinnit liittyivät Pappilan hotellihankkeen aloittamiseen sekä vuokralaismuutoksiin.

RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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

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

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.6.2024 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 283 484 osaketta ja yhtiön hallussa 314 696 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 897 osakasta 30.6.2024 (31.12.2023: 3 932).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 28.6.2024)		OSAKKEITA	OSUUS	
Nimi		kpl	%	
1	Royal House Oy	*1	1 313 230	15,27 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 211 000	14,08 %
3	Pekka Ollikainen	*2	685 000	7,97 %
4	ZEROMAN OY	*3	390 666	4,54 %
5	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		314 696	3,66 %
6	CORE CAPITAL OY	*4	263 898	3,07 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,93 %
9	Marko Huttunen	*7	99 631	1,16 %
10	SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,15 %
11	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,93 %
12	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,83 %
13	AMLAX OY		66 000	0,77 %
14	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,76 %
15	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,73 %
16	IIP INVEST IN PEOPLE OY		59 000	0,69 %
17	KOKKO JOUNI		58 000	0,67 %
18	DADARIPIUS OY		55 421	0,64 %
19	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,64 %
20	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,64 %
21	GODOINVEST OY		51 790	0,60 %
22	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ		50000	0,58 %
23	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ		50 000	0,58 %
24	WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,52 %
25	MÄKINEN JUHA MATIAS		35 454	0,41 %
26	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		34 566	0,40 %
27	STRÖM LEIF JOHAN		33 257	0,39 %
28	PUTTONEN JARI MIKAEL		30 749	0,36 %
29	KURKINEN NINA-MARIA		30 000	0,35 %
30	SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA		29 037	0,34 %
YHTEENSÄ			5 789 998	67,33 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö				
*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa				
*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö				
*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö				
*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö				
*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö				
*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa				

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Hanna Äijälä. Yhtiön palveluksessa oli 30.6.2024 kuusi henkilöä (31.12.2023: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 11.4.2024

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

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

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

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

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja Royal Housen osuudesta tehtiin kaupan esisopimus. Yhtiö yhdistellään Ovaro- konserniin tytäryhtiönä tuosta päivästä lukien. Aikaisemmin keväällä Investors House Oy osti Royal House Oy'n osuuden Apitaresta.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro myy Jyväskylän Forumin kauppakeskuksen

Ovaro tiedotti 3.7.2024 myyvänsä huhtikuussa 2024 hankkimansa Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin kiinteistön.

Kohde myydään osissa kahdelle ostajalle yhteenlasketulla velattomalla kauppahinnalla 9.050.000 euroa. Kaupan tulosvaikutus transaktioihin liittyvien kulujen ja laskennallisten verojen jälkeen on n. 1.000.000 euroa, joka kirjataan H1 2024 puolivuosisikatsaukseen.

Kauppakeskusrakennus myydään Järvi-Suomen Asunnot Oy:lle 4.175.000 euron velattomalla kauppahinnalla. Kauppaan kuuluva tontti myydään Royal House Oy:lle, joka on yhtiön hallituksen jäsenen määräysvallassa oleva yhteisö, joten tonttikaupan osalta kyse on lähipiiriliiketoimesta. Tontin velaton kauppahinta on 4.875.000 euroa, jota käytetään kuittaamaan 26.6.2024 tiedotetun Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeita koskeva Ovaron ja Royal House Oy:n välistä kauppasummaa. Päätöksen tästä kaupasta tekivät Ovaron hallituksen esteettömät jäsenet. Kaupat toteutetaan 31.8.2024 mennessä.

Ovaro aloittaa omien osakkeiden osto-ohjelman

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan.

Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 150 000 kpl, eli enintään 1,74 prosenttia koko osakekannasta.

Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Omien osakkeiden hankinta aloitetaan aikaisintaan 9.7.2024 ja lopetetaan 30.6.2025 tai kun määrä on tullut täyteen.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Liikevaihto, 1 000 €	2 875	2 818	5 603	5 439	8 171	9 677
Liiketulos, 1 000 €	1 572	3 837	3 149	643	-11 631	-11 740
Tilikauden tulos, 1 000 €	755	3 368	2 588	448	-13 124	-11 501
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	755	3 368	2 588	448	-13 124	-11 501
Tulos / osake, €	0,09	0,39	0,30	0,05	-1,44	-1,24
Maksettu osinko, €	0,13	0,03	0,13	0,03	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,6 %	7,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 390 839	8 702 389	8 551 608	8 797 303	9 107 899	9 259 373
	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Taseen loppusumma, 1 000 €	82 308	64 311	63 454	63 270	59 347	116 241
Omavaraisuusaste, %	55,0 %	73,8 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %
Luototusaste, %, Loan to Value	33,2 %	15,9 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,39	5,45	5,39	5,09	4,96	6,37
Nettovelkaantumisaste, %	31,9 %	6,9 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 285 304	8 643 035	8 414 802	8 727 336	8 986 495	9 203 567
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	33 390	22 818	29 536	24 611	27 499	38 103
	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	83,6 %	82,2 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)*						95,5 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	80,1 %	82,9 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)*						93,1 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	2,4 %	2,7 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %	2,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk*						3,6 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,1 %	8,4 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle*						5,5 %

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

EPRA:n tunnusluvut

	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
EPRA tulos, 1000 €	443	205	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,05	0,02	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	43 231	46 133	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 231	46 133	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoar	5,22	5,34	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 231	46 581	44 655	43 123	43 813	58 002
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoar	5,22	5,39	5,31	4,94	4,88	6,30
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,22	5,34	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA alkutuotto (NIY), %	5,6 %	5,5 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	5,6 %	5,5 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %

EPRA tunnusluvut

	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 30.6.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
EPRA tulos, 1000 €						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	755	3 368	2 588	448	-13 124	-11 501
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-523	-732	1 677	-53	8 058	12 597
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	-135	289	936	582	5 725	1 993
- / + Verot	514	321	226	0	-853	-2 873
-/+ Muut oikaisut	-168	-3 041	-4 510	53	-613	0
EPRA tulos	443	205	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,05	0,02	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 253	47 463	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-2 022	-1 330	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
EPRA nettovarallisuus (NAV)	43 231	46 133	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,22	5,34	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 253	47 463	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-2 022	-1 330	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	43 231	46 133	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen netto:	5,22	5,34	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	45 253	47 463	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-2 022	-882	-1 442	-1 651	-1 340	-937
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	43 231	46 581	44 655	43 123	43 813	58 002
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden netto:	5,22	5,39	5,31	4,94	4,88	6,30
EPRA alkutuotto (NIY), %						
Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa B	48 791	40 197	38 198	39 560	36 690	90 969
Annualisoidut vuokrat	5 750	5 637	5 603	5 439	8 171	9 677
Annualisoidut hoitokulut	-3 037	-3 415	-2 920	-2 933	-3 838	-4 348
Vuosittaiset nettovuokrat A	2 713	2 221	2 683	2 506	4 333	5 330
Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat C	2 713	2 221	2 683	2 506	4 333	5 330
EPRA alkutuotto (NIY), % A/B	5,6 %	5,5 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), % C/B	5,6 %	5,5 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	1.4.-30.6.2024	1.4.-30.6.2023	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 638	1 410	2 875	2 818	5 603
Hoitokulut	-827	-576	-1 519	-1 708	-2 920
Nettotuotot	810	834	1 356	1 111	2 683
Vuokraustoiminnan kulut	-44	-96	-99	-212	-336
Hallinnon kulut	-419	-369	-848	-764	-1 566
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	34	11	61	6	5
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-429	-454	-886	-970	-1 897
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	381	380	470	140	786
Tuotot luovutuksista	87	-470	135	-289	-936
Huoneistojen käyvien arvon muutos	325	926	523	732	-1 677
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	413	456	658	443	-2 613
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	294	3 111	444	3 254	4 976
Liiketulos	1 089	3 946	1 572	3 837	3 149
Rahoitustuotot	96	50	158	103	301
Rahoituskulut	-249	-102	-461	-251	-636
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-153	-53	-303	-148	-334
Tulos ennen veroja	935	3 893	1 269	3 689	2 814
Verot	-241	-321	-514	-321	-226
Tilikauden voitto/tappio	695	3 572	755	3 368	2 588
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	695	3 572	755	3 368	2 588
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	0,08	0,41	0,09	0,39	0,30
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,08	0,41	0,09	0,39	0,30
Kauden laaja voitto/tappio	695	3 572	755	3 368	2 588
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	695	3 572	755	3 368	2 588

	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	45 686	40 197	30 177
Vuokraoikeudet	2 557	3 898	3 505
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	48 244	44 095	33 682
Aineeton omaisuus	6 115	0	0
Koneet ja kalusto	721	699	737
Laskennallinen verosaaminen	2 022	1 330	1 442
Muut saamiset	0	2 900	2 567
Osuudet osakkuusyhtiöistä	7 565	4 347	5 939
Pitkäaikaiset varat yhteensä	64 667	53 371	44 367
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	8 932	842	2 515
Rahavarat	5 605	8 209	8 552
Lyhytaikaiset varat yhteensä	14 537	9 052	11 067
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	3 104	1 889	8 021
VARAT YHTEENSÄ	82 308	64 312	63 454
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	65 609	67 973	67 207
Kertyneet voittovarot	-45 111	-47 878	-47 698
Tilikauden tulos	755	3 368	2 588
Oma pääoma yhteensä	45 253	47 463	46 097
Vähemmistöosuus	5 000	0	0
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	14 067	10 537	10 349
Vuokrasopimusvelat	2 527	3 917	3 546
Muut pitkäaikaiset velat	3 052	333	234
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 646	14 788	14 130
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	2 518	255	1 305
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	9 407	1 317	1 021
Vuokrasopimusvelat	97	137	110
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 022	1 709	2 436
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	386	352	791
Velat yhteensä	32 054	16 848	17 357
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	82 308	64 311	63 454

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	&[Sivu]		
		1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		2 605	2 766	5 492
Maksut liiketoiminnan kuluista		-2 127	-2 567	-5 385
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		477	199	107
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		56	348	462
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-344	-169	-509
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		189	378	59
Investointien rahavirrat				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyrittöksiin		0	0	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		0	-891	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-12 191	-638	-5 133
Sijoituskiinteistöjen myynnit		5 575	3 518	7 115
Saadut lainat		0	0	2 900
Myönnetyt lainat		-15	0	-3 150
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-6 631	1 989	1 732
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-512	-238	-1 004
Lainojen takaisinmaksut		-2 063	-290	-1 199
Lainojen nostot		7 157	0	2 436
Saadut osingot		0	202	360
Maksetut osingot		-1 085	-259	-259
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		3 497	-586	333
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-2 946	1 781	2 123
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		8 552	6 429	6 429
Rahavarat katsauskauden lopussa		5 605	8 209	8 552

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	24 000	67 208	-45 109	46 097
Kauden tulos			755	755
Omien osakkeiden osto		-513		-513
Osingonmaksu		-1 085		-1 085
Oma pääoma 30.6.2024	24 000	65 610	-44 354	45 253
Oma pääoma 1.1.2023	24 000	68 212	-47 438	44 774
Kauden tulos			2 588	2 588
Omien osakkeiden osto		-1 004		-1 004
Osingonmaksu			-259	-259
Oma pääoma 31.12.2023	24 000	67 208	-45 109	46 097

Laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2024 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2023.

Osavuositarkastusta ja siinä esitetyt 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 30.6.2024 laskennallisen verosaamisen vahvistetuista tappioista 1.244 tuhatta euroa. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

Segmentti-informaatio

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

Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2024 olivat 3,1 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2024 olivat 0,4 miljoonaa euroa (31.12.2023: 0,8 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit katsauskaudella 1.1-30.6.2024 olivat tasearvoilla 5,6 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2023: 6,9 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 5,0 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 aktivoitujen korjaukset.

Kauden aikana 1.1.-30.6.2024 myytiin yhteensä 100 huoneistoa (1.1.-31.12.2023: 251 kpl).

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista

1.1.-30.6.2024 1.1.-30.6.2023 1.1. -31.12.2023

1 000 EUR			
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	159	55	97
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-23	-345	-1 033
Nettovoitot ja tappiot	523	732	-1 677
Yhteensä	658	443	-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	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	41 703	48 270	48 270
Lisäykset	17 114	2 131	5 468
Vähennykset	-7 991	-5 149	-10 358
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	523	732	-1 677
Käypä arvo	51 348	45 984	41 703

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2024 3,1 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2024

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, liiketiloista ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä katsauskaudella Q2 2024.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2024	-	-	51 348		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2023	-	-	41 703		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.6.2024	46 213	48 781	51 348	53 915	56 483
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2023	37 533	39 618	41 703	43 788	45 873

Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösijoituksen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden tontinvuokrasopimuksista. Vuokrasopimukset kirjataan taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Käyttöoikeusomaisuuseräksi kirjataan ne omaisuuserät, joihin Ovarolla on hallintaoikeus tietyn ajanjakson ajan korvausta varten ja vuokrasopimusvelaksi näiden omaisuuserien jäljellä olevien vuoranmaksuveltoitteen nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2024	3 428	77		3 505	3 656
Lisäykset	1 383	0		1 383	1 383
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-535	-12		-547	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					14
Maksut					-61
Vähennykset	-1 780	-4		-1 784	-2 368
30.6.2024	2 497	61		2 557	2 624

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

Vuokravastuiden ikäjakauma	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
alle vuosi	157	219	209
1-5 vuotta	606	768	779
yli 5 vuotta	3 685	3 262	6 024
Sopimuksen mukainen vastuu	4 447	4 250	7 012
Kirjanpitoarvo	2 557	3 899	3 505

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023	1.1.-31.12.2023
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	93	36	66
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-65	-85	-177
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-14	-67	-87
Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä	15	-116	-198

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 kesäkuussa 2024 7,039 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy 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. Lisäksi yhtiö solmi sopimukset kahdesta muusta lainasta yhteensä 2,46 miljoonaa euroa liittyen rakentamisprojekteihin Jyväskylässä. Lainoja ei ole vielä nostettu tilanteessa 30.6.2024

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy 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 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.

<u>Pitkäaikaiset velat</u>	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	14 454	10 889	11 141
- joista siirretty myytävänä oleviin	-386	-352	-791
Vuokrasopimusvelat	2 527	3 917	3 546
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	3 052	333	234
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	19 646	14 788	14 130
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 518	255	1 305
Vuokrasopimusvelat	97	137	110
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	2 615	392	1 415
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	386	352	791

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.6.2024 oli 45,3 miljoonaa (31.12.2023: 46,6 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 314.696 markkinoilta hankittua osaketta.

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

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

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

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

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

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

Yhtiökokous päätti 13.4.2023 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 13.4.2022 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2023 ja on voimassa 30.6.2024 asti.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 5.7.2023. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 300 000 kpl, eli enintään 3,3 prosenttia koko osakekannasta. Hallitus päätti 5.12.2023 korottaa määrän enintään 600 000 kappaleeseen. 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	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
1 000 EUR			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000	24 000
Osakepääoma kauden lopussa	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	67 208	68 212	68 212
Osinko	-1 085		
Omien osakkaiden osto	-513	-238	-1 004
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa	65 610	67 973	67 208
Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä	89 610	91 973	91 208

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2024 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 314 696 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2024 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 285 304 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.

	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	755	3 368	2 588
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 391	8 702	8 552
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,09	0,39	0,30
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,09	0,39	0,30

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	8 523	8 523	10 039
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	18 417	10 111	11 304
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	28 127	21 577	22 350

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

Ovaro Kiinteistösijoituksen riskienhallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten haitalliset vaikutukset yhtiön rahavirtaan, tulokseen ja omaan pääomaan. Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Rahoitustoimintojen toimintapolitiikka on riskejä välttävä. Yhtiö käy jatkuvasti keskusteluja eri rahoittajatahojen kanssa.

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 4 013 tuhatta euroa (31.12.2023: 4 810 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin -36 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -36 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2023: -48 tuhatta euroa ja -48 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Lisäksi yhtiöllä eräänny maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 5,6 miljoonaa euroa 30.6.2024 (8,6 miljoonaa euroa 31.12.2023). Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.6.2024

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	3 266	11 574		14 840
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	4 212			4 212
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	157	606	3 685	4 447
Ostovelat	741			741
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	386			386
Rahoitusvelat ja korot 30.6.2024	8 763	12 179	3 685	24 627

31.12.2023

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

Luottoriski

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

1000 euroa	30.6.2024	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		46	3	8	10	67
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 30.6.2024 oli 55 % (31.12.2023: 72,6 %).

Lähipiiri

IAS 24:n mukaan osapuoli kuuluu yhteisön lähipiiriin muun muassa silloin, kun hän omistaa yhteisöstä osuuden, joka tuottaa hänelle huomattavan vaikutusvallan tai hän on yhteisön tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Lähipiiriin luetaan myös avainhenkilöiden perheenjäsenet sekä määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöt.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja Royal House Oy'n kanssa tehtiin esisopimus kaupasta. Yhtiö yhdistellään Ovaro- konserniin tytäryhtiönä tuosta päivästä lukien. Aikaisemmin keväällä Investors House Oy osti Royal House Oy'n osuuden Apitaresta.

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. Lisäksi yhtiö on loppuvuodesta 2023 vuokrannut toimitilat Investors House'ltä Pasilan Mall of Triplasta, vuokra on markkinaehtoinen.

Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	118	141	485
Osakeperusteiset maksut	0	10	10
Yhteensä	118	151	495
Henkilöstön lukumäärä	6	4	5

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

Ovaro ostaa yrityskaupalla Jyväskylän Kukkulan kiinteistö- ja aluekehityshankkeet

Ovaro on ostanut 25.6.2024 toteutetulla kaupalla Investors House Oy:ltä 1/3 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakekannasta sekä solminut Royal House Oy:n kanssa esisopimuksen 1/3 JKK:n osakekannan ostamisesta.

Kauppahinta Investors House Oy:ltä tänään ostetusta osuudesta on 5.000.000 euroa ja esisopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostettavasta osuudesta on 5.000.000 euroa. Lisäksi Ovaro huolehtii JKK:n yhteismäärältään noin 6.000.000 euron pääomainojen 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.

Kaupassa tunnistettiin aineeton oikeus, jonka arvo on 6,1 miljoonaa euroa.

Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Ovaro toteutti Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n kaupan sekä Forumin kauppakeskuksen myynnin

Ovaro on aiemmin 25.6.2024 tiedottanut kaupasta, jolla se on ostanut Investors House Oy:ltä 1/3 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakekannasta sekä solminut Royal House Oy:n kanssa esisopimuksen 1/3 JKK:n osakekannan ostamisesta. Tuolloin on tiedotettu, että esisopimuksen mukainen kauppa tehdään, kun Ovaro saa järjesteltyä kaupan rahoituksen ja kuitenkin viimeistään 31.12.2024.

Ovaro on 3.7.2024 tiedottanut kaupasta, jolla Ovaro myy huhtikuussa 2024 hankkimansa Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin kiinteistön. Tuolloin on tiedotettu, että kohde myydään osissa kahdelle ostajalle yhteenlasketulla velattomalla kauppahinnalla 9.050.000 euroa ja että kaupat toteutetaan 31.8.2024 mennessä.

Molemmat kaupat on toteutettu tänään 5.8.2024.