



**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

**Osavuosisikatsaus**

**1.1.-30.9.2023**

**OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ**  
**OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2023**

**YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU/2023 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU /2022)**

- Ovaron katsauskauden tulos oli - 282 tuhatta euroa (-85 tuhatta euroa). Tappiollinen tulos johtui kehitysinvestoinneista ja myytyjen kohteiden alaskirjauksista.
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 413 tuhatta euroa (516 tuhatta euroa).
- Ovaro myi yhteensä 196 asuntoa yksityissijoittajille Kotkasta ja Varkaudesta sekä katsauskauden jälkeen Savonlinnasta. Asuntokaupat toteutuvat vaiheittain vuoden 2023 loppuun mennessä. Näistä tukkukaupoista tehtiin 669 tuhannen euron alaskirjaus. Yhtiö myi myös Jyväskylästä toimistokiinteistön koko osakekannan. Kauppahinta oli 1,26 M€ ja kauppa toteutui hieman yli tasearvon.
- Yhtiö panosti kiinteistökehitykseen ja sijoituskiinteistöjen vuokrattavuuteen. Investointeja tehtiin yhteensä 587 tuhatta euroa, enimmäkseen toimitilakiinteistöihin Tampereella ja Jyväskylässä. Investoinnit liittyivät pääosin uusiin vuokrasopimuksiin, joiden vaikutusta käypiin arvoihin ei ole katsauskaudella vielä huomioitu.
- Yhtiö on vähentänyt huonosti tuottavien asuntojen määrää asuntosalustaan, jonka seurauksena vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 1 394 tuhanteen euroon (1 437 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat myynneistä huolimatta 886 tuhanteen euroon (853 tuhatta euroa).
- Ovaro osti toimistokiinteistön Jyväskylän kaupungin ruutukaava-alueelta. Kauppahinta oli 3,0 miljoonaa euroa ja ensimmäisen vuoden nettotuotto 420 tuhatta euroa. Yhtiölainojen osuus oli noin 50 % ja loppuosa kauppahinnasta maksettiin kassavaroilla. Kauppahinta maksettiin katsauskauden jälkeen 31.10.2023.
- Yhtiö solmi 20 vuoden pääomavuokrasopimuksen ja urakkasopimuksen hotellikiinteistön rakennuttamisesta Jyväskylän keskustaan. Hanke rakentuu yhtiön aikaisemmin hankkimalle tontille. Rakentaminen on tavoitteena käynnistää vuoden 2023 lopussa, kunhan rakennuslupa on saanut lainvoiman. Rakennushankkeen kustannusarvio tontteineen on noin 2,5 M€ käsittäen 32 hotellihuonetta. Pääomavuokran määrä on 205 t€ vuodessa.
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 83,3 prosenttia. Asuntosalun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 94,3 prosenttia ja toimitilojen vuokrausaste 73,5 prosenttia.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 74,3 % (31.12.2022 70,8 %) ja likviditeetti erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,31 €/osake (31.12.2022: 4,94 €).
- Toimitusjohtaja Marko Huttunen lisäsi omistustaan yhtiössä. Tätä varten yhtiön hallitus myönsi toimitusjohtajalle 200.000 euron lainan käytettäväksi osakkeiden hankkimista varten. Osakehankinnan rahoitus on osa toimitusjohtajan kannustinjärjestelmää 2024-26. Muilta osin kannustinjärjestelmä julkistetaan Q1 2024 mennessä. Laina on markkinaehtoinen ja osakkeet Huttunen osti pörssistä Q3 2023 aikana.

**YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-SYYSKUU/2023 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-SYYSKUU /2022)**

- Katsauskauden tulos oli 3 086 tuhatta euroa (415 tuhatta euroa).  
Konsernin tulos parani vertailukauteen nähden 2 617 tuhatta euroa. Suurin tulokseen vaikuttava tekijä on Q2:lla Jyväskylän Kukkulan osakkuusyhtiöihin kirjattu arvomuutos, kun yhtiöt allekirjoittivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ja kiinteistökauppasopimukset.
- Konsernin operatiivinen tulos (EPRA) tammi-syyskuussa oli 618 tuhatta euroa (876 tuhatta euroa).  
Operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä Apitareen sijoitetun pääomallainan korkotuotot.
- Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta oli 370 tuhatta euroa (1 804 tuhatta euroa)
- Omavaraisuusaste oli 74,3 % (31.12.2022: 70,8 %).
- Yhtiö osti omia osakkeita 226 658 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita on 30.9.2023 yhteensä 699 322 kappaletta.
- Katsauskauden EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,31 euroa (31.12.2021: 4,94 euroa).
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle tilikaudelta 2022 yhteensä 300 tuhatta euroa.
- Asuntoja myytiin yhteensä 244 kappaletta. Lisäksi yhtiö myi Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2:n koko osakekannan.
- Osinkoa jaettiin 0,03 €/osake, yhteensä 259 tuhatta euroa.

## TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaro jatkoi katsauskaudella strategian toteuttamista kehittämällä nykyisiä toimistokohteita, myymällä vanhoja asuntoja ja tekemällä uusia hankintoja kehityskohteisiin. Olemme saaneet uusia vuokrasopimuksia toimistokohteisiin Jyväskylässä ja Tampereella. Hankimme Jyväskylän keskustassa sijaitsevan toimistotalon 100 %:n vuokrausasteella. Jyväskylän keskustan hotellihankkeen kehitystyöt ovat edenneet suunnitelman mukaisesti rakennuslupavaiheeseen. Tavoitteena on käynnistää sen rakentaminen vuoden vaihteessa.

Katsauskauden aikana myimme myös merkittävän määrän asuntoja portfoliostamme yhteensä n. 200 asunnon verran. Myytävät asunnot sijaitsivat peruskorjaamattomissa taloyhtiöissä ja pienemmissä maakuntakeskuksissa. Asunnot myytiin tukkukauppoina keskimääriin 15 % alle tasehintojen. Kauppojen tarkoituksen on vapauttaa pääomia kasvukeskuksien kiinteistökehityshankkeisiin. Kaupat toteutuvat vaiheittain vuoden loppuun mennessä ja tämän jälkeen yhtiöllä on noin 275 asuntoa, jotka sijaitsevat pääosin korkeakoulukaupungeissa.

Ovaron investointikapasiteetti ja vallitseva markkinatilanne antavat hyvät mahdollisuudet uusiin investointeihin kassan ja vakavaraisuuden turvin.

Katsauskauden (Q3 2023) tulos oli hieman negatiivinen asuntojen tukkumyynneistä johtuen. Q1-Q3 tulos oli sen sijaan historiallisen korkealla tasolla (3,086 M€) ja antaa hyvät lähtökohdat loppuvuoteen.

Ovaro on onnistunut vuokraustoiminnassaan hyvin. Tästä esimerkkinä Jyväskylän Sepänkadun toimistokohde, jonka vuokrausaste on saatu jo 95 prosenttiin. Tampereen Hervannan vuokrausaste taas on noussut 75 prosenttiin. Kohteet hankittiin vuonna 2022 ja vuokrausasteita on saatu nostettua hankinnan jälkeen lähes 20 prosenttiyksikköä.

Osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys on käynnistänyt alueen suunnittelu- ja kaavatyön tavoitteena noin 100.000 kem2 rakennusoikeus pääosin asumiseen. Uuden kaupunginosan kehitystyö luo yhtiöllemme uudenlaista profiilia kiinteistö- ja kaupunkikehittäjänä sekä omistaja-arvoa osakkuusyhtiöiden tulosvaikutusten kautta.

Yhtiön kokonaistilanne on hyvä antaen hyvät lähtökohdat tuleville vuosille.

## YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	7-9 /2023	7-9/2022	muutos	1-9 /2023	1-9/2022	muutos
Liikevaihto, t€	1 394	1 437	-2,9 %	4 213	3 944	6,8 %
Nettotuotto, t€	886	853	3,8 %	1 996	1 948	2,5 %
Katsauskauden tulos, t€	-282	-85	232,2 %	3 086	415	644,3 %
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,03	-0,01	122,3 %	0,36	0,05	664,4 %
Taseen loppusumma M€	62,9	61,2	2,7 %	62,9	61,2	2,7 %
Rahavarat, M€	6,4	6,8	-7,3 %	6,4	6,8	-7,3 %
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>						
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	413	516	-19,9 %	618	876	-29,4 %
EPRA-tulos/osake, €	0,05	0,06	-17,8 %	0,07	0,10	-27,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,3	4,9	7,7 %	5,3	4,9	7,7 %

## OHJEISTUS VUODELLE 2023

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2023 tilikauden tulos on merkittävästi parempi kuin vuonna 2022.

Tilikauden tulos 2022 oli 448 tuhatta euroa. Aikaisemmin yhtiö ohjeisti operatiivista tulosta (EPRA). Vuodesta 2023 alkaen yhtiö antaa ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta. Ohjeistuksen muutoksen taustalla on konsernin liiketoiminnan laajentuminen vuokraustoiminnan lisäksi kiinteistöjen hankintoihin, myynteihin ja kiinteistökehitykseen. Operatiivinen tulos (EPRA) ei ota huomioon myyntivoittoja tai -tappioita, arvonmuutoksia eikä ajanmukaistamiskuluja. Tilikauden tulos kuvaa yhtiön kannattavuutta operatiivista tulosta kattavammin.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,2 % 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 1,4 prosenttiin. (Suomen Pankki syyskuu 2023)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan kauppavolyymissä ollaan edelleen kokonaisuutena noin kolmanneksen alemmalla tasolla edelliseen vuoteen verrattuna. Syyskuun tai vuoden kolmannen kvartaalin luvut eivät osoittaneet elpymistä, kun vetureina toimineet pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen vaihdanta sekä uudistuotannon kauppa yskivät edelleen. Rivitalo- ja omakotitalovetoinen muu Suomi pärjasi suhteellisesti paremmin. (KVKL syyskuu 2023)

Toimitilamarkkinalla transaktiivolyymi on laskenut niin ikään merkittävästi verrattuna edellisten vuosien volyymeihin, vaikkakin Q3 nähtiin jo kokonaisvolyymissa nousua alkuvuoteen nähden. Kokonaisuutena asunto- ja toimitilamarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet noin yhden prosenttiyksikön verran.

Arviomme, että toimintaympäristö olisi vakiintumassa korkojen nousun pysähdyttyä noin 4 prosentin tuntumaan. 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 HEINÄKUU-SYYSKUU 2023**

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannella vuosineljänneksellä 1 394 tuhatta euroa (1 437 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 886 tuhatta euroa (853 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat 509 tuhatta euroa (584 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -531 tuhatta euroa (-79 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -73 tuhatta euroa (-41 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 102 tuhatta euroa (61 tuhatta euroa). Rahoitustuotot koostuvat pääosin osakkuusyhtiö Apitare Oy:lle annetusta pääomalinasta sekä pankkitalletuksista.

Rahoituskulut olivat -176 tuhatta euroa (-102 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat -1 386 tuhatta euroa (-582 tuhatta euroa). Katsauskaudella tehtiin alaskirjauksia myytäväksi luokiteltuihin kiinteistösijoituksiin 669 tuhatta euroa. Kaupat näistä realisoituvat loppuvuodesta.

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 69 tuhatta euroa (145 tuhatta euroa). Osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osuus tuloksesta oli 364 tuhatta euroa, josta arvonmuutosta 356 tuhatta euroa asuntokohteen myynnistä.

## TALOUELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-SYYSKUU 2023

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 4 213 tuhatta euroa (3 944 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto nousi 269 tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä.

Nettovuokratuotot olivat 1 996 tuhatta euroa (1 948 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 158 tuhatta euroa (686 tuhatta euroa). Konsernin tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 2 472 tuhatta euroa. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tuloksista oli 3 711 tuhatta euroa (447 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 -580 tuhatta euroa (280 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalun sekä toimistokiinteistöjen käyvän arvon muutoksista.

## OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-SYYSKUU 2023

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli 618 tuhatta euroa (876 tuhatta euroa).

Liikevaihto kasvoi uusien toimitilahankintojen myötä 4 213 tuhanteen euroon (3 944 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut kasvoivat etenkin alkuvuoden kiinteistöverojen ja kasvaneiden energiakulujen sekä kiinteistöhankintojen vuoksi -2 216 tuhanteen euroon (-1 996 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 1 996 tuhatta euroa (1 948 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat samalla tasolla kuin vertailukaudella yhteensä -1 385 tuhatta euroa (-1 432 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus operatiivisesta tuloksesta oli 329 tuhatta euroa (447 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat -427 tuhatta euroa (-303 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 62 877 tuhatta euroa (31.12.2022: 63 270 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 46 719 tuhatta euroa (31.12.2022: 44 774 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 14 117 tuhatta euroa (31.12.2022: 16 748 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 %.

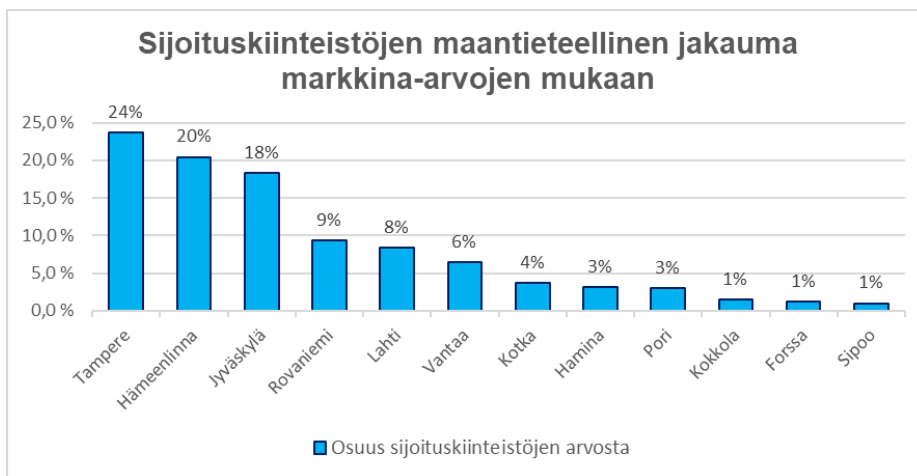
Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina erääntyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 12 kuukauden euribor + 2,8 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 74,3 % (31.12.2022: 70,8 %).

## SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 43,2 miljoonaa euroa (31.12.2022: 48,3 miljoonaa euroa) sisältäen 7,7 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,3 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 3,6 miljoonaa euroa (31.12.2022: 5,4 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

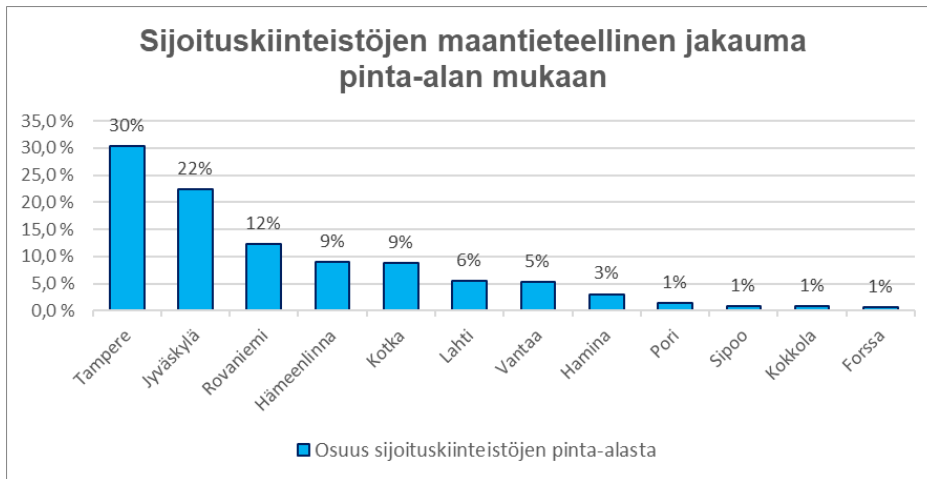
Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	28	43 484	38,3	4,2	34,1
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
<b>Koko kanta</b>	<b>29</b>	<b>45 141</b>	<b>39,5</b>	<b>4,2</b>	<b>35,3</b>



Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Tampereella, Hämeenlinnassa ja Jyväskylässä. Kyseiset kaupungit edustavat hieman yli 60 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit markkina-arvoin mitattuna ovat Rovaniemi, Lahti ja Vantaa.

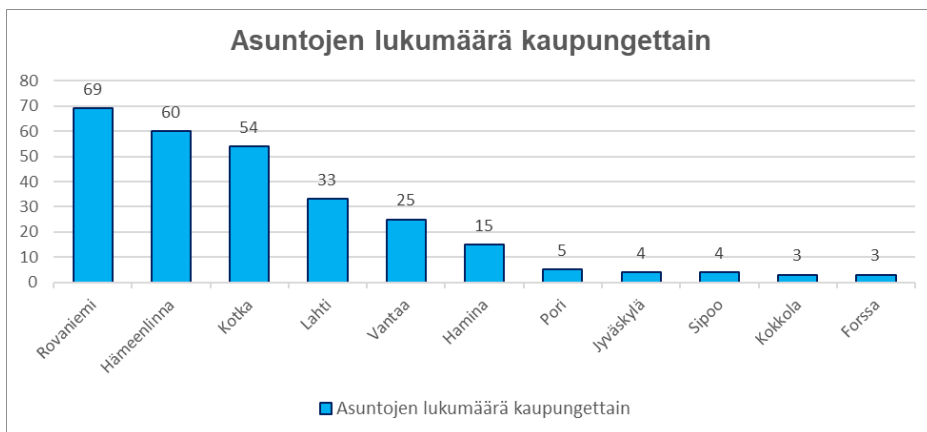
Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on n. 63 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus on n. 37 %.

Pinta-ala perusteisesti jaoteltuna Tampere, Jyväskylä ja Rovaniemi ovat suurimmat kaupungit. Kolme suurinta kaupunkia edustavat hieman yli 60 % salkun pinta-alasta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit ovat Hämeenlinna, Kotka ja Lahti.



Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen pinta-alasta on n. 48 %.

Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus pinta-alasta on n. 52 %.



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

Käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä -0,6 miljoonaa euroa. Toimitilasalkun arvonmuutos oli 1,3 miljoonaa euroa ja asuntosalkun -1,9 miljoonaa euroa. Lisäksi asuntojen myynnistä on kirjattu kertaluonteisia kuluja yhteensä -0,4 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli syyskuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 7,2 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 30.6.2023. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2023.

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

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 kassavaraoilla.

Asuntoja myytiin yhteensä 54 kappaletta. Lisäksi myytiin Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2.n osakekanta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 3,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa) Asuntomyynnit toteutuivat pääasiassa yksittäin.

## 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	31.12.2023	Lainvoimainen 12/2023	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 12/2023	800 kem <sup>2</sup>	2 500 000

### Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 16.11.2023
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	Vuokrausasteen kehitys	1.900 m <sup>2</sup>	65 %
Koy Yrjönkatu 42*	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023		2.350 m <sup>2</sup>	100 %

\*Hankinta tehty katsauskauden jälkeen.

### Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

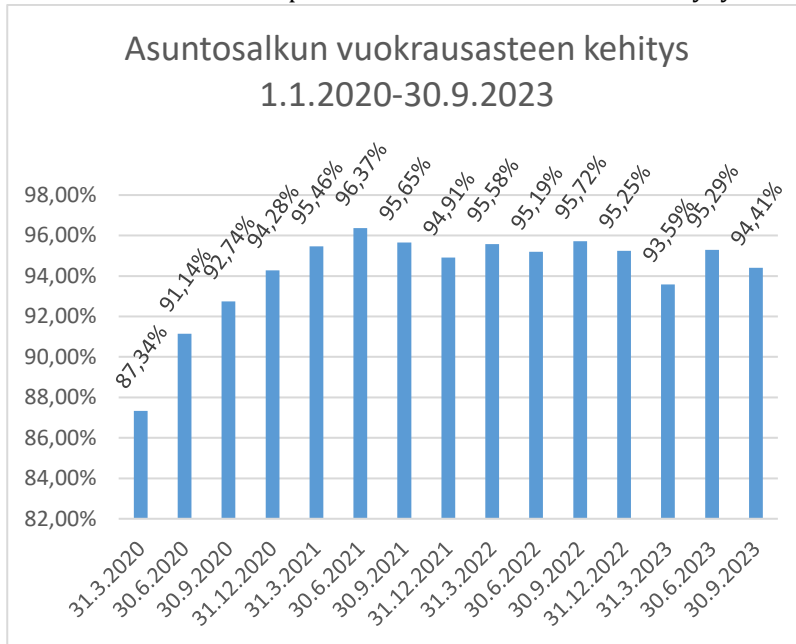
Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe I (Aptare Oy)	Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa	12/2021–12/2041	Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023	17.600 m <sup>2</sup>
Vaihe II* (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten 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 II osalta maksetaan 31.12.2023 mennessä.

\*\*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 73,5 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 1.1-30.9.2023 katsauskaudella 1,1 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 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 30.9.2023 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 500 678 osaketta ja yhtiön hallussa 699 322 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 986 osakasta 30.9.2023 (31.12.2022: 4 219).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2023)		OSAKKEITA	OSUUS
Nimi		kpl	%
1 ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	14,27 %
2 OSUUSASUNNOT OY		1 211 000	13,16 %
3 OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		699 322	7,60 %
4 OLLIKAINEN PEKKA	*2	666 000	7,24 %
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 HUTTUNEN MARKO ANTERO	*7	99 631	1,08 %
10 SIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,08 %
11 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,87 %
12 VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,78 %
13 AMLAX OY		66 000	0,72 %
14 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,71 %
15 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,68 %
16 DADARIPIUS OY		55 421	0,60 %
17 OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,60 %
18 KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,60 %
19 KOKKO JOUNI		54 000	0,59 %
20 STRÖM LEIF JOHAN		51 948	0,57 %
21 GODOINVEST OY		51 790	0,56 %
22 IIP INVEST IN PEOPLE OY		50 800	0,55 %
23 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ SR		50 000	0,54 %
24 WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,49 %
25 HAUHONSALO ALEKSI JUHANI		38 000	0,42 %
26 VEIJALAINEN JORMA TAPIO		37 066	0,40 %
27 MÄKINEN JUHA		35 454	0,39 %
28 LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN, AY		35 068	0,38 %
29 VAINIO MARTTI JUHANI		33 230	0,36 %
30 PUTTONEN JARI MIKAEL		30 749	0,33 %
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>6 157 872</b>	<b>66,93</b>

\*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö

\*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa

\*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö

\*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö

\*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö

\*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö

\*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa on 99 631 yhtiön osaketta

## **YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ**

Ovaro 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 30.9.2023 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 optiooikeuksien 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.

## **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 yrittäjämäistä 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. 30.9.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,9 miljoonaa euroa.

## **TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

### **Ovaro myi asuinkerrostalon Savonlinnasta**

Ovaro myi asuinkerrostalon Savonlinnasta yksityissijoittajalle. Keskusta-alueen ulkopuolella sijaitseva kerrostalo on rakennettu 1970-luvulla ja käsittää 51 asuntoa. Kaupan kassavaikutus oli 0,85 M€. Kohteeseen ei sisälly yhtiölainoja. Kauppa toteutuu noin 16,5 % alle tasearvojen. Myydyn asuntoportfolion vaikutus Q3 tulokseen oli noin -170 tuhatta euroa. Kaupan jälkeen Ovarolla ei ole enää omistuksia Savonlinnassa. Ovaro omistaa kaupan jälkeen noin 275 asuntoa, jotka sijaitsevat pääosin korkeakoulukaupungeissa.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.9.2023	1.1. - 30.9.2022	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
Maksettu osinko, €/osake						
Liikevaihto, 1 000 €	4 213	3 944	5 439	8 171	9 677	10 966
Liiketulos, 1 000 €	3 379	813	643	-11 631	-11 740	-4 784
Tilikauden tulos, 1 000 €	3 086	415	448	-13 124	-11 501	-6 377
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	3 086	415	448	-13 124	-11 501	-6 377
Tulos / osake, €	0,36	0,05	0,05	-1,44	-1,24	-0,68
Maksettu osinko, €/osake	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	6,7 %	0,9 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %	-8,5 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 629 741	8 862 093	8 797 303	9 107 899	9 259 373	9 416 478
	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Taseen loppusumma, 1 000 €	62 877	61 231	63 270	59 347	116 241	159 903
Omavaraisuusaste, %	74,3 %	73,4 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %	44,5 %
Luototusaste, %, Loan to Value	19,4 %	18,1 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %	43,4 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,41	5,07	5,09	4,96	6,37	7,64
Nettovelkaantumisaste, %	9,9 %	7,6 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %	96,3 %
Osakkeiden lukumäärä	9 200 000	9 598 910	9 200 000	9 598 910	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 500 678	8 791 268	8 727 336	8 986 495	9 203 567	9 311 894
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	29 497	25 758	24 611	27 499	38 103	39 855
	<b>1.1. - 30.9.2023</b>	<b>1.1. - 30.9.2022</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>	<b>1.1. - 31.12.2021</b>	<b>1.1. - 31.12.2020</b>	<b>1.1. - 31.12.2019</b>
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,2 %	90,5 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %	
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***					95,5 %	89,1 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	83,3 %	88,9 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %	
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***					93,1 %	85,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	6,1 %	2,3 %	2,0 %	3,4 %	2,8 %	
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***					3,6 %	3,0 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,2 %	5,9 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %	
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***					5,5 %	4,8 %

\* Laskentakaava on muutettu päivitettyjen lainaehtojen mukaiseksi 2019 alusta. Vertailutietoja ei ole laskettu uusiksi päivitettyllä kaavalla.

\*\* Laskentakaava päivitetty 2019 alusta vastaamaan Ovaron tarpeita. Vertailutietoja ei ole laskettu uudestaan päivitettyllä kaavalla.

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

## EPRA:n tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2023	1.1 - 30.9.2022	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019
EPRA tulos, 1000 €	618	876	1 030	-807	216	541
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,07	0,10	0,12	-0,09	0,02	0,06
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	45 139	43 349	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	45 139	43 349	43 123	43 297	57 915	73 018
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €	5,31	4,93	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	46 732	43 349	43 123	43 813	58 002	72 446
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €	5,50	4,93	4,94	4,88	6,30	7,78
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,31	4,93	4,94	4,82	6,29	7,84
EPRA alkutuotto (NIY), %	6,7 %	4,7 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	6,7 %	4,7 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %	5,1 %
EPRA vajaakäyttöaste, %	0,9 %	1,6 %	1,5 %	1,0 %	2,4 %	7,7 %

## EPRA tunnusluvut

	1.1 - 30.9.2023	1.1 - 30.9.2022	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020	1.1 - 31.12.2019
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>						
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	3 086	415	448	-13 124	-11 501	-6 377
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	580	-280	-53	8 058	12 597	6 334
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	363	431	582	5 725	1 993	1 873
- / + Verot	72	272	0	-853	-2 873	-1 288
-/+ Muut oikaisut	-3 483	38	53	-613	0	0
<b>EPRA tulos</b>	<b>618</b>	<b>876</b>	<b>1 030</b>	<b>-807</b>	<b>216</b>	<b>541</b>
<b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>	<b>0,07</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,02</b>	<b>0,06</b>
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 719	44 934	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 580	-1 585	-1 651	-1 856	-1 024	1 920
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>45 139</b>	<b>43 349</b>	<b>43 123</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>	<b>73 018</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>5,31</b>	<b>4,93</b>	<b>4,94</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>	<b>7,84</b>
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 719	44 934	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	-1 580	-1 585	-1 651	-1 856	-1 024	1 920
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)</b>	<b>45 139</b>	<b>43 349</b>	<b>43 123</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>	<b>73 018</b>
<b>EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €</b>	<b>5,31</b>	<b>4,93</b>	<b>4,94</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>	<b>7,84</b>
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 719	44 934	44 774	45 153	58 940	71 098
Laskennalliset verot	13	-1 585	-1 651	-1 340	-937	1 348
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>	<b>46 732</b>	<b>43 349</b>	<b>43 123</b>	<b>43 813</b>	<b>58 002</b>	<b>72 446</b>
<b>EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €</b>	<b>5,50</b>	<b>4,93</b>	<b>4,94</b>	<b>4,88</b>	<b>6,30</b>	<b>7,78</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>						
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>B</b>	<b>39 535</b>	<b>41 246</b>	<b>39 560</b>	<b>36 690</b>	<b>90 969</b>
Annualisoidut vuokrat		5 617	3 944	5 439	8 171	9 677
Annualisoidut hoitokulut *)		-2 955	-1 996	-2 933	-3 838	-4 348
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>A</b>	<b>2 662</b>	<b>1 948</b>	<b>2 506</b>	<b>4 333</b>	<b>5 330</b>
<b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>	<b>C</b>	<b>2 662</b>	<b>1 948</b>	<b>2 506</b>	<b>4 333</b>	<b>6 210</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>6,7 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>5,9 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %</b>	<b>C/B</b>	<b>6,7 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>11,8 %</b>	<b>5,9 %</b>
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>						
Vuokraamattomien huoneistojen potentiaalinen vuokra	<b>A</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>19</b>
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokra	<b>B</b>	<b>428</b>	<b>496</b>	<b>549</b>	<b>405</b>	<b>882</b>
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>0,9 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>2,4 %</b>

\*) Ovaro Kiinteistösisä Oyj on luokitellut uudestaan aiemmin hoitokuluihin kirjatut vuokrauskohteiden hallinnointipalkkiot vuokraustoiminnan kuluihin niiden tosiasialisen luonteen vuoksi. Tunnusluvun vertailuvuoden 2019 tiedot on oikaistu vastaamaan uutta luokittelua, mutta ei vuoden 2018 tunnuslukuja.



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu salkkuun kuuluvien kohteiden syyskuun 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.

Ovaro Kiinteistösjoiutus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2023	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2022	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2023	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2022	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2022
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 394	1 437	4 213	3 944	5 439
<b>Hoitokulut</b>	-509	-584	-2 216	-1 996	-2 933
<b>Nettotuotot</b>	<b>886</b>	<b>853</b>	<b>1 996</b>	<b>1 948</b>	<b>2 506</b>
Vuokraustoiminnan kulut	-58	-107	-270	-264	-349
Hallinnon kulut	-361	-336	-1 126	-1 135	-1 526
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-10	11	-33	-50
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	<b>-414</b>	<b>-453</b>	<b>-1 385</b>	<b>-1 432</b>	<b>-1 925</b>
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>	<b>471</b>	<b>400</b>	<b>612</b>	<b>516</b>	<b>582</b>
Tuotot luovutuksista	-74	-378	-363	-431	-582
Huoneistojen käypien arvon muutos	-1 312	-205	-580	280	53
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	<b>-1 386</b>	<b>-582</b>	<b>-943</b>	<b>-151</b>	<b>-529</b>
<b>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</b>	<b>456</b>	<b>145</b>	<b>3 711</b>	<b>447</b>	<b>590</b>
<b>Liiketulos</b>	<b>-458</b>	<b>-37</b>	<b>3 379</b>	<b>813</b>	<b>643</b>
Rahoitustuotot	102	61	205	177	238
Rahoituskulut	-176	-102	-427	-303	-432
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<b>-73</b>	<b>-41</b>	<b>-221</b>	<b>-126</b>	<b>-195</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-531</b>	<b>-79</b>	<b>3 158</b>	<b>686</b>	<b>448</b>
Verot	249	-6	-72	-272	0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-282</b>	<b>-85</b>	<b>3 086</b>	<b>415</b>	<b>448</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	<b>-282</b>	<b>-85</b>	<b>3 086</b>	<b>415</b>	<b>448</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,36	0,05	0,05
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,36	0,05	0,05
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>	<b>-282</b>	<b>-85</b>	<b>3 086</b>	<b>415</b>	<b>448</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	<b>-282</b>	<b>-85</b>	<b>3 086</b>	<b>415</b>	<b>448</b>

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	31 830	41 246	39 560
Vuokraoikeudet	3 635	4 998	5 443
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<b>35 465</b>	<b>46 244</b>	<b>45 003</b>
Koneet ja kalusto	738	502	606
Laskennallinen verosaaminen	1 580	1 585	1 651
Muut saamiset	3 730	2 900	2 900
Muut osakkeet ja osuudet	0	448	438
Osuudet osakkuusyhtiöistä	4 749	1 007	1 303
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>46 261</b>	<b>52 686</b>	<b>51 901</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	2 559	858	1 673
Rahavarat	6 351	6 850	6 429
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>8 910</b>	<b>7 707</b>	<b>8 102</b>
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	7 705	838	3 267
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>62 877</b>	<b>61 231</b>	<b>63 270</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 507	68 405	68 211
Kertyneet voittovarot	-47 874	-47 886	-47 886
Tilikauden tulos	3 086	415	448
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>46 719</b>	<b>44 934</b>	<b>44 774</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	10 124	9 504	10 912
Vuokrasopimusvelat	3 666	5 057	5 479
Muut pitkäaikaiset velat	327	271	358
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>14 117</b>	<b>14 832</b>	<b>16 748</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	255	0	436
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 416	902	899
Vuokrasopimusvelat	111	92	137
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>1 782</b>	<b>995</b>	<b>1 471</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	259	470	277
<b>Velat yhteensä</b>	<b>16 158</b>	<b>16 296</b>	<b>18 496</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>62 877</b>	<b>61 231</b>	<b>63 270</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus 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 1.1.2023	24 000	68 212	-47 438	44 774
Kauden tulos			3 086	3 086
Omien osakkeiden osto		-705		-705
Osingonmaksu			-259	-259
Korjaukset edellisiin vuosiin			-177	-177
Oma pääoma 30.9.2023	24 000	67 507	-44 788	46 719
Oma pääoma 1.1.2022	24 000	69 039	-47 886	45 153
Kauden tulos			448	448
Omien osakkeiden osto		-827		-827
Muu muutos				0
Oma pääoma 31.12.2022	24 000	68 212	-47 438	44 774

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-30.9.2023	1.1.-30.9.2022	1.1.-31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Vuokrauksesta saadut maksut		4 173	4 614	5 563
Maksut liiketoiminnan kuluista		-3 912	-2 802	-5 622
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>		<b>261</b>	<b>1 812</b>	<b>-59</b>
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		361	-11	0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-251	3	-356
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>		<b>370</b>	<b>1 804</b>	<b>-415</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		0	-1 200	-564
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		0	-140	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-1 926	-7 118	-11 509
Sijoituskiinteistöjen myynnit		4 068	896	4 814
Myönnetyt lainat		-1 030	0	0
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>1 112</b>	<b>-7 562</b>	<b>-7 259</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Omien osakkeiden hankinta		-726	-633	-827
Lainojen takaisinmaksut		-874	157	-211
Lainojen nostot		0	3 050	5 082
Saadut osingot		300	0	0
Maksetut osingot		-259	0	0
Muut rahoitustuotot ja -kulut		0	-25	0
<b>Rahoituksen käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>-1 560</b>	<b>2 549</b>	<b>4 045</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>		<b>-77</b>	<b>-3 209</b>	<b>-3 628</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		6 429	10 057	10 057
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>		<b>6 351</b>	<b>6 850</b>	<b>6 429</b>

### **Laatimisperiaatteet**

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2023 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti. Osavuositarkastuksessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2022.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä osavuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta [www.ovaro.fi](http://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.

### **Segmentti-informaatio**

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

### Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

Ovaro Kiinteistösisjoitus 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 30.9.2023 olivat 7,7 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,3 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2023 olivat 0,3 miljoonaa euroa (31.12.2022: 0,3 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1.-30.9.2023 olivat tasearvoilla 4,6 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 8,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 4,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa).

### Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-30.9.2023 myytiin yhteensä 54 huoneistoa (1.1.-31.12.2022: 200 kpl).

	1.1. - 30.9.2023	1.1. - 30.9.2022	1.1. - 31.12.2022
<b><u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u></b>			
<b>1 000 EUR</b>			
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	120	-323	-287
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot ja myyntien konsernikirjaukset	-483	-108	-294
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-580	280	53
<b>Yhteensä</b>	<b>-943</b>	<b>-151</b>	<b>-529</b>

## 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 2022 tilinpäätöksessä.

### Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	48 270	43 187	43 187
Lisäykset	2 039	7 361	13 196
Vähennykset	-6 559	-3 745	-8 166
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-580	280	53
<b>Käypä arvo</b>	<b>43 170</b>	<b>47 082</b>	<b>48 270</b>

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2023: 7,7 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2023

### 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 tilikaudella 2023.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
<b>Varat</b>					
Sijoituskiinteistöt 30.9.2023	-	-	43 170		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2022	-	-	48 270		
<b>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille</b>					
<b>Kauppahintojen muutos</b>	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.9.2023	38 853	41 011	43 170	45 328	47 487
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2022	43 443	45 857	48 270	50 684	53 097



## 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 vuorannaksuvelvoitteiden 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	Muut		
1.1.2023	5 341	103		5 443	5 616
Lisäykset	166	0		166	166
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-88	-19		-107	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					-83
Maksut					-182
Vähennykset	-1 867			-1 867	-1 740
<b>30.9.2023</b>	<b>3 552</b>	<b>84</b>		<b>3 635</b>	<b>3 777</b>

1000 EUR	Muut			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset	Muut		
1.1.2022	4 517	138		4 655	4 757
Lisäykset	1 080	0		1 080	1 080
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-136	-31		-167	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					141
Maksut					-233
Vähennykset	-121	-4		-125	-129
<b>31.12.2022</b>	<b>5 341</b>	<b>103</b>		<b>5 443</b>	<b>5 616</b>

Vuokravastuiden ikäjakama	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
alle vuosi	242	209	216
1-5 vuotta	966	953	1 175
yli 5 vuotta	6 167	10 064	10 284
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>7 375</b>	<b>11 225</b>	<b>11 675</b>
Kirjanpitoarvo	3 635	4 998	5 443

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1-30.9.2023	1.1-30.9.2022	1.1-31.12.2022
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	72	0	4
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-139	-101	-159
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-83	-101	-141
<b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>	<b>-150</b>	<b>-202</b>	<b>-295</b>

## Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.9.2023 oli 46,7 miljoonaa (31.12.2022: 44,8 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 699 322 markkinoilta hankittua osaketta.

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 14.4.2021 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 13.4.2022 ja on voimassa 30.6.2023 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 Kiinteistö-sijoitus 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 13.4.2023 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.

1.1.2023-30.9.2023 yhtiö on hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa yhteensä 226 658 osaketta.

<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000	24 000
<b>Osakepääoma kauden lopussa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	68 212	69 039	69 039
Omien osakkaiden osto	-705	-633	-827
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>	<b>67 507</b>	<b>68 406</b>	<b>68 212</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>91 507</b>	<b>92 406</b>	<b>92 212</b>

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2023 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 699 322 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 472 664 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 erä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	3 086	415	448
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 630	8 862	8 797
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,36</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>
<b>Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>0,36</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>

**Lainat****Korolliset velat**

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

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

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

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan 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 eräänny kokonaan maksettavaksi 15.6.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 76 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

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

Lainat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne eräännyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä.

<b><u>Pitkäaikaiset velat</u></b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 384	9 974	11 188
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-259	-470	-277
Vuokrasopimusvelat	3 666	5 057	5 479
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	327	271	358
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>14 117</b>	<b>14 832</b>	<b>16 748</b>
<b><u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u></b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	255	0	436
Vuokrasopimusvelat	111	92	137
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>366</b>	<b>92</b>	<b>572</b>
<b><u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u></b>	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	259	470	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 keskusteluita eri rahoittajatahojen kanssa.

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 4 233 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 -42 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -42 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 6,4 miljoonaa euroa 30.9.2023. Äkilliset kiinteistöjen perusparannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

### Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

#### 30.9.2023

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	628	6 717		7 345
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	257	1 029	3 095	4 381
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	242	966	6	1 214
Ostovelat	174			174
Myytävässä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	259			259
<b>Rahoitusvelat ja korot 30.9.2023</b>	<b>1 561</b>	<b>8 711</b>	<b>3 101</b>	<b>13 373</b>

#### 31.12.2022

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	574	7 535		8 110
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	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	30.9.2023	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		23	8	23	143	197
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 30.9.2023 oli 74,3 % (31.12.2022: 70,8 %).

**Vastuusitoumukset**  
**1 000 EUR**

	<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
<u>Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	8 523	6 000	8 523
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	9 463	8 181	10 111
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	21 577	16 775	21 577
Kiinteistöinvestoinnin arvonnlisäveron palautusvastuu	91	48	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 Oy ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 30.9.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,9 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

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

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

	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	367	351	458
Osakeperusteiset maksut	10	26	24
Yhteensä	377	377	482
Henkilöstön lukumäärä	5	4	5

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