



# **Ovaro Kiinteistösjöitus Oyj**

Hallituksen toimintakertomus ja  
konsernitilinpäätös

1.1.-31.12.2024

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### **Sisällysluettelo**

Hallituksen toimintakertomus	3
Konsernin tunnusluvut	22
Tunnuslukujen laskentakaavat	24
Konsernitilinpäätös	25
Konsernin laaja tuloslaskelma	26
Konsernitase	27
Konsernin rahavirtalaskelma	28
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	29
Tilinpäätöksen liitetiedot	30
Emoyhtiön tilinpäätös	57
Emoyhtiön tuloslaskelma	57
Emoyhtiön tase	58
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	59
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	60
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	68

## **OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**

### **HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2024**

#### **Toimintaympäristö**

Vuonna 2024 pahimmat inflaatio- ja korkopaineet helpottivat.

Kiinteistökauppojen volyyymi säilyi poikkeuksellisen matalana. Tähän vaikuttivat osaltaan oikeaa hintatasoa hakeva markkina sekä toisaalta rahoitusmarkkinan kireys.

Listattujen kiinteistöyhtiöiden kokonaistuotot Pohjois-Euroopassa kääntyivät hienoiseen nousuun.

Loppuvuodesta Suomessa ns avointen rahastojen haasteet nousivat keskusteluun ja osaltaan vaikuttivat markkinoiden epävarmuutta lisäävästi.

Asuntokauppojen määrä kasvoi orastavasti, mutta ostovoiman leikkautumisesta aiheutuva asuntomarkkinoiden vaisuus isossa kuvassa jatkui. Asuntorakentamisen ja aloitusten volyyymi oli hyvin alhaisella tasolla.

#### **Merkittävimmät tapahtumat vuonna 2024**

Yhtiö jatkoi 'osta-kehitä-myy' -strategian vahvistamista sekä myyntien, kehityksen että hankintojen alueilla.

Yhtiö jatkoi vanhan asuntokannan myyntiä ja myi yhteensä 232 huoneistoa.

Yhtiö keskitti varojaan laajaan Kukkulan kehityshankkeeseen hankkimalla aikaisemman 1/3 omistuksen lisäksi kokonaan omistukseensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK). Kyse oli ns lähipiirikaupasta, jonka arvostuksen tilinpäätöksessä on arvioinut ja todentanut ulkopuolinen investointipankki.

#### **Tuloskehitys**

Yhtiö tulos oli 586 tuhatta euroa (2,6 M€ vuonna 2023).

Tulosta paransi kehitystoiminta ja aikaisempien laskennallisten tappioiden hyödyntäminen verotuksessa.

Tulosta heikensivät tappiolliset irtautumiset vanhasta asuntokannasta.

Ovaron tulos vuonna 2024 ei ollut vielä tyydyttävä ja jätti parantamisen varaa tuleviin vuosiin.

#### **Rahoitus**

Yhtiön omavaraisuus säilyi vahvana 68,4 % (73 %).

Yhtiön likviditeetti oli vuoden 2024 aikana kohtuullinen mutta Kukkulan investointien myötä tiukahko vuoden 2024 lopulla. Rahavarat kauden lopussa olivat 1,6 M€

#### **Vuokraustoiminta**

Vuoden 2024 aikana yhtiö jatkoi vuokraustoimintaansa saavuttaen asunto-omistuksissa hyvän käyttöasteen 92 % (96 %).

Toimitilapuolen vuokrausaste parani ja oli 88 % (81 %).

## Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2024 ja siellä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat. Lisäksi yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet osakeanteihin ja omien osakkeiden ostamiseen.

## Osinko

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksestä maksaa vuoden 2023 tuloksen perusteella 0,13 €/osake osingon. Osinko oli noin 42 % vuoden 2023 tuloksesta.

Hallitus esittää 17.4.2025 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle vuoden 2024 tuloksen perusteella, ettei osinkoa jaeta.

## Hallitus

Varsinainen yhtiökokous valitsi 11.4.2024 hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärven, Pekka Ollikaisen, Aki Pyysingin, Tapani Rautiaisen, Eljas Revon ja Petri Roinisen.

Hallitus järjestäytymiskokouksessaan 11.4.2024 valitsi puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Hallituksen jäsenet ovat kaikki riippumattomia yhtiöstä.

Tapani Rautiainen on riippuvainen merkittävistä osakkeenomistajista. Taina Ahvenjärvi, Pekka Ollikainen, Aki Pyysing, Eljas Repo ja Petri Roininen ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista siten kuin Arvopaperimarkkinayhdistyksen hallinnointikoodi asian määrittelee.

Hallitus yhdessä toimitusjohtajan valmistelun kanssa päättää yhtiön strategiasta sekä merkittävistä investoineista, myynneistä ja rahoituksesta.

Hallitus kokoontui 18 kertaa katsauskauden aikana.

## Johto

Yhtiön toimitusjohtajana on vuoden 2020 alusta toiminut Marko Huttunen.

Toimitusjohtaja johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen vahvistaman strategian ja ohjeiden mukaan.

Toimitusjohtajalla on tukenaan johtoryhmä, johon kuuluivat talousjohtaja Hanna Äijälä ja kehitysjohtaja Marko Kaarto aina 31.12.2024 asti. Satu Kuulusa valittiin talousjohtajaksi 28.10.2024 ja hän aloitti tehtävässä 1.1.2025. Liiketoimintapäällikkö Ville Karlström valittiin johtoryhmän jäseneksi 21.1.2025.

## Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin yhtiökokouksessa KPMG Oy Ab vastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

Tilintarkastaja on esittänyt lausuntonsa ja raportoinut keskeiset havaintonsa hallitukselle tilintarkastusta koskevien ohjeiden mukaisesti.

## Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen maksimissaan 1.000.000 oman osakkeen hankintaan sekä maksimissaan 900.000 osakkeen suuruisen osakeannin tekemiseen.

Hallitus on käyttänyt valtuuttaan hankkia omia osakkeita Nasdaq Helsingin ylläpitämältä markkinapaikalta, mutta ei ole suorittanut osakeanteja.

Molemmat valtuudet ovat voimassa 30.6.2025 saakka.

## Osakkaat ja osakkeet

Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 3.729 osakasta (3.932). Osakasmäärä supistui reilulla viidellä prosentilla.

Katsauskauden aikana yhtiö hankki yhteensä 231 192 omaa osakettaan.

## Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet on kuvattu tilinpäätöksen sivulla 15. Yhteensä hallituksen jäsenet omistavat suoraan tai välillisesti 3.045.543 yhtiön osaketta mikä on 35,41 % koko osakekannasta

## Yhtiön strateginen ja operatiivinen johtaminen

Yhtiö valmisteli ja julkaisi 2024 - 2027 strategian, joka sai nimekseen osta-kehitä-myy. Strategian mukaisesti Ovaro keskittyy kiinteistökehitysliiketoimintaan Suomen kiinteistömarkkinoilla.

Strategia toteutusta vahvisti tilikauden aikana tapahtunut Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n koko osakekannan hankinta.

Yhtiö katsoo sillä olevan 10 - 15 vuoden mittainen hankekehitys- ja rakennuttamismahdollisuus pelkästään Kukkulan alueella, minkä lisäksi kehityshankkeita on ja haetaan keskeisillä kaupunkialueilla.

Yhtiö on julkaissut erillisen selvityksen hallinnointi- ja ohjauksjärjestelmästä.

## Lähiajan riskit ja riskienhallinta

Suurimmat riskit koskevat Suomen taloudellisen tilanteen yleistä heikkenemistä, kiinteistöalan haasteiden jatkumista sekä rahoituksen yleistä saatavuutta ja hintaa. Näillä voi olla vaikutus yhtiön taloudelliseen asemaan.

Yhtiön kehityshankkeet voivat viivästyä tai sitoa ennakoitua enemmän varoja, millä voi olla merkitystä yhtiön taloudelliseen asemaan.

Yhtiön osalta vuokrausaste voi vaihdella ja kiinteistöjen arvot voivat vaihdella.

Toimialan haasteet voivat jatkua, mikä voi avata myös kiinnostavia investointimahdollisuuksia.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen yhtiö on jatkanut omien osakkeiden hankintaa.

Yhtiö solmi esisopimuksen hoivakodin toteuttamisesta Tampereen Hervantaan.

Yhtiö tiedotti valmistelevänsä päivittäistavarakaupan toteuttamista Jyväskylän Kukkulan alueelle.

Ville Karlström ja Satu Kuulusa aloittivat tammikuussa johtoryhmän jäseninä. Karlström toimii liiketoimintapäällikkönä ja Kuulusa talousjohtajana.

Raimo Pesola nimettiin tytäryhtiön toimitusjohtajaksi ja hän aloittaa Q2 2025 aikana.

Yhtiön omavaraisuusaste on säilynyt erittäin hyvänä. Investointien myötä likviditeetti on ollut tiukahko.

### **Näkymä vuoteen 2025**

Ovaro ohjeistaa tilikauden tulosta.

Yhtiö arvioi, että vuoden 2025 tulos paranee vuodesta 2024.

### **Lopuksi**

Hallitus kiittää vuodesta 2024 asiakkaita, rahoittajia, sidosryhmiä sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä.

Helsinki 25.3.2025

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Hallitus

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

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 586 tuhatta euroa (2 588 tuhatta euroa). Konsernin tulos heikkeni vertailukauteen nähden 2 002 tuhatta euroa. Suurin tulosta heikentävä tekijä oli asuntojen myynneistä aiheutuneet myyntitappiot.
- Asuntoja myytiin yhteensä 232 kappaletta. Asuntojen myynneistä yhtiölle aiheutui - 3 513 tuhatta euroa myyntitappiota. Tilikauden päättyessä yhtiön omistuksessa on enää 38 asunto-osakehuoneistoa.
- Konsernin operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli -143 tuhatta euroa (918 tuhatta euroa). Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat negatiivisesti Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankinnasta aiheutuneet korkokulut, transaktiokulut sekä Jyväskylän Kukkulan negatiivinen nettotuotto, koska uudet vuokrasopimukset astuvat voimaan vuoden 2025 aikana.
- Omavaraisuusaste oli vahva 68,4 % (31.12.2023: 72,6 %).
- Yhtiö hankki vuoden aikana omistukseensa omia osakkeita 231 192 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2024 yhteensä 416 390 kappaletta.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 4,91 €/osake (31.12.2023: 5,31 €). EPRA nettovarallisuuden lasku tilikauden positiivisesta tuloksesta huolimatta johtui laskennallisten verosaamisten lisääntymisestä, joita ei huomioida kyseisen tunnusluvun laskennassa.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 158 tuhatta euroa.
- Osinkoa jaettiin 0,13 €/osake, yhteensä 1 085 tuhatta euroa.
- Hallituksen ehdotus 24.4.2025 pidettävälle yhtiökokoukselle on, ettei osinkoa makseta tilikaudelta 2024.

## YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-12 /2024	1-12 /2023	muutos
Liikevaihto, t€	5 262	5 603	-6,1 %
Nettotuotto, t€	2 588	2 683	-3,5 %
Katsauskauden tulos, t€	586	2 588	-77,4 %
Tulos / osake, laimentamaton €	0,07	0,30	-76,6 %
Taseen loppusumma M€	65,7	63,5	3,5 %
Rahavarat, M€	1,6	8,6	-81,3 %
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>			
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	-143	918	-115,6 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,02	0,11	-116,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	5,3	-7,5 %

## OHJEISTUS VUODELLE 2025

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

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

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

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

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

Arviomme, että toimintaympäristö olisi paranemassa vuoden 2025 aikana, johtuen korkojen merkittävästä laskusta vuoden 2024 jälkimmäisen vuosipuoliskon aikana. Markkinatilanteen piristyminen etenkin asuntomarkkinoilla on hyvin paljon kiinni valmistuvien uusien asuntojen määrästä. Nykyisillä asuntoaloitusmäärillä etenkin kasvukeskuksissa ollaan siirtymässä asuntojen ylitarjonnasta kohti alitarjontaa arviolta vuoden 2026 aikana. Mikäli tarjonta ei kykene vastaamaan asuntojen kysyntään kasvukeskuksissa voi edessä olla hintainflaatiota niin asuntojen vuokrissa kuin hinnoissakin. Tämä yhdistettynä kasvukeskuksien vahvaan väestönkasvuun tulee tarjoamaan houkuttelevia investointimahdollisuuksia tulevien vuosien aikana.



## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2024

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

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

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

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

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallista verosaamista verotuksessa vahvistetuista tappioista yhteensä 3 810 tuhatta euroa (1 244 tuhatta euroa). Vastaavasti yhtiö on purkanut laskennallista verosaamista tuloslaskelmaan, joka liittyy myytyjen asuntoihin aikaisempina vuosina kirjattuihin arvon muutoksiin.

Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa johdon arvion perusteella luotettavaa evidenssiä siitä, että kirjattu määrä laskennallista verosaamista on realistista hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana. Kyseisen ennusteen mukaan yhtiön vuokrausliiketoiminta (asunnot ja liiketilat) kerryttävät tasaista ja hyvin ennakoitavissa olevia tuottoja ja kuluja. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toiminnasta osa liittyy hankkeisiin, joiden ennakkointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 35 – 100 % ennakkoidusta hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot vanhenevat vuosien 2029–2033 välisenä aikana.

## OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-JOULUKUU 2024

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

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

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

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

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

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 65 666 tuhatta euroa (31.12.2023: 63 454 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 44 716 tuhatta euroa (31.12.2023: 46 097 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 20 950 tuhatta euroa (31.12.2023: 17 357 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

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. Lainasta tehtiin

katsauskaudella ylimääräinen 4,5 miljoonan euron lyhennys Jyväskylän Forumin kauppaan liittyen. Lisäksi yhtiö solmi sopimukset kahdesta muusta lainasta yhteensä 2,46 miljoonaa euroa liittyen rakentamisprojekteihin Jyväskylässä. Lainoja on nostettu tilanteessa 31.12.2024 2,1 miljoonaa euroa.

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

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

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen, joka uudelleen järjesteltiin vuoden 2024 aikana. Järjestelyn yhteydessä lainaa lyhennettiin 200 tuhatta euroa. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 31.12.2027. Lyhennyserä on 53 500 euroa. Korkoa maksetaan 6 kk euribor +2,8 %.

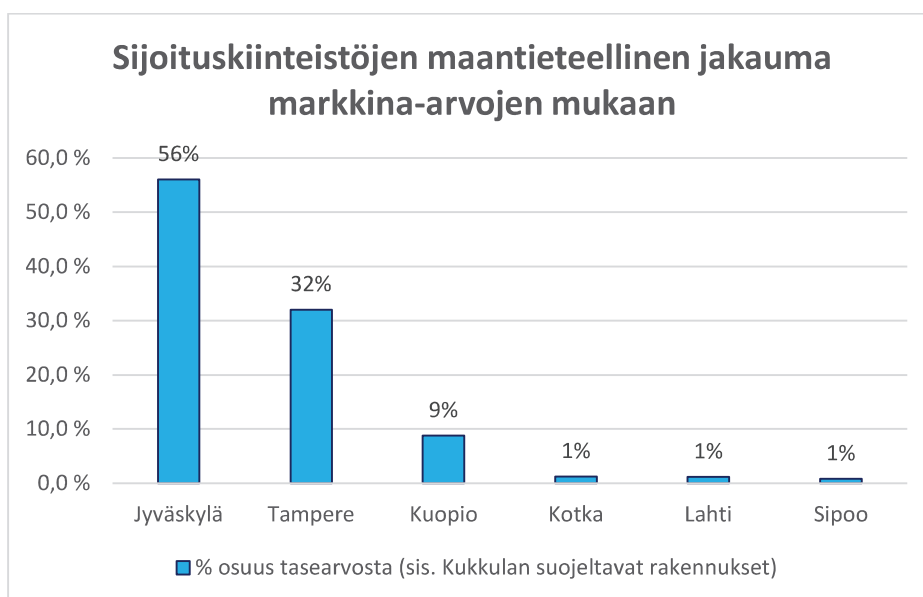
Konsernin omavaraisuusaste säilyi vahvana 68,4 % (31.12.2023: 72,6 %).

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

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

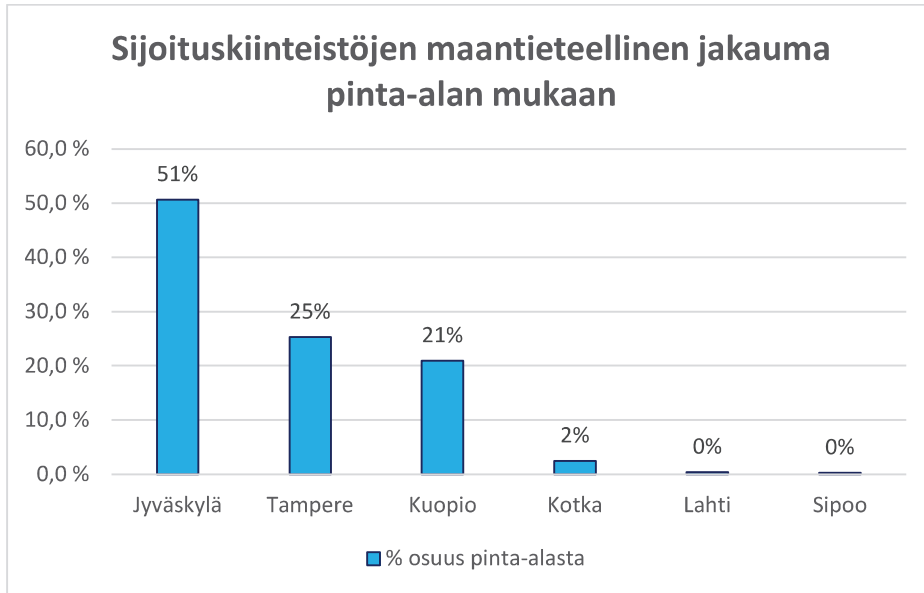
Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	17	66 582*	32,6	0,0	32,6
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,6	0,0	1,6
<b>Koko kanta</b>	<b>18</b>	<b>68 239</b>	<b>34,2</b>	<b>0,0</b>	<b>34,2</b>

\*Sisältää Kukkula vaiheen II suojeltavat rakennukset



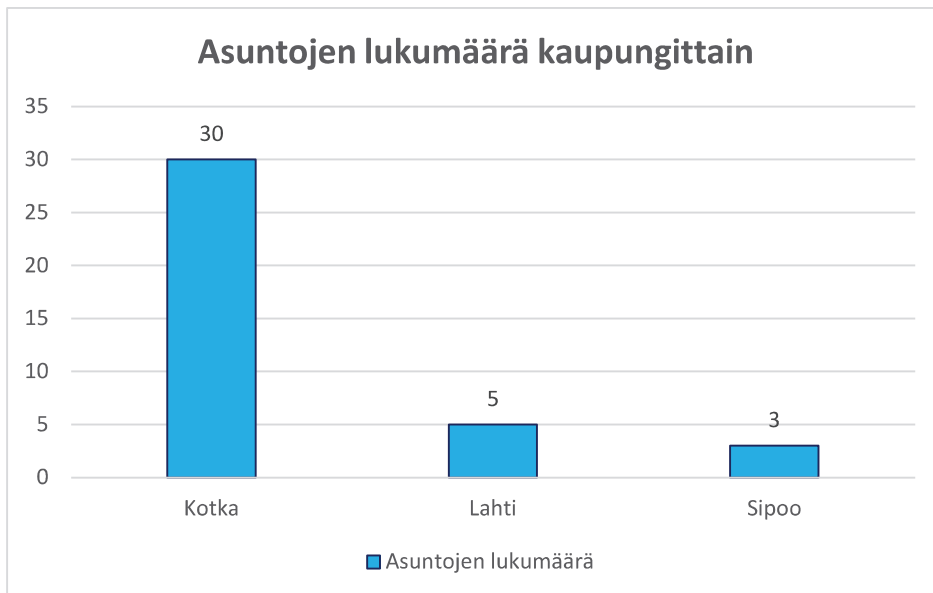
Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta.

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



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

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



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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2024. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen teki Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 31.12.2024. Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käypä arvo määritetään seuraavan kerran 30.6.2025.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosalun 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 KVVL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuotto- ja hoitokuluoletuksiin.

## INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Yhtiö hankki noin 14.000 m<sup>2</sup>:n kiinteistön Kuopion haapaniemestä osoitteesta Teollisuuskatu 1. Kohteen velaton kauppahinta oli 2,7 M€. Ovaro arvioi, että kohteen kiinteistökehityksen kautta saatavat tuotot ovat arviolta noin 1-3 M€ seuraavien kolmen vuoden aikana. Ovaron tarkoituksena on muuttaa kohteen käyttötarkoitus teollisuus- ja toimistokohteesta liiketiloiksi.

Tilikauden ensimmäisellä puoliskolla yhtiö hankki Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin kiinteistön, jonka velaton kauppahinta on 7 miljoonaa euroa. Kohteen vuokrattava pinta-ala oli noin 16 400 m<sup>2</sup>, vuokrausaste hankintahetkellä noin 60 prosenttia ja nettotuotto noin 13,0 prosenttia. Omalla tontilla oleva kiinteistö oli rakennettu pääosin 70- ja 80-luvuilla ja viimeisimmät peruskorjaukset oli toteutettu 2020-luvulla. Kohde myytiin eteenpäin tilikauden kolmannella kvartaalilla.

Ovaron merkittävin hankinta oli Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") koko osakekannan osto 25.6.2024 ja 5.8.2024 toteutetuilla kaupoilla Investors House Oy:ltä ja Royal House Oy:ltä. Kauppojen myyjäosapuolet omistivat tahoillaan 1/3 osuuden JKK:sta. Kauppahinta Investors House Oy:ltä ostetusta osuudesta oli 5,0 miljoonaa euroa ja esisopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostettavasta osuudesta oli 5,0 miljoonaa euroa. Lisäksi Ovaro otti huolehtiakseen JKK:n yhteismäärältään noin 6,0 miljoonan pääomallainojen takaisinmaksut Investors House:lle ja Royal House:lle vuoden 2024 loppuun mennessä.

Koy Jyväskylän Forumin osakekannan myynnin lisäksi yhtiö myi asuntoja aktiivisesti. Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 232 kappaletta. Yhtiön velattomat kauppahinnat asuntojen ja liikekiinteistön myynneistä olivat yhteensä 13,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa).

## KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

### Asuntorakennuttamisen hankkeet

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

## Toimitilahankkeet

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

## Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe I (Apitare Oy)	Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa	12/2021– 12/2041	Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023	17.600 m2
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m2
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2026 Rakentaminen 1.1.2027	100.000 k-em2 (tavoite/arvio)

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

## VUOKRAUSTOIMINTA

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 91,45 prosenttia, ilman Jyväskylän Kukkulan rakennuksia.

## KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

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

## RISKIENHALLINTA

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

Yhtiö osti 25.6.2024 tiedotetulla lähipiirikaupalla Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK Oy) osakkeet itselleen Investors Houselta ja Royal Houselta. Velaton kauppahinta 2/3 ostamisesta oli yhteensä 16 miljoonaa euroa.

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

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

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 yhtiön rahoitusasemaan, toimitila- ja asuntomarkkinan toimivuuteen sekä rahoituksen saatavuuteen.

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

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

## **OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT**

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.12.2024 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 183 610 osaketta ja yhtiön hallussa 416 390 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

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

Yhtiökokous 11.4.2024 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2023 päättyneen tilikauden voitto kirjataan kertyneet voittovarot -tilille ja että osinkoa jaetaan 0,13 euroa per osake.

<b>Osakekurssin ja -vaihdon kehitys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Alin kurssi, €	3,30	2,42
Ylin kurssi, €	4,29	3,70
Keskikurssi, €	3,79	3,08
Päätöskurssi, €	3,42	3,51
Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 31.12. M€	27,9	29,5
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	8 600 000	9 200 000
- josta yhtiön hallussa	416 390	472 664

<b>Osakkeiden määrä</b>	<b>Osakkeita</b>	<b>%</b>	<b>Omistajia</b>	<b>%</b>
1-10 000	1 819 187	21,2	3 647	97,8
10 001-100 000	2 093 838	24,3	74	2,0
100 001 -	4 686 975	54,5	8	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>8 600 000</b>	<b>100</b>	<b>3 729</b>	<b>100</b>

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja taluspäällikkö Hanna Äijälä 31.12.2024 asti. Satu Kuulusa valittiin yhtiön talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 28.10.2024. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2024 viisi henkilöä (31.12.2023: viisi henkilöä).

## SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Ovaron hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi).

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 11.4.2024

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2024. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2023 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden voiton käsittelystä ja jakaa päätyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2023. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2023 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

## HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen

ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta 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 kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2023 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus päätti 16.11.2023 mitätöidä yhteensä 600.000 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta eli noin 6,52 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä. Mitätöinti rekisteröitiin 25.1.2024.

## LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

## JOHDON LIKETOIMET JA OSAKKEENOMISTUS

Ovaron johdon liiketoimet ja osakkeenomistus vuodelta 2024 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Ovaron internet-sivuilla [https://sijoittajat.ovaro.fi/fi/sijoittajat/osaketieto/johdon\\_omistukset](https://sijoittajat.ovaro.fi/fi/sijoittajat/osaketieto/johdon_omistukset).

Yhtiön johtoryhmän ja hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta yhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiötä tai yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakekannasta on 35,41 prosenttia.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvalta yhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten.

Ovaro osti tilikauden aikana Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") koko osakekannan Investors House Oyj:tä ja Royal House Oy:ltä. Kaupat toteutettiin 25.6.2024 ja 5.8.2024. Kauppahinta Investors House Oyj:ltä 25.6.2024 ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa ja 5.8.2024 sopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa. Lisäksi Ovaro otti huolehtiakseen JKK:n yhteismäärältään noin 6.000.000 euron pääomallainojen takaisinmaksut Investors House:lle ja Royal House:lle. Maksuaikataulu sovittiin siten, että kauppahinta 5 M€ maksetaan kolmessa osassa ajalla 2024 - 2026 sekä Investors House:lle JKK:lle antama laina 3 M€ maksetaan kokonaan takaisin 12/2024. Ovaro maksoi 31.12.2024 sovitusti kauppahinnan ensimmäisen erän, lainan osasuorituksen sekä näiden molempien korot. Loppulainalle pääomaltaan 2,6 M€ on tehty maksuohjelman tarkistus siten, että Ovaro maksaa sen 4/2025 mennessä. Samalla lainan vakuudeksi on

pantattu reaalityvuokaa, jonka käypä arvo ylittää lainan pääoman määrän. Kauppahintavelalle maksetaan 5 prosenttia vuosikorko.

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

## **TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

### **Raimo Pesola on nimitetty Ovaro Kiinteistösiioitukseen muodostettavan rakennuttajayhtiön toimitusjohtajaksi ja osakkaaksi**

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

### **Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj perustaa rakennuttajayhtiön Jyväskylän Kukkulan ja kasvukeskushankkeiden toteuttamiseen**

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

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

Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosenttia rajan 17.1.2025. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa.

Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj omistaa 17.1.2025 tilanteen mukaan osakkeitaan 430 800 kpl. Tämä vastaa 5,01 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj:n osakekanta koostuu yhteensä 8.600.000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 8.600.000 ääntä.

### **Ville Karlström on nimitetty Ovaron liiketoimintapäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi**

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

### **Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj ja Esperri Care Oy allekirjoittivat esisopimuksen 89 asukaspaikkaisen hoivakodin toteuttamisesta Tampereen Hervantaan**

Ovaro Kiinteistösiioitus Oyj ("Ovaro") ja hoivayhtiö Esperri Care Oy ovat allekirjoittaneet esisopimuksen pitkäaikaisesta pääomavuokrasopimuksesta sekä hoivakodin rakennuttamisesta Tampereen Hervantaan.

Suunniteltu hoivakoti tarjoaa ympärivuorokautista palveluasumista ikäihmisille ja mielenterveyskuntoutujille. Hankkeen investointiarvo on noin 15 miljoonaa euroa. Hanke on ehdollinen rakennusluvan ja rahoituksen varmistumiselle. Tavoitteena on käynnistää rakennustyöt vuoden 2025 aikana. Kohde toteutetaan Ovaron omistamalle tontille Tampereen Hervannassa. Varsinainen vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun esisopimuksen ehdot on täytetty.

### **Jyväskylän kiinnostavin kaupunkikylä nousee Kukkulalle – arkkitehtikilpailu alkoi**

Jyväskylän kiinnostavin kaupunkikylä nousee kahden kilometrin päähän keskustasta. Se tarjoaa tulevaisuudessa urbaania ja samalla luonnosläheistä asumista keskussairaalan läheisyydessä. Kyseessä on kaupungin mittavin kiinteistökehityshanke ja yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa järjestettävällä kutsukilpailulla haetaan kaupunkikuvallisia ideoita asemakaavoituksen pohjaksi. Alueen kehittämisestä vastaa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joka on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö.

Arkkitehtuurikutsukilpailu käynnisti Jyväskylän Kukkulan kehityshankkeen ensimmäisen korttelialueen suunnittelun. Tavoitteena on, että aloituskorttelin asemakaava saadaan lainvoimaiseksi vuoden 2026 kesään mennessä, jolloin ensimmäisten kohteiden rakentaminen voisi alkaa vuoden 2026 loppuun mennessä.

Aloituskortteliin tavoitellaan kaavoituksessa noin 19 000–21 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Kukkulan alueen maamerkki on moderni Sairaala Nova, joka on Suomen suurin keskussairaala ja Suomen suurin ei-yliopistollinen sairaala. Ensimmäiset uudiskohteet toteutetaan näkyvälle paikalle Kukkulan "portiksi". Koko Kukkulan alueen arvioitu rakentamisvolyymi on noin 80 000–90 000 k-m<sup>2</sup> ja hanke kestää noin 10–15 vuotta

– Sijainti Jyväskylän keskustan läheisyydessä tekee alueesta erittäin mielenkiintoisen sekä sijoittajille että tuleville asukkaille. Kukkula on kehittyvä alue vetovoimaisessa kasvukeskuksessa, ja sen erikoisuutena ovat vahvat hyvinvointiin ja terveyteen liittyvät palvelut – Sairaala Novaan on jo investoitu puoli miljardia, kertoo Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toimitusjohtaja **Marko Huttunen**.

Hyvinvointi ja sen tukeminen ovat vahvasti kehitettävän alueen ytimessä. Tavoitteena on rakentaa Jyväskylän Kukkulasta kaupunkikylä, joka luo hyvinvointia pitkälle tulevaisuuteen.

– Kukkula tulee yhdistämään eri sukupolvet tarjoamalla monipuolista asumista hoivapalveluista omistus- ja vuokra-asumiseen. Laadukkaalla, halutulla alueella yhdistyvät hyvinvointia tukevat asumisratkaisut, palvelut että ympäristö. Rakennamme yhdessä Kukkulasta kaupungin kiinnostavimman kylän, sanoo Huttunen.

Jyväskylän Kukkulan arkkitehtuurikilpailu järjestetään yhteistyössä Suomen arkkitehtiliitto SAFAn kanssa ja siihen on kutsuttu neljä arkkitehtitoimistoa: Arkkitehtitoimisto Arco Oy, Arkkitehtitoimisto Muuan Oy, Arkkitehtipalvelu Oy ja Arkkitehdit MY Oy. Kilpailu alkoi 12.2.2025 ja kilpailuehdotukset jätetään 12.5.2025 klo 16.00 mennessä. Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesäkuun 2025 aikana. Kilpailualueutta koskeva asemakaavan muutos tulee vireille kilpailuajana.

### **Jyväskylän Kukkulalle suunnitellaan päivittäistavarakauppaa yhteistyössä Kesko Oyj:n kanssa**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy ja Kesko Oyj ovat allekirjoittaneet aiesopimuksen selvittääkseen päivittäistavarakaupan sijoittumismahdollisuutta Jyväskylän Kukkulalle. Suunnitelmien mukaan kauppa sijoittuisi alueen aloituskortteliin, joka on parhaillaan arkkitehtikilpailun kohteena.

Aloituskortteliin tavoitellaan kaavoituksessa noin 19 000–21 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, joka sisältää sekä asumista että kaupallisia palveluita. Ensimmäiset uudiskohteet toteutetaan näkyvälle paikalle Kukkulan "portiksi". Koko Kukkulan alueen rakentamisvolyymien arvioidaan olevan noin 80 000–90 000 k-m<sup>2</sup>, ja hankkeen toteutuksen odotetaan kestävän noin 10–15 vuotta. Hyvinvointi ja sen edistäminen ovat keskeisessä roolissa alueen kehittämisessä. Tavoitteena on rakentaa Jyväskylän Kukkulasta moderni kaupunkikylä, joka tukee asukkaidensa hyvinvointia pitkälle tulevaisuuteen.

Aloituskorttelin asemakaava on tavoitteena saada lainvoimaiseksi vuoden 2026 kesään mennessä, jolloin päivittäistavarakaupan rakentaminen voisi toteutuessaan käynnistyä vuoden 2026 loppuun mennessä yhdessä ensimmäisten uudiskohteiden kanssa. Tämä toisi alueen asukkaille ja ohikulkijoille merkittävän lisäpalvelun.

## **HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2024 on 10 391 425,62 euroa, sisältäen tilikauden tappion -4 517 188,89 euroa.

Hallitus esittää 24.4.2025 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään kertyneisiin voittovaroihin ja ettei osinkoa makseta.

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Liikevaihto, 1 000 €	5 262	5 603	5 439	8 171	9 677
Liiketulos, 1 000 €	-467	3 149	643	-11 631	-11 740
Tilikauden tulos, 1 000 €	586	2 588	448	-13 124	-11 501
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	586	2 588	448	-13 124	-11 501
Tulos / osake, €	0,07	0,30	0,05	-1,44	-1,24
Maksettu osinko, € ****	0,00	0,13	0,03	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	1,3 %	5,6 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 270 147	8 551 608	8 797 303	9 107 899	9 259 373
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Taseen loppusumma, 1 000 €	65 666	63 454	63 270	59 347	116 241
Omavaraisuusaste, %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %
Luototusaste, %, Loan to Value	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,41	5,39	5,09	4,96	6,37
Nettovelkaantumisaste, %	29,0 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 183 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495	9 203 567
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	27 988	29 536	24 611	27 499	38 103
	<b>1.1. - 31.12.2024</b>	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>	<b>1.1. - 31.12.2021</b>	<b>1.1. - 31.12.2020</b>
Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***					95,5 %
Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***					93,1 %
Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %	2,8 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk***					3,6 %
Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %

\*\*\*\* Hallituksen esitys v 2024

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys on esitetty toimintakertomuksen osakkeet ja osakkeen omistajat osiossa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

#### EPRA:n tunnusluvut

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

#### EPRA tunnusluvut

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020
<b>EPRA tulos, 1000 €</b>					
Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	586	2 588	448	-13 124	-11 501
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	2 267	1 677	-53	8 058	12 597
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	435	936	582	5 725	1 993
- / + Verot	-1 946	226	0	-853	-2 873
-/+ Muut oikaisut	-1 485	-4 510	53	-613	0
<b>EPRA tulos</b>	<b>-143</b>	<b>918</b>	<b>1 030</b>	<b>-807</b>	<b>216</b>
<b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,09</b>	<b>0,02</b>
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 716	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-4 520	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>40 196</b>	<b>44 655</b>	<b>43 123</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>4,91</b>	<b>5,31</b>	<b>4,94</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 716	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-4 520	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
<b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)</b>	<b>40 196</b>	<b>44 655</b>	<b>43 123</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>
<b>EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €</b>	<b>4,91</b>	<b>5,31</b>	<b>4,94</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 716	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-4 520	-1 442	-1 651	-1 340	-937
<b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>	<b>40 196</b>	<b>44 655</b>	<b>43 123</b>	<b>43 813</b>	<b>58 002</b>
<b>EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €</b>	<b>4,91</b>	<b>5,31</b>	<b>4,94</b>	<b>4,88</b>	<b>6,30</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>					
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>B</b>	<b>32 087</b>	<b>38 198</b>	<b>39 560</b>	<b>36 690</b>
Annualisoidut vuokrat		5 262	5 603	5 439	8 171
Annualisoidut hoitokulut *)		-2 675	-2 920	-2 933	-3 838
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>A</b>	<b>2 588</b>	<b>2 683</b>	<b>2 506</b>	<b>4 333</b>
<b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>	<b>C</b>	<b>2 588</b>	<b>2 683</b>	<b>2 506</b>	<b>5 330</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>8,1 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>11,8 %</b>
<b>EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %</b>	<b>C/B</b>	<b>8,1 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>11,8 %</b>

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

### IFRS-tunnusluvut

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

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %  
(m<sup>2</sup>) =  $\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m}^2 / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m}^2 / \text{kk:ien lkm}}$

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

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

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

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



Ovaro Kiinteistösjöitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

# Konsernitilinpäätös

Ovaro Kiinteistösjöjotus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liikevaihto</b>			
Tuotot vuokraustoiminnasta	3.	5 262	5 603
<b>Hoitokulut</b>	4.	-2 675	-2 920
<b>Nettotuotot</b>		<b>2 588</b>	<b>2 683</b>
Vuokraustoiminnan kulut	4.	-202	-336
Hallinnon kulut	4.	-2 111	-1 566
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5.	91	5
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä		<b>-2 222</b>	<b>-1 897</b>
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>		<b>366</b>	<b>786</b>
Tuotot luovutuksista	6.	-435	-936
Sijoituskiinteistöjen käypien arvon muutos	6.	-2 267	-1 677
Tulos luovutuksista ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista		<b>-2 702</b>	<b>-2 613</b>
<b>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</b>		<b>1 869</b>	<b>4 976</b>
<b>Liiketulos</b>		<b>-467</b>	<b>3 149</b>
Rahoitustuotot	7.	268	301
Rahoituskulut	7.	-1 161	-636
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä		<b>-893</b>	<b>-334</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-1 360</b>	<b>2 814</b>
Verot	8.	1 946	-226
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>586</b>	<b>2 588</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		<b>586</b>	<b>2 588</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	19.	0,07	0,30
Tulos/osake, laimennettu, euroa	19.	0,07	0,30
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>		<b>586</b>	<b>2 588</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		<b>586</b>	<b>2 588</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	9.	28 577	30 177
Käyttöoikeusomaisuuserät	13.	2 162	3 505
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä		<b>30 738</b>	<b>33 682</b>
Aineettomat hyödykkeet	1. ja 26.	12 253	0
Koneet ja kalusto	14.	756	737
Laskennallinen verosaaminen	8.	4 520	1 442
Muut saamiset	10.	160	2 567
Muut osakkeet ja osuudet	11.	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	12.	9 069	5 939
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>57 496</b>	<b>44 367</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	15.	3 057	2 515
Rahavarat	16.	1 603	8 552
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 660</b>	<b>11 067</b>
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9. ja 17.	3 510	8 021
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>65 666</b>	<b>63 454</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		65 240	67 207
Kertyneet voittovarot		-45 109	-47 698
Tilikauden tulos		586	2 588
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	18.	<b>44 716</b>	<b>46 097</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	20.	8 816	10 349
Vuokrasopimusvelat	13.	2 136	3 546
Muut pitkäaikaiset velat	20.	4 590	234
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>15 542</b>	<b>14 130</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	20.	1 150	1 305
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	21.	4 146	1 021
Vuokrasopimusvelat	13.	90	110
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>5 387</b>	<b>2 436</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	17.	21	791
<b>Velat yhteensä</b>		<b>20 950</b>	<b>17 357</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>65 666</b>	<b>63 454</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Vuokrauksesta saadut maksut		5 174	5 492
Maksut liiketoiminnan kuluista		-5 539	-5 385
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>		<b>-365</b>	<b>107</b>
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		113	462
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-970	-509
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>		<b>-1 223</b>	<b>59</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-4 280	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-16 452	-5 133
Sijoituskiinteistöjen myynnit		14 733	7 115
Saadut lainat		400	2 900
Myönnettyt lainat		-438	-3 150
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>-6 038</b>	<b>1 732</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Omien osakkeiden hankinta		-882	-1 004
Lainojen takaisinmaksut		-6 877	-1 041
Lainojen nostot		9 154	2 436
Saadut osingot		0	202
Maksetut osingot		-1 085	-259
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>310</b>	<b>333</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>		<b>-6 950</b>	<b>2 123</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>8 552</b>	<b>6 429</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>		<b>1 603</b>	<b>8 552</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA**

1 000 EUR				
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2024</b>	<b>24 000</b>	<b>67 207</b>	<b>-45 109</b>	<b>46 097</b>
Kauden tulos			586	586
Omien osakkeiden osto		-883		-883
Pääomanpalautus		-1 085		-1 085
<b>Oma pääoma 31.12.2024</b>	<b>24 000</b>	<b>65 240</b>	<b>-44 523</b>	<b>44 716</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>24 000</b>	<b>68 211</b>	<b>-47 438</b>	<b>44 774</b>
Kauden tulos			2 588	2 588
Omien osakkeiden osto		-1 004		-1 004
Osingonmaksu			-259	-259
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>24 000</b>	<b>67 207</b>	<b>-45 109</b>	<b>46 097</b>

## **Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS**

### **1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet:**

Yrityksen perustiedot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4) ("Ovaro") on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Veturitie 11 T 152, 00520 HELSINKI, SUOMI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asunto- ja toimitilasijoittamisesta.

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

Ovaron hallitus on kokouksessaan 25.3.2025 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

#### **Yleiset laatimisperiaatteet**

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2024 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa nro 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa, joka on Ovaron toiminta- ja esittämisvaluutta. Tilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Esitetyt luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon, muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteessa toisin mainita.

#### **Yhdistelyperiaatteet**

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistettua asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettua yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Tästä johtuen konserniyhdistelyssä ei synny vähemmistöosuutta.

#### **Tytäryhtiöt**

Ovaron tytäryritykset ovat yhteisöjä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Ovarolla on määräysvalta, mikäli Ovarolla on yhteisöä koskeva valta ja se altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Ovaro pystyy käyttämään yhteisöä koskevaa valtaansa ja näin vaikuttamaan samaansa tuoton määrään. Määräysvalta saadaan äänivallan perusteella.

Konsernin keskinäinen omistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Hankinnassa käytetty vastike, hankitun yhteisön varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan hankintahetkellä käypään arvoon. Se osa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana, kirjataan liikearvoksi.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Tilikauden aikana hankitut tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siitä hetkestä lähtien, kun Ovaro on saanut määräysvallan tai yhteisen määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan. Vastaavasti tilikauden aikana myytyt tytär-, osakkuus- tai yhteisyritykset yhdistellään siihen asti, kunnes määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta päättyy.

#### **Osakkuusyhtiöt ja yhteisjärjestelyt**

Osakkuusyhtiöinä käsitellään yhtiöt, joissa Ovarolla on huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa. Huomattava vaikutusvalta syntyy lähtökohtaisesti silloin, kun Ovaro omistaa 20-50 prosenttia yhteisön äänivallasta tai kun Ovarolla muutoin on huomattava vaikutusvalta yhteisössä.

Osakkuusyhtiö yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin osakkuusyhtiön tuloslaskelma ja tase eivät sisälly kokonaisuutena konsernin tulokseen tai taseeseen siitä hetkestä lähtien, kun huomattava vaikutusvalta saavutetaan sen päättymiseen asti.

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyt jaetaan yhteisyrityksiin ja yhteisiin toimintoihin. Yhteisyritykset yhdistellään konsernin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

### **Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit**

Tilikauden 2024 aikana voimaantulleilla muutetuilla standardeilla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

### **Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat**

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Ovaro ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja niiden tulkintoja tämän tilinpäätöksen laadinnassa. Ovaro ottaa käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien.

Uusien ja uudistettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätöksiin tulevina kausina.

### **Merkittävimmät johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet ja arvioihin sisältyvät keskeiset epävarmuustekijät**

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 parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatomisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja. Arviot ja oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioihin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja lopullinen tulos saattaa poiketa tehdyistä arvioista

Ovaron johto on konsernitilinpäätöstä laadittaessa käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määrään:

Omaisuserien luokittelu. Pääsääntöisesti Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistetut asunto-osakeyhtiöt IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistetut, mutta vähintään 50 % omistetut, asunto-osakeyhtiöt yhdistellään IFRS 11:n mukaan suhteellisella menetelmällä, jolloin tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernin omistusosuutta vastaava määrä. Alle 50%:sti omistetut sijoituskiinteistöt esitetään taseessa omistusosuuden mukaisessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaro Kiinteistösjoiutuksen konsernitaseessa velkana. Taseen tai tuloslaskelman muita eriä ei yhdistellä konserniin.

Kiinteistöjen luokittelu. Kiinteistökanta luokitellaan sijoituskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Yhtiön johdon tulee käyttää harkintaa sen toteamiseksi, että myynti voidaan katsoa erittäin todennäköiseksi sitoutumalla aktiivisesti asunnon myyntisuunnitelmaan, käynnistämällä hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi sekä määritettävä hinta, joka on kohtuullinen suhteessa nykyiseen käypään arvoon ja myynti voitaisiin toteuttaa vuoden kuluessa.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista liittyvät seuraaviin eriin:

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardissa kuvattuja periaatteita. Sijoituskiinteistöjen markkinahinnat eivät ole johdettavissa suoraa noteeratuilta markkinoilta, vaan arvonmääritys suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Lisätietoja Ovaron sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä ja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 9. Sijoituskiinteistöt.

Vuokrasopimusten osalta johto käyttää harkintaa maanvuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämisessä. Maanvuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkiä sopimuksia ja johto joutuu tarvittaessa arvioimaan vuokrasopimusten vuokra-ajan. Vuokrasopimuksiin liittyvän lisäluoton koron määrittely sisältää johdon harkintaa. Yhtiö soveltaa yhtiä diskonttauskorkeaa ominaispiirteiltään samanlaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisia verosaamia taseeseen verotuksessa vahvistetuista tappioista. Lisäksi yhtiölle siirtyi Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankinnan seurauksena laskennallista verosaamista käyvän arvon muutokseen liittyen. Erä sisältyy taseen laskennallisiin verosaamisiin. Lisätietoja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 8. Verot.

### Aineettomat hyödykkeet

Yhtiö on hankkinut Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") koko osakekannan tilikauden aikana. JKK - transaktiossa on kyse omaisuuserän hankinnasta, joka ei muodosta liiketoimintaa. JKK on toimintansa alkuvaiheessa ja se ei ole kerryttänyt liikevaihtoa, eikä sillä ole henkilökuntaa. Tällaisesta liiketoimesta ei synny liikearvoa.

Aineettoman oikeuden poistosuunnitelma on laadittu laadittu IFRS-standardien mukaisesti IAS 38 -standardia noudattaen aineettomien hyödykkeiden käsittelystä. Aineeton oikeus poistetaan järjestelmällisesti sen taloudellisen vaikutusajan kuluessa vuosittaisin tasapoistoin, jotka kirjataan kvartaaleittain. Lisäksi yhtiön johto voi tehdä harkinnanvaraisia lisäpoistoja aineettoman oikeuden arvoon.

Mikäli arvonalentumistestauksessa havaitaan, että aineettoman oikeuden kirjanpitoarvo ylittää sen kerrytettävissä olevan rahamäärän, kirjataan arvonalentumistappio. Poistosuunnitelmaa tarkistetaan säännöllisesti tilikauden aikana, ja mahdolliset muutokset toteutetaan IFRS-standardien mukaisesti varmistaen tilinpäätöksen oikeellisuus ja läpinäkyvyys.

JKK:n hankinta on kuvattu liitetietojen kohdassa 25. lähipiiri ja aineettoman oikeuden käsittely on avattu tarkemmin liitetietojen kohdassa 26. aineettomat oikeudet.

## 2. 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.



## Tilinpäätöksen liitetiedot

## 3. Liikevaihto

Ovaro Kiinteistösisjoituksen liikevaihtoon sisältyy tuotot vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnan tuotoiksi katsotaan tuotot, jotka syntyvät konsernin tavanomaisesta toiminnasta kuten huoneistojen, liiketilojen ja muiden tilojen vuokrauksesta, käyttökorvauksista ja asukaspalveluista. Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralleantajana luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Ovaro pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Muista vuokrasopimuksista syntyneet vuokraustoiminnan tuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä kuukausittain vuokra-ajan kuluessa. Konsernin vuokrasopimuskannasta merkittävin osa on liike- ja toimistokiinteistöjen pitkäaikaisia 3-10 vuoden vuokrasopimuksia sekä vähäisessä määrin toistaiseksi voimassa olevia asunto-osakkeiden vuokrasopimuksia. Konsernin kaikki vuokrat ovat kiinteitä kuukausivuokria, joiden vuosittaiset vuokrankorotukset on sidottu indekseihin.

<u>Liikevaihto</u>	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
<b>1 000 EUR</b>		
<u>Tuotot vuokraustoiminnasta</u>		
Bruttovuokrat	4 872	5 135
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	390	467
<b>Yhteensä</b>	<b>5 262</b>	<b>5 603</b>

## 4. Liiketoiminnan kulut

Kulut sisältävät sijoituskiinteistöjen hoito-, huolto- ja vuosikorjauskulut, vuokraustoiminnan kulut. Hoitokuluihin kirjataan asunto-osakeyhtiöiden kaikki hoitovastikkeilla katettavat kulut sekä emoyhtiön alle 50 % omistamien asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut. Vuokraustoiminnan kuluihin kirjataan kaikki yhtiön omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät kulut kuten esimerkiksi vuokranvälityspalkkiot, osakkeenomistajan kuluksi kirjaamat huoneistoremontit, vuokraukseen liittyvä hallinnointi sekä muut kulut, kuten tyhjen asuntojen sähkölaskut. Hallinnon kulut sisältävät hallituksen palkkiot sekä muut hallinnon kulut, joita ovat muun muassa kiinteistömanagereiden hallinnon kulut, pörssin, arvopaperikeskuksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä kulut sijoituskiinteistöjen ulkopuolisesta arvioinnista. Muita liiketoiminnan kuluja ovat luottotappiot ja muut mahdolliset kulut. Liiketoiminnan kulut kirjataan suoriteperusteen mukaisesti.

<u>Kulujen erittely lajeittain</u>	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
<b>1 000 EUR</b>		
Kiinteistöjen hoitokulut	-2 675	-2 920
Vuokraustoiminnan kulut	-202	-336
Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot	-709	-615
Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut	0	-10
Hallinnon muut kulut	-1 402	-941
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 988</b>	<b>-4 821</b>

<u>Tilintarkastajan palkkiot</u>	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
<b>1 000 EUR</b>		
Tilintarkastus, emoyhtiö	-112	-67
Tilintarkastus, tytäryhtiöt	-12	-20
Veropalvelut	0	0
Muut palvelut	-14	-25
<b>Yhteensä</b>	<b>-139</b>	<b>-112</b>

## 5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

<u>1 000 EUR</u>	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos	21	103
Luottotappiot	-38	-160
Muut kiinteistöjen tuotot	108	63
<b>Yhteensä</b>	<b>91</b>	<b>5</b>

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

## 6. 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. Ovaron omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle, joka toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä.

Kauden aikana 1.1.-31.12.2024 myytiin yhteensä 232 huoneistoa (1.1.-31.12.2023: 251 kpl). Asuntojen myynneistä aiheutui yhtiölle 3 512 tuhatta euroa tappiota.

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, jonka aikana se syntyy.

Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, joka pitää sisällään varainsiirtoverot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvioinnissa ja arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

<b><u>Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista</u></b>	<b>1.1. -31.12.2024</b>	<b>1.1. -31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	3 435	97
Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-3 870	-1 033
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-2 267	-1 677
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 702</b>	<b>-2 613</b>

## 7. Rahoitustuotot ja -kulut

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä kuluksi sille kaudelle, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan rahoituskuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Tilikauden rahoituskulujen merkittävä kasvu johtuu Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankintaan liittyvistä korko- ja transaktiokuluista.

<b><u>Rahoitustuotot ja -kulut</u></b>	<b>1.1. -31.12.2024</b>	<b>1.1. -31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Korkokulut ja palkkiot lainoista	-1 118	-595
Muut rahoituskulut	-43	-41
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-1 161</b>	<b>-636</b>
Rahoitustuotot	268	301
<b>Yhteensä</b>	<b>-893</b>	<b>-334</b>

## 8. Tuloverot

Tuloslaskelman veroihin kirjataan konserniin kuuluvien yhtiöiden tilikauden tulokseen perustuvat verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutos. Verot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloksen kirjattuihin eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Laskennalliset verot lasketaan kirjanpidon ja verotuksen välisistä veronalaisista väliaikaisista eroista sekä käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja käyttämättömistä verotukseen liittyvistä hyvityksistä. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu kiinteistön käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon. Sääntöä sovelletaan, vaikka kiinteistömyynti toteutetaan myymällä osakkeet eikä siinä huomioida mahdollisten veroseuraamusten todennäköisyyttä.

Laskennallinen vero arvostetaan IAS 12 standardin perusteella ja niillä tilinpäätöspäivänä voimassa olevilla verokannoilla, joita sovelletaan silloin, kun laskennallisen veron odotetaan muuttuvan tuloveroksi. Verokantojen muutoksesta johtuva laskennallisen veron muutos kirjataan laajaan tuloslaskelmaan tai muihin tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

Tilinpäätöksessä yhtiöllä on kirjattuna laskennallista verosaamista tuloverotuksessa vahvistetuista tappioista yhteensä 3 810 tuhatta euroa. Tilikauden alussa vahvistetuista tappioista oli kirjattuna laskennallista verosaamista 1 244 tuhatta euroa.

Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa johdon arvion perusteella luotettavaa evidenssiä siitä, että kirjattu määrä laskennallista verosaamista on realistista hyödyntää seuraavan viiden vuoden aikana. Kyseisen ennusteen mukaan yhtiön vuokrausliiketoiminta (asunnot ja liiketilat) kerryttävät tasaista ja hyvin ennakoitavissa olevia tuottoja ja kuluja.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n toiminnasta osa liittyy hankkeisiin, joiden ennakkointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 35 - 100 % ennakoitavista hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot 31 084 tuhatta euroa vanhenevat vuosien 2029–2033 välisenä aikana.

### Tappioiden vanheneminen

1 000 EUR

	2029	2030	2031	2032	2033
	870	3 609	16 800	4 704	5 102

25.6.2024 ostettiin Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakkeet. Yhtiö on yhdistelty konserniin 1.7.2024 alkaen. Ostohetkellä JKK:n taseella oli käyvän arvon muutokseen liittyvää laskennallista verosaamista 1 132 tuhatta, joka huomioidaan konsernin laskennallisissa verosaamisissa. Kyseistä erää ei ole käsitelty tulosvaikutteisesti konsernin tilinpäätöksessä 2024.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on muuttunut vuonna 2018 verovelvolliseksi rahaston purkamisen seuraksena. Asuintalovarauksiin liittyvä laskennallinen verovelka on huomioitu ensimmäisen kerran vuonna 2022. Laskennallinen verovelkakirjaus on vähennetty kertyneistä voittovaroista v 2022. Laskennallisen verovelansuuruus oli 205 tuhatta euroa v 2022. Vuoden 2023 lopussa verovelkaa oli jäljellä myyntien takia enää 16 tuhatta euroa. Vuoden 2024 aikana myytiin loputkin asuintalovaraukselliset osakkeet, joten laskennallista verovelkaa ei näiden osalta enää ole.

	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
<b>1 000 EUR</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	0	-41
Aikaisempien tilikausien verot	-12	0
Laskennallisten verojen muutos	1 958	-185
<b>Konsernin verot katsauskaudelta</b>	<b>1 946</b>	<b>-226</b>

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
<b>Verokantatäsmäytys</b>		
<b>1000 EUR</b>		
Tulos ennen veroja	-1 417	2 637
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	283	-527
Osakkuusyhtiöiden tulos	374	995
Sijoituskiinteistöjen laskennallisten verojen muutos	-1 270	-1 027
Aiempien tilikausien tappiosta kirjattu laskennallinen verosaaminen	2 566	375
Muutos väliaikaisissa eroissa	5	-42
Aikaisempien tilikausien verot tuloksesta	-12	0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>1 946</b>	<b>-226</b>

Laskennallisten verojen täsmäytys taseen laskennalliseen verosaamiseen

**1000 euroa**

1.1.2024	1 442
Muutos tuloslaskelmassa	1 946
Muut erät, Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n laskennallinen verosaaminen	1 132
<b>31.12.2024</b>	<b>4 520</b>
Laskennallinen verosaaminen	4 520

**1000 euroa**

1.1.2023	1 651
Muutos tuloslaskelmassa	-226
Muut erät, asuintalovaraus	16
<b>31.12.2023</b>	<b>1 442</b>
Laskennallinen verosaaminen	1 442

## 9. Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö ovat kiinteistöjä, joita pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamiseen sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Sijoituskiinteistöt kirjataan hankintahetkellä hankintamenuun, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot. Myöhemmin ne arvostetaan IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardin mukaisesti puolivuosittain. Käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset syntyvät. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Ovaro käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa bruttoarvossaan, jolloin omistukseen liittyvä kohteessa oleva velkaosuus esitetään Ovaron konsernitaseessa velkana.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränä.

Sijoituskiinteistöt koostuvat toimitilakiinteistöistä pääasiassa Jyväskylässä, Kuopiossa ja Tampereella sekä asunto-osakeyhtiöstä Kotkassa. Lisäksi yhtiöllä on muutamia asunto-osakkeita Lahdessa ja Sipoossa. Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta.

Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste ilman Jyväskylän Kukkulan kiinteistökantaa oli 91,45 prosenttia (81,37 prosenttia). Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 87,16 prosenttia ja toimitilojen vuokrausaste 91,92 prosenttia.

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

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

### Arvonmäärittämissä

Ovaron sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittää ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Jonas Lang Lasalle Finland Oy (JLL). Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäminen on laatinut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

Arvioitsija noudattaa Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistönarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta.

Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonmäärittämissä.

Ovaron sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäminen perustuu pääasiallisesti asuinhuoneistojen osalta kauppa-arvomenetelmään ja toimitilakiinteistöjen osalta tuottoarvomenetelmään.

Auktorisoitu kiinteistönarvioitsija käy läpi ja verifioi automatisoidun arvostusmallin tulokset.

Arviointitarkkuus on noin +/- 15 prosenttia.

Asuinhuoneistojen osalta arvostus tehdään huoneistokohtaisesti ja prosessin lopputuloksena on huoneistokohtainen neliöhinta, joka ottaa huomioon kohteen ominaisuudet ja sijainnin. Arvostusmalli painottaa IFRS 13 – standardin mukaisesti enemmän niitä markkinaehtoisia havaintoja (esimerkiksi toteutuneita neliöhintoja), jotka ovat maantieteellisesti lähimpänä arvioitavaa kohdetta ja edustavat samaa ikä- ja kuntoluokkaa. Suurin painoarvo on kuitenkin samassa kohteessa olevilla havainnoilla. Yksittäisen kohteen arvo saadaan kertomalla mallin tuottama neliöhinta kohteen yhtiöjärjestyksen mukaisella pinta-alalla.

Kvantitatiivisella arvonmäärittämissämallilla kohdetta arvioitaessa mallin merkittävimpänä lähtöaineistona on käytetty Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVVL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajen tietoja viimeisen kolmen vuoden ajalta. Mallissa viimeisimmät kaupat huomioidaan suuremmalla painoarvolla. Aineistoa on karsittu kattamaan ainoastaan kerros- ja rivitalot. Myös muita rajoituksia esim. pinta-alojen suhteen on tehty. Lisäksi selvästi poikkeavat havainnot, esim. asumisoikeusasuntojen kaupat on poistettu käytetystä aineistosta.

Toimitilakiinteistöjen osalta arvostus tehdään kiinteistökohtaisesti soveltaen 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Menetelmä perustuu kassavirta analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, käyttöasteesta, hoito- ja ylläpitokuluista sekä ikääntymisen mukanaan tuomien ajanmukaistamis- ja peruskorjaus tarpeista. Arvonmäärittämissämallissa huomioidaan pitkänajan kassavirta ennusteiden lisäksi aktiivisten sijoittajien arviointihetken tuottovaatimukset sekä arvioitsijan tiedossa olevat vertailukelpoiset vuokratukset.

## **SYÖTTÖTIEDOT**

### **Kauppa-arvomenetelmä**

Ovaron arvostusmenetelmässä on käytetty mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Havainnoitavissa olevat syöttötiedot koostuvat markkinainformaatiosta, demografiatietoaineistosta, liikennetietoaineistosta sekä ympäristötietoaineistosta.

Kauppa-arvomenetelmässä merkittävin syöttötieto on Kiinteistönvälitysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonnäytymismallissa kasvaisi vasta siinä vaiheessa kohdetta arvostettaessa, kun alueella tai kohteessa ei ole käyty viimeisten 3 vuoden aikana asuntokauppaa. Yhtiöllä ei ole tilinpäätöshetkellä ollut sellaisia alueita tai kohteita joissa ei olisi käyty kauppaa viimeisen 3 vuoden aikana.

Muu kuin havainnoitavissa oleva tieto sisältää Ovaron johdolla kohteesta ja sen kehityksestä olevan informaation sekä auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan ammattitaitoon pohjautuvan tiedon. Johdolla voi olla omistajan roolissa esimerkiksi tietoa tulevista suurehkoista peruskorjauksista, joilla voi mahdollisesti olla vaikutusta kohteen arvoon.

Yksittäisen huoneiston arvonnäytymyksessä ei ole huomioitu mahdollista tukkualennuksia tai muita vähennyksiä (esim. myyntikuluja).

#### **Käytetyn arvonnäytymismallin syöttötiedot:**

1. Markkinainformaatio
  - Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajien tiedot viimeisen kolmen vuoden ajalta
    - esim. neliöhinta, myyntiaika, kohteen kunto, rakennusvuosi, tehdyt peruskorjaukset
2. Demografiatietoaineisto
  - Tilastokeskuksen aineistot
    - esim. alueen ikäjakauma ja/tai tulotaso
3. Liikennetietoaineisto
  - esim. julkinen liikenne tai muut kulkuyhteydet
4. Ympäristötietoaineisto
  - esim. tiedot alueen vesistöistä

### **Tuottoarvomenetelmä**

Toimitilakiinteistöjen markkina-arvot määritellään tuottoarvomenetelmällä 10 vuoden kassavirtamenetelmää soveltaen. Ovaro toimittaa arvioitsijalle arviointiin tarvittavat kohdekohtaiset tiedot. Lisäksi arvonnäytymyksissä käytetään julkisista tietolähdetietoja sekä arvioitsijan omia käytettävissä olevia vertailukelpoisia markkinatietoja

#### **Käytetyn arvonnäytymismallin syöttötiedot:**

1. Kiinteistökohtaiset tiedot
  - Vuokra- ja muut tuotot
    - vuokrasopimuksiin perustuvat tuotot
    - muihin vuokraukseen liittyvien sopimusten tuotot
  - Hoito- ja ylläpitokulut
    - toteutuneet hoitokulut
    - pitkän aikavälin budjetoidut kulut
    - ikääntymisen mukanaan tuomien ajanmukaistamis- ja peruskorjaustarpeiden kulut
2. Yleinen tilanne
  - pitkän aikavälin inflaatio
3. Arvioitsijan tiedossa olevat tiedot
  - kauppaneuvottelut
  - vertailukelpoiset toteutuneet kaupat
  - aktiivisten sijoittajien tuottovaatimukset
  - kysyntä- ja tarjontatilanne
  - vertailukelpoiset vuokraukset

### **Arvonnäytymismallin prosessi**

Sijoituskiinteistöjen käyppien arvojen arvonnäytymys perustuu puolivuositain tehtävään arviointiprosessiin. Osana arviointiprosessia Ovaron johto antaa JLL:lle tietoa merkittävistä muutoksista kohteissa, jolla voi olla vaikutusta kohteen arvoon. Puolen vuoden aikana tapahtuneet muutokset analysoidaan arvonnäytymysprosessin yhteydessä ja muutokset ja arvonnäytymysprosessin tulos raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonnäytymyksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

**Sijoituskiinteistöt, käypä arvo**

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	41 703	48 270
Lisäykset	24 427	5 468
Vähennykset	-29 615	-10 358
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	-2 267	-1 677
Siirto erien välillä	-3 510	-8 021
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	3 510	8 021
<b>Käypä arvo</b>	<b>34 248</b>	<b>41 703</b>

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

Lisäykset ovat kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja. Merkittävimmät hankinnat olivat Kuopion Teollisuuskatu 1 ja Forumin kauppakeskus, joka myös myytiin tilikauden aikana. Ajanmukaistamisinvestoinneista Vapaudenkadun hotellihanke, Nisulankadun vähittäiskaupan tilat ja Kukkulan rakennusten tilojen päivitykset olivat merkittävimmät.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia sekä edellä mainittu Forumin kauppakeskuksen jälleennynti.

Käyvän arvon muutos koostuu yllä kuvattujen investointien, luovutusten ja markkinahintojen sekä mahdollisten laskentaparametrien muutoksista.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2025.

**Käyvän arvon hierarkia**

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritetty 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 tapahtunut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2024.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
<b>Varat</b>					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2023	-	-	41 703		
<b>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille</b>					
<b>Kauppahintojen muutos</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>0</b>	<b>+5%</b>	<b>+10 %</b>
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2024	8 196	8 651	9 107	9 562	10 017
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2023	18 884	19 933	20 983	22 032	23 081

**Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2024**

	Keskimäärin	31.12.2024	31.12.2023
Tuottovaatimus, %		8,7 %	8,9 %
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %		91,9 %	87,7 %
Hoitokulut, euroa/m <sup>2</sup> /kk		3,84 €	4,20 €
Hoitokulut kasvuoletus, %		2,0 %	2,00 %
Markkinavuokrien kasvuoletus, %		2,0 %	2,00 %
Inflaatio-oletus, %		2,0 %	2,00 %

<b>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</b>	31.12.2024	31.12.2023
1 000 EUR		
Tuottoarvo	22 980	17 215
Kauppa-arvo	9 107	20 983
<b>Omistettujen sijoituskiinteistöjen yhteensä</b>	<b>32 087</b>	<b>38 198</b>
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 162	3 505
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>34 248</b>	<b>41 703</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj kirjaa vuokrasopimukset IFRS 16 vuokrasopimukset -standardin mukaisesti. Ovaro on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöomaisuuseriä sijoituskiinteistöihin siltä osin, kuin ne kuuluvat sijoituskiinteistöiksi (maavuokrasopimukset).

**Sijoituskiinteistöjen käyvänarvon herkkyysanalyysi, tuottoarvokohteet**

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvometelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat kiinteistösalkun käypään arvoon, kun yhtä parametria kerrallaan muutetaan. Käytännössä kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset heijastuvat useampaan kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

**31.12.2024**

<b>Tuottovaatimuksen muutos-%</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
Tuottoarvo	29 840	25 964	22 980	20 611	18 685

**31.12.2023**

<b>Tuottovaatimuksen muutos-%</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
Tuottoarvo	22 205	19 394	17 215	15 476	14 056



<b>10. Muut saamiset</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>1000 EUR</b>		
Muut saamiset 1.1.	2 567	2 900
lisäykset	160	2 567
vähennykset	-2 567	-2 900
muut saamiset 31.12.	160	2 567

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on maksanut vuoden 2023 tilinpäätöksessä olleen saamisen takaisin vuoden 2024 aikana.

<b>11. Muut osakkeet ja osuudet</b>		
<b>1000 EUR</b>		
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	0	438
lisäykset	0	62
vähennykset	0	-499
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	0	0

<b>12. Osuudet osakkuusyhtiöistä</b>		
<b>1000 EUR</b>		
Osuudet osakkuusyhtiöistä 1.1.	5 939	1 303
lisäykset	3 136	4 636
vähennykset	-6	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä 31.12.	9 069	5 939

Aiemmin osakkuusyhtiönä yhdistellyn JKK:n muuttuminen tytäryhtiöksi sisältyy kohtaan lisäykset.

### 13. Vuokrasopimukset

Ovaro Kiinteistösijoituksen osalta vuokrasopimukset, joissa Ovaro on vuokralle ottajana koostuvat pääasiassa asunto-osaakeyhtiöiden 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 vuoranmaksuveloitteiden nykyarvo. Käyttöoikeusomaisuuserän arvonmuutokset kirjataan Ovarolla tuloslaskelmalla osaksi sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta IAS 40:n arvostusperiaatteiden mukaisesti ja IFRS 16 mukaisena rahoituskuluna.

Tilikauden lisäys tulee Kiinteistö Oy Yrjönkadun maanvuokrasopimuksesta ja vähennykset myytyjen asunto-osaakeyhtiöiden tontinvuokrasopimusten poistumisesta konsernin IFRS 16 laskennasta.

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2024	3 428	77	3 505	3 656	
Lisäykset	1 383	0	1 383	1 375	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-577	-32	-609	0	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	0	0	0	34	
Maksut	0	0	0	-127	
Vähennykset	-2 117	0	-2 117	-2 712	
<b>31.12.2024</b>	<b>2 117</b>	<b>45</b>	<b>2 162</b>	<b>2 227</b>	

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

<b>Vuokravastuiden ikäjakauma</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
alle vuosi	171	209
1-5 vuotta	595	779
yli 5 vuotta	3 902	6 024
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>4 668</b>	<b>7 012</b>
Kirjanpitoarvo	2 162	3 505

Yllä esitetyt velkamäärät ovat diskonttaamattomia.

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

<b>1000 EUR</b>	<b>1.1-31.12.2024</b>	<b>1.1-31.12.2023</b>
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksi:	115	66
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-136	-177
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-34	-87
<b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>	<b>-55</b>	<b>-198</b>

**14. Koneet ja kalusto**

<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Hankintameno 1.1.	737	606
Lisäykset	71	183
Poistot	-53	-53
<u>Kirjanpitoarvo 31.12.</u>	<u>756</u>	<u>737</u>

## 15. Vuokra- ja muut saamiset

Vuokrasaamiset kirjataan taseeseen alkuperäiseen laskutettuun arvoonsa. Vuokrasaamiset käydään läpi säännöllisesti. Muistutus- ja perintäkirjeitä lähetetään kahden viikon välein. Ulkoinen perintätoimisto huolehtii erääntyneiden vuokrasaatavien perinnästä. Käräjäoikeuteen lähetetään haaste noin kaksi kuukautta ensimmäisen erääntymispäivän jälkeen.

Jokaisen raportointikauden päättyessä arvioidaan onko näyttöä saamisten arvon alentumisesta. Arvon alentumiset vuokrasaamisista kirjataan muihin liiketoiminnan kuluihin sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät. Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä.

Muut saamiset koostuvat kauppahintasaatavista, arvonlisäverosaamisista ja siirtosaamisista.

### Vuokrasaamiset ja muut saamiset

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Muut saamiset	2 986	2 409
Vuokra- ja myyntisaamiset	72	106
<b>Yhteensä</b>	<b>3 057</b>	<b>2 515</b>

Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittyymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2024 olivat yhteensä 72 tuhatta euroa (31.12.2023: 106 tuhatta euroa).

## 16. Rahavarat

Rahavaroihin sisältyvät käteinen raha, pankkitilit ja likvidit sijoitukset, joiden sijoitusajanjakso on syntyhetkellä enintään kolme kuukautta.

<u>Rahavarat</u>	31.12.2024	31.12.2023
1 000 EUR		
Rahavarat tileillä	1 603	8 552
<b>Yhteensä</b>	<b>1 603</b>	<b>8 552</b>

## 17. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

Ovaro Kiinteistösijoitus valitsee toimitilakiinteistöistä ja asuntokannasta kulloinkin sopivat kohteet myyntiin. Muut kiinteistöt pysyvät toistaiseksi normaalin vuokraustoiminnan piirissä. Yhtiö pyrkii toimimaan siten, että myynnin piirissä on riittävästi kohteita myyntitavoitteen saavuttamiseksi. Myyntiin valitut kohteet on luokiteltu taseessa Myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi kun johto on sitoutunut aktiivisesti kohteen myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi, kohdetta markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon ja myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.

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

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

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2024 olivat tasearvoilla 17,8 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2023: 8,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 13,1 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 7,8 miljoonaa euroa).

## 18. 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 31.12.2024 oli 44,7 miljoonaa (31.12.2023: 46,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 416 390 markkinoilta hankittua osaketta.

Yhtiökokous päätti 14.4.2021 kokouksessaan valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutuksella kumottiin 9.6.2020 yhtiökokouksen antama valtuutus ja se astui voimaan 14.4.2021 ja 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. 1.1.2022 - 12.4.2023 yhtiö hankki omia osakkeita ohjelman puitteissa 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.

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

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 416 390 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 183 610 osaketta.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Yhtiö jakoi tilikaudella 2024 osinkoa 0,13 euroa per osake, joka kirjattiin sijoitetun vapaan pääoman rahastosta.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 8 600 000, jotka tuottavat yhteensä 8 600 000 ääntä. Yhtiön omassa hallussa olevilla 416 390 osakkeella (tilanne 31.12.2024) ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksissa. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2024 oli 8 183 610.

## 19. 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.

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

## 20. Lainat

### Korolliset velat

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

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

Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korkokatteeseen ja kohteiden velkasuhteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Lainojen vakuudet on esitetty tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 22.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2024 7,039 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 11.6.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 281 580 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti 1,9 prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin. Lainasta tehtiin katsauskaudella ylimääräinen 4,5 miljoonan euron lyhennys Jyväskylän Forumin kauppaan liittyen. Lisäksi yhtiö solmi sopimukset kahdesta muusta lainasta yhteensä 2,46 miljoonaa euroa liittyen rakentamisprojekteihin Jyväskylässä. Lainoja on nostettu tilanteessa 31.12.2024 2,1 miljoonaa euroa.

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 51 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi kesäkuussa 2022 3,0 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 15.6.2027. Velan pääomaa maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 76 250 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti kaksi prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin.

Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen, joka uudelleenjärjesteltiin vuoden 2024 aikana. Lainaa lyhennettiin 200 tuhatta euroa ja laina eräänny maksettavaksi 31.12.2027. Lainan sopimusehtojen mukainen korko on 6 kk euribor plus 2,8 prosenttia.

Yhtiön pitkäaikaiset muut velat ovat Jyväskylän Kukkulan hankintaan liittyviä kauppahintavelkoja, jotka on kuvattu tarkemmin lähipiiritietojen yhteydessä liitetietokohdassa 24.

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	8 837	11 141
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-21	-791
Vuokrasopimusvelat	2 136	3 546
Pitkäaikaiset muut velat	4 590	234
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>15 542</b>	<b>14 130</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 150	1 305
Vuokrasopimusvelat	90	110
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>1 241</b>	<b>1 415</b>
<b>Nettovelat</b>		
<b>1 000 EUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Rahavarat	1 603	8 552
Pitkäaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-2 136	-3 546
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-8 837	-11 141
Pitkäaikaiset muut velat	-4 590	
Lyhytaikaiset velat		
Vuokrasopimusvelat	-90	-110
Konsernin lainat rahalaitoksilta	-1 150	-1 305
<b>Nettovelat</b>	<b>-15 201</b>	<b>-7 550</b>

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
<b>Nettovelat 1.1.2024</b>	8 552	-16 102	-7 550
Muutos rahoituslaskelma	-6 950	-3 196	-10 145
Myytyjen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		4 097	4 097
<b>Nettovelat 31.12.2024</b>	<b>1 602</b>	<b>-15 201</b>	<b>-13 598</b>

1 000 EUR	Rahavarat	Lainat	Yhteensä
<b>Nettovelat 1.1.2023</b>	6 429	-17 240	-10 811
Muutos rahoituslaskelma	2 123	-1 259	864
Myytyjen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet		2 397	2 397
<b>Nettovelat 31.12.2023</b>	<b>8 552</b>	<b>-16 102</b>	<b>-7 550</b>

#### Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	21	791

## 21. Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadutvuokravakuudet, ennakot ja siirtovelat. Muut velat erä sisältää Jyväskylän Kukkulan Kehityksen hankintaan liittyneet pääomalainaosuudet. Mikäli velat erääntyvät maksettavaksi yli vuoden kuluessa, ne esitetään pitkäaikaisina velkoina.

Ostovelat kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoon. Konsernin ostoveloista pääosa on tytäryhtiöiden suorittamiin hankintoihin liittyviä.

Muut lyhytaikaiset velat	31.12.2024	31.12.2023
<b>1 000 EUR</b>		
Saadut ennakot	10	45
Ostovelat	1 435	355
Muut velat	2 514	259
Siirtovelat	187	362
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 146</b>	<b>1 021</b>

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista.

## 22. Vastuositoumukset

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>		
Kiinnitykset yhteensä	2 522	10 039
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>		
Lainat	9 848	11 304
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	22 744	22 350
Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu	55	100

## 23. Rahoitusriskien hallinta

### Rahoitusriskien hallinta

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

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille emoyhtiön ottamien pankkilainojen kautta. Yhtiö on nostonut pankkilainaa tilikauden aikana kiinteistöhankeisiinsa. Emoyhtiön pankkilainojen summa on 31.12.2024 9 848 tuhatta euroa (31.12.2023: 6 119 tuhatta euroa). Yhtiö on suojannut pitkäaikaisista lainoistaan 4 000 tuhatta euroa. Suojausaste on täten 40,6 prosenttia.

### Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy vuoden 2025 joulukuussa 13,5 miljoonan euron Jyväskylän Kukkulan III vaiheen kauppahinta Keski-Suomen Hyvinvointialueelle. Lisäksi yhtiöllä on kauppahintavelkaa 4,0 miljoonaa euroa, joka erääntyy kahdessa erässä vuosien 2025 ja 2026 lopussa. Yhtiö on tehnyt maksusuunnitelman Investors Housen kanssa 31.12.2024 erääntyneestä 2,6 miljoonan euron saatavasta, koskien Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankintaan liittyvien pääomalojen takaisinmaksua. Maksusuunnitelma erääntyy 30.4.2025.

Jyväskylän Kukkulan III vaiheen vuoden 2025 joulukuussa erääntyvä kauppahinta ja JKK:n hankintaan liittyvät kauppahintavelat sekä pääomalainat tullaan rahoittamaan sijoituskiinteistöjen myynneillä ja pankkilainalla.

Konsernin rahavarat olivat 1 603 tuhatta euroa 31.12.2024. Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

### Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

#### 31.12.2024

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

#### 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	0	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
<b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2023</b>	<b>2 472</b>	<b>9 084</b>	<b>8 026</b>	<b>19 581</b>



### Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

		1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
<b>1000 euroa</b>	<b>31.12.2024</b>					
Vuokrasaamiset		26	38	6	0	70
Odotetut luottotappiot		-3	-11	-4	-1	-19
Kirjanpitoarvo		23	27	2	-1	51
		1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
<b>1000 euroa</b>	<b>31.12.2023</b>					
Vuokrasaamiset		35	40	4	24	103
Odotetut luottotappiot		-3	-11	-3	-23	-40
Kirjanpitoarvo		32	29	1	1	63

Ovaro kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista vuokrasaamisista IFRS9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa vuokrasaamisten arvoalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä vuokrasaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 19 tuhatta euroa (31.12.2023: 40 tuhatta euroa)

### Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin kyky jatkuvaan toimintaan, jotta se pystyisi antamaan tuottoa omistajilleen ja hyötyä muille sidosryhmilleen. Tavoitteena on myös optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen muun muassa korkotason muuttuessa.

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2024 oli 68,42 % (31.12.2023: 72,6 %).

**Käyvän arvon hierarkia**

Taso 1: Toimivilta markkinoilta saatavissa olevat markkinahintanoteeraukset. Markkinahinnat ovat helposti ja säännöllisesti saatavissa pörssistä, välittäjältä, markkinainformaation välityspalvelusta, markkinahinnoittelun palveluntuottajalta tai valvontaviranomaiselta.

Taso 2: Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3: Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

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

Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

<b>Rahoitusvelat 31.12.2024</b>	<b>Tasearvo</b>	<b>Taso 1</b>	<b>Taso 2</b>	<b>Taso 3</b>	<b>Käypä arvo</b>
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	8 816		8 816		8 816
Vuokrasopimusvelat	2 136			2 136	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	4 590		4 590		4 590
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	1 150		1 150		1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	4 146		4 146		4 146
Vuokrasopimusvelat	90			90	90
Myytävissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	21		21		21
<b>Rahoitusvelat 31.12.2023</b>					
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat</b>					
<u>Pitkäaikaiset velat</u>					
Lainat	10 349		10 349		10 349
Vuokrasopimusvelat	3 546			3 546	3 546
Muut pitkäaikaiset velat	234		234		234
<u>Lyhytaikaiset velat</u>					
Lainat	1 305		1 305		1 305
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	1 021		1 021		1 021
Vuokrasopimusvelat	110			110	110
Myytävissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	791		791		791

<b>Hierarkia taso 3 muutos taulukko</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Vuokrasopimusvelat 1.1.	3 656	5 616
siirto erien välillä	-90	-110
tilikauden lyhennykset	-127	-124
tilikauden myynnit	-2 683	-2 091
tilikauden lisäykset	1 383	255
lyhyt aikaiset velat	90	110
Vuokrasopimusvelat 31.12.	2 227	3 656

## 24. 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.

### Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyrietykset, yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, jotka ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat heidän määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa. Ovaron tytär- ja osakkuusyrietykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyrietykset on esitetty liitetietojen kohdassa 25.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joissa muina omistajina olivat hallituksen puheenjohtaja Petri Roinisen määräysvalta-yhtiö Investors House Oyj ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt perustettiin Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja Royal House Oy:n osuudesta tehtiin kauppa 5.8.2024.

Kauppahinta Investors House Oyj:ltä 25.6.2024 ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa ja 5.8.2024 sopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa. Lisäksi Ovaro otti huolehtiaukseen JKK:n yhteismäärältään noin 6.000.000 euron pääomallainojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle. Maksuaikataulu sovittiin siten, että kauppahinta 5 M€ maksetaan kolmessa osassa ajalla 2024 - 2026 sekä Investors Housen JKK:lle antama laina 3 M€ maksetaan kokonaan takaisin 12/2024. Ovaro maksoi 31.12.2024 sovitusti kauppahinnan ensimmäisen erän, lainan osasuorituksen sekä näiden molempien korot. Loppulainalle pääomaltaan 2,6 M€ on tehty maksuohjelman tarkistus siten, että Ovaro maksaa sen 4/2025 mennessä. Samalla lainan vakuudeksi on pantattu reaalivakuutta, jonka käypä arvo ylittää lainan pääoman määrän. Kauppahintavelalle maksetaan 5 prosentin vuosikorko.

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

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on yhdistelty Ovaro- konserniin tytäryhtiönä 1.7.2024 lukien.

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

### Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	157	187
Osakeperusteiset maksut	0	10
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	231	175
<b>Yhteensä</b>	<b>388</b>	<b>372</b>
Henkilöstön lukumäärä	5	5

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

### Hallituksen palkkiot

1 000 EUR	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
Petri Roininen (puheenjohtaja)	31	32
Tapani Rautiainen	18	18
Taina Ahvenjärvi	18	18
Eljas Repo	18	18
Aki Pyysing	18	18
Pekka Ollikainen	18	18
<b>Yhteensä</b>	<b>121</b>	<b>122</b>

Yhtiöllä on 270 tuhannen euron lainasaaminen toimitusjohtajalta osakepalkkiojärjestelmään liittyen.

**Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset**

Yhtiön johtoryhmän ja hallituksen jäsenet sekä heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiönsä tai yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osuus yhtiön koko osakekannasta on 35,41 prosenttia.

<b>Nimi</b>	<b>Asema</b>	<b>Osakkeita 31.12.2024 (kpl)</b>	
Petri Roininen	Puheenjohtaja	*	265 583
Tapani Rautiainen	Varapuheenjohtaja	**	1 314 260
Pekka Ollikainen	Hallituksen jäsen		687 500
Eljas Repo	Hallituksen jäsen		16 339
Aki Pyysing	Hallituksen jäsen	***	396 704
Marko Huttunen	Toimitusjohtaja		99 631

\* Omistus määräysvalta-yhteisön Core Capital Oy:n kautta 263 898 kpl ja henkilökohtaisesti 1 685 kpl

\*\* Omistus määräysvalta-yhteisö Royal House Oy:n kautta 1 313 230 ja henkilökohtaisesti 1 030 kappaletta

\*\*\* Omistus määräysvalta-yhteisön kautta Zeroman Oy 396 704 kpl

## 25. Konserniyhtiöt

**Sijoituskiinteistöt 31.12.2024**

	<u>Emoyhtiön</u> <u>omistusosuus</u>	<u>Konsernin</u> <u>omistusosuus</u>
As Oy Espoon Albert (vain autopaikka)	0,09 %	0,09 %
As Oy Espoon Tiilentekijä (vain autopaikka)	0,07 %	0,07 %
As Oy Hämeenlinnan Salmiakki (vain autopaikkoja)	1,06 %	1,06 %
As Oy Järvenpään Saundi (vain autopaikkoja)	0,08 %	0,08 %
As Oy Kirkkonummen Tammi (vain autopaikkoja)	1,19 %	1,19 %
As Oy Porin Huvitus	0,25 %	0,25 %
As Oy Lahden Vuoksenkatu 4	28,47 %	28,47 %
As Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 40-42	9,45 %	9,45 %
As Oy Tampereen Solaris (vain autopaikkoja)	0,16 %	0,16 %
Bostads Ab Lindhearst As Oy	11,19 %	11,19 %
As Oy Mällinkatu 6	100,00 %	100,00 %
Hermitec Oy	100,00 %	100,00 %
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Yrjönkatu 42	100,00 %	100,00 %
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Nisulankatu 78	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 26	100,00 %	100,00 %
Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Keski-Suomen Talo	100,00 %	100,00 %
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Ovaro Kiinteistökehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Kortepohjan Liikekeskus Oy	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 4	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 5	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 6	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D1	0,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D2	0,00 %	100,00 %
Kukkulan Parkki Oy	0,00 %	100,00 %
<b>Osakkuusyhtiöt</b>		
Apitare Oy	33,33 %	33,33 %
Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I	33,33 %	33,33 %

## 26. Aineettomat hyödykkeet

### Aineettomat oikeudet

#### Aineettoman oikeuden muodostuminen

Yhtiö on hankkinut Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") koko osakekannan tilikauden aikana. JKK omistaa Jyväskylän Kukkulan alueella sijaitsevat vanhat sairaalarakennukset ja maa-alueet sekä tonttioikeudet omistamiensa kiinteistöyhtiöiden kautta. JKK-transaktiossa on kyse omaisuuserän hankinnasta, joka ei muodosta liiketoimintaa. JKK on toimintansa alkuvaiheessa ja se ei ole kerryttänyt liikevaihtoa eikä sillä ole henkilökuntaa. Tällaisesta liiketoimesta ei synny liikearvoa.

Hankinnan kokonaisarvo oli 16,1 M euroa ja hankintahetken tasearvo kiinteistöille oli 3,5 M eur. Hankintahetken tasearvon ja hankintahinnan välisestä erotuksesta yhtiö kirjasi IAS 38 mukaisesti taseeseensa 12,6 miljoonaa euroa aineetonta oikeutta. Kyseessä oli lähipiiritransaktio, jota kuvattu tarkemmin liitetietokohdassa 24. Tässä transaktiossa Ovaro on ottanut vastattavakseen JKK:n 6,0 miljoonan euron pääomalainat.

#### Poistosuunnitelma

Aineettoman oikeuden poistosuunnitelma on laadittu IFRS-standardien mukaisesti IAS 38 -standardia noudattaen aineettomien hyödykkeiden käsittelystä. Aineeton oikeus, joka käsittää Jyväskylän Kukkulan alueen tontti- ja rakennusoikeudet ja, jonka hankintameno oli 12,6 miljoonaa euroa, poistetaan järjestelmällisesti sen taloudellisen vaikutusajan kuluessa 700 000 euron vuosipoistoin, jotka kirjataan kvartaaleittain 175 000 euron erissä. Vuodelle 2024 yhtiö teki poiston 325 000 euroa perustuen määräysvallan siirtymiseen. Tilinpäätöstä laadittaessa aineettoman hyödykkeen taloudelliseksi vaikutusajaksi on arvioitu 18 vuotta.

Poistosuunnitelmaa tarkistetaan säännöllisesti tilikauden aikana, ja mahdolliset poistoajan muutokset käsitellään kirjanpidollisen arvion muutoksena, ei takautuvasti. Mikäli havaitaan viitteitä arvonalentumisesta, jolloin aineettoman oikeuden kirjanpitoarvo ylittää sen kerrytettävissä olevan rahamäärän, kirjataan arvonalentumistappio.

#### Aineettoman oikeuden arvostamiseen liittyvät keskeiset riskit

Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta.

<u>Aineeton oikeus</u>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
1 000 EUR		
Aineettomat oikeudet 1.1.	0	0
Lisäykset tilikauden aikana	12 578	0
Tilikauden poisto	-325	0
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>12 253</b>	<b>0</b>

## 27. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

### **Raimo Pesola on nimitetty Ovaro Kiinteistösijoitukseen muodostettavan rakennuttajayhtiön toimitusjohtajaksi ja osakkaaksi**

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

### **Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj perustaa rakennuttajayhtiön Jyväskylän Kukkulan ja kasvukeskushankkeiden toteuttamiseen**

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosentin rajan 17.1.2025. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 17.1.2025 tilanteen mukaan osakkeitaan 430 800 kpl. Tämä vastaa 5,01 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakekanta koostuu yhteensä 8.600.000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 8.600.000 ääntä.

### **Ville Karlström on nimitetty Ovaron liiketoimintapäälliköksi ja johtoryhmän jäseneksi**

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

### **Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Esperri Care Oy allekirjoittivat esisopimuksen 89 asukaspaikkaisen hoivakodin toteuttamisesta Tampereen Hervantaan**

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

### **Jyväskylän kiinnostavin kaupunkikylä nousee Kukkulalle – arkkitehtikilpailu alkoi**

Jyväskylän kiinnostavin kaupunkikylä nousee kahden kilometrin päähän keskustasta. Se tarjoaa tulevaisuudessa urbaania ja samalla luonnosläheistä asumista keskussairaalan läheisyydessä. Kyseessä on kaupungin mittavin kiinteistökehityshanke ja yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa järjestettävällä kutsukilpailulla haetaan kaupunkikuvallisia ideoita asemakaavoituksen pohjaksi. Alueen kehittämisestä vastaa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joka on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö.

Arkkitehtuurikutsukilpailu käynnistyi Jyväskylän Kukkulan kehityshankkeen ensimmäisen korttelialueen suunnittelun. Tavoitteena on, että aloituskorttelin asemakaava saadaan lainvoimaiseksi vuoden 2026 kesään mennessä, jolloin ensimmäisten kohteiden rakentaminen voisi alkaa vuoden 2026 loppuun mennessä. Aloituskorttelin tavoitteellaan kaavoituksessa noin 19 000–21 000 k-m2 uutta rakennusoikeutta sekä asumiseen että kaupallisille palveluille. Kukkulan alueen maamerkki on moderni Sairaala Nova, joka on Suomen suurin keskussairaala ja Suomen suurin ei-yliopistollinen sairaala. Ensimmäiset uudiskohteet toteutetaan näkyvälle paikalle Kukkulan "portiksi". Koko Kukkulan alueen arvioitu rakentamisvolyyymi on noin 80 000–90 000 k-m2 ja hanke kestää noin 10–15 vuotta.

Jyväskylän Kukkulan arkkitehtuurikilpailu järjestetään yhteistyössä Suomen arkkitehtiliitto SAFAn kanssa ja siihen on kutsuttu neljä arkkitehtitoimistoa: Arkkitehtitoimisto Arco Oy, Arkkitehtitoimisto Muuan Oy, Arkkitehtipalvelu Oy ja Arkkitehdit MY Oy. Kilpailu alkoi 12.2.2025 ja kilpailuehdotukset jätetään 12.5.2025 klo 16.00 mennessä. Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesäkuun 2025 aikana. Kilpailualueetta koskeva asemakaavan muutos tulee vireille kilpailuajana.

**Jyväskylän Kukkulalle suunnitellaan päivittäistavarakauppaa yhteistyössä Kesko Oyj:n kanssa**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy ja Kesko Oyj ovat allekirjoittaneet aiesopimuksen selvittääkseen päivittäistavaraupan sijoittumismahdollisuutta Jyväskylän Kukkulalle. Suunnitelmien mukaan kauppa sijoittuisi alueen aloituskortteliin, joka on parhaillaan arkkitehtikilpailun kohteena.

Aloituskortteliin tavoitellaan kaavoituksessa noin 19 000–21 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, joka sisältää sekä asumista että kaupallisia palveluita. Ensimmäiset uudiskohteet toteutetaan näkyvälle paikalle Kukkulan "portiksi". Koko Kukkulan alueen rakentamisvolyymien arvioidaan olevan noin 80 000–90 000 k-m<sup>2</sup>, ja hankkeen toteutuksen odotetaan kestävän noin 10–15 vuotta. Hyvinvointi ja sen edistäminen ovat keskeisessä roolissa alueen kehittämisessä. Tavoitteena on rakentaa Jyväskylän Kukkulasta moderni kaupunkikylä, joka tukee asukkaidensa hyvinvointia pitkälle tulevaisuuteen.

Aloituskorttelin asemakaava on tavoitteena saada lainvoimaiseksi vuoden 2026 kesään mennessä, jolloin päivittäistavaraupan rakentaminen voisi toteutuessaan käynnistyä vuoden 2026 loppuun mennessä yhdessä ensimmäisten uudiskohteiden kanssa. Tämä toisi alueen asukkaille ja ohikulkijoille merkittävän lisäpalvelun.



# Emoyhtiön tilinpäätös

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>	2.1.1.	<b>5 055 158,48</b>	<b>5 346 890,44</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2.1.2.	-2 773 925,38	-221 692,78
Henkilöstökulut	2.1.3.	-709 036,15	-615 186,43
Poistot ja arvonalentumiset	2.1.4.	-53 062,36	-52 835,12
Liiketoiminnan muut kulut	2.1.5.	-3 607 628,72	-4 215 082,79
<b>LIIKEVOITTO/TAPPIO</b>		<b>-2 088 494,13</b>	<b>242 093,32</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä		624 439,32	31 944,27
Muut korko- ja rahoitustuotot		273 657,65	501 879,30
		<u>898 096,97</u>	<u>533 823,57</u>
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille		-457 472,57	-427 182,31
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-739 366,61	-372 402,82
		<u>-1 196 839,18</u>	<u>-799 585,13</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2.1.6.	-298 742,21	-265 761,56
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>		<b>-2 387 236,34</b>	<b>-23 668,24</b>
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>-2 387 236,34</b>	<b>-23 668,24</b>
Tuloverot	2.1.7.	-2 129 952,55	-578 844,14
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>		<b>-4 517 188,89</b>	<b>-602 512,38</b>

## EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet			
** Aineettomat oikeudet	3.1.1.	116 939,04	152 504,40
** Muut pitkävaikutteiset menot	3.1.2.	134 695,29	897 848,76
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		251 634,33	1 050 353,16
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	3.1.3.	52 491,00	0,00
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3.1.2.	22 142 505,87	24 041 498,74
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	3.1.2.	1 123 318,56	4 599 029,65
Muut osakkeet ja osuudet	3.1.4.	96,25	97,25
Sijoitukset yhteensä		23 265 920,68	28 640 625,64
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	3.1.2.	5 167 493,75	3 579 381,14
** Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	3.1.5.	412 706,92	400 193,12
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>29 150 246,68</b>	<b>33 670 553,06</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	3.1.6.	18 510 413,32	5 333 621,73
Lyhytaikaiset saamiset	3.1.6.	2 511 517,44	2 742 149,46
Rahat ja pankkisaamiset		788 644,00	8 124 060,83
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>21 810 574,76</b>	<b>16 199 832,02</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>50 960 821,44</b>	<b>49 870 385,08</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		24 000 000,00	24 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		67 549 814,58	69 517 315,96
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		-52 641 200,07	-50 464 139,62
Tilikauden voitto (tappio)		-4 517 188,89	-602 512,38
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	3.2.1.	<b>34 391 425,62</b>	<b>42 608 863,96</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		8 767 573,74	5 230 416,67
Velat saman konsernin yrityksille		618 119,64	209 000,00
Muut velat		3 137 894,77	234 329,88
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>12 523 588,15</b>	<b>5 673 746,55</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 150 428,52	888 333,33
Saadut ennakot		6 402,77	41 697,19
Ostovelat		67 725,36	54 664,10
Velat saman konsernin yrityksille		433 511,21	288 294,22
Velat osakkuusyrityksille		0,00	158 200,00
Muut velat		2 177 073,15	195 723,64
Siirtovelat		210 666,66	119 062,09
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>4 045 807,67</b>	<b>1 745 974,57</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	3.2.2.	<b>16 569 395,82</b>	<b>7 419 721,12</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>50 960 821,44</b>	<b>49 870 385,08</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTUALASKELMA

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Vuokrauksesta saadut maksut	4 964 175,83	5 298 448,75
Maksut liiketoiminnan kuluista	-4 181 591,69	-5 090 801,67
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>782 584,14</b>	<b>207 647,08</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1 307 239,69	-845 624,50
Saadut korot liiketoiminnasta	112 608,00	483 114,28
Maksetut välittömät verot	0,00	0,00
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-412 047,55</b>	<b>-154 863,14</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-412 047,55</b>	<b>-154 863,14</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-9 139 626,13	-1 475 707,59
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	0,00	0,00
Sijoituskiinteistöjen myynnit	14 385 917,47	6 581 170,36
Saadut lainat	409 119,64	4 084 335,76
Myönnettyt lainat	-14 302 981,20	-4 211 548,07
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-8 647 570,22</b>	<b>4 978 250,46</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lainojen nostot	8 819 230,63	0,00
Myönnettyt lainat	-172 920,67	-200 000,00
Omien osakkeiden hankkiminen	-882 109,02	-1 004 458,27
Lainojen takaisinmaksut	-4 955 000,00	-1 007 800,00
Saadut osingot	0,00	201 800,00
Maksetut osingot	-1 085 000,00	-259 291,00
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>1 724 200,94</b>	<b>-2 269 749,27</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>-7 335 416,83</b>	<b>2 553 638,05</b>
Rahavarat tilikauden alussa	<b>8 124 060,83</b>	<b>5 570 422,78</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>788 644,00</b>	<b>8 124 060,83</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

### 1.1. Arvostus- ja jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu FAS:n mukaisesti.

#### Pysyvien vastaavien arvostaminen

Sijoituskiinteistö ovat kiinteistöjä, joita pidetään hallussa vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamiseen sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään netotettuna omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Taseeseen merkittyjen aineettomien hyödykkeiden hankintamenoista on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Muut pitkävaikutteiset menot on arvostettu hankintamenoon ja poistettu taloudellisen pitoajan perusteella. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut aineettomat hyödykkeet 7 vuotta tai taloudellisen pitoajan mukaan

Koneet ja kalusto 3 vuotta sekä 25 % menojäännöspoisto

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoonsa.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. Tuloslaskelman liitetiedot	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
<b>2.1.1. Liikevaihto</b>		
Liikevaihto		
Vuokratuotot	4 843 103,44	5 136 761,62
Käyttökorvaukset	212 055,04	210 128,82
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>5 055 158,48</b>	<b>5 346 890,44</b>
<b>2.1.2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-2 784 233,24	-284 259,63
Muut tuotot	10 307,86	62 566,85
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>-2 773 925,38</b>	<b>-221 692,78</b>
<b>2.1.3. Henkilöstöä koskevat liitetiedot</b>		
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut		
Palkat ja palkkiot	-613 115,16	-532 818,45
Eläkekulut	-88 607,75	-73 057,41
Muut henkilösivukulut	-7 313,24	-9 310,57
<b>Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä</b>	<b>-709 036,15</b>	<b>-615 186,43</b>
Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	-157 400,76	-187 139,78
Hallituksen jäsenet	-121 200,00	-122 100,00
Henkilöstön määrä	5	5
<b>2.1.4. Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Poistot ja arvonalentumiset		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-35 565,36	-35 203,79
Poistot koneista ja kalustosta	-17 497,00	-17 631,33
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-53 062,36</b>	<b>-52 835,12</b>
<b>2.1.5. Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon kulut	-909 610,26	-1 023 137,52
Kiinteistön hoitokulut*	-2 499 807,79	-2 964 520,92
Vuokraustoiminnan kulut*	-192 319,47	-335 806,22
Luottotappiot	-5 891,20	-57 680,04
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-3 607 628,72</b>	<b>-4 381 144,70</b>
<b>Tilintarkastajan palkkiot</b>		
Tilintarkastuspalkkiot	-109 337,86	-66 667,08
Muut palkkiot	-14 467,84	-25 413,55
<b>Yhteensä</b>	<b>-123 805,70</b>	<b>-92 080,63</b>
<b>2.1.6. Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yritysiltä	624 439,32	31 944,27
Muilta	273 657,65	501 879,30
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>898 096,97</b>	<b>533 823,57</b>
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>898 096,97</b>	<b>533 823,57</b>
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-457 472,57	-427 182,31
Muille	-739 366,61	-372 402,82
<b>Korkokulut yhteensä</b>	<b>-1 196 839,18</b>	<b>-799 585,13</b>
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-1 196 839,18</b>	<b>-799 585,13</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-298 742,21</b>	<b>-265 761,56</b>

**2.1.7. Verot**

Laskennallisen veroveljan muutos*	-2 129 952,55	-578 844,14
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-2 129 952,55</b>	<b>-578 844,14</b>

\*) Laskennallinen verovelka ja -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruisena.

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## 3. Taseen liitetiedot

	31.12.2024	31.12.2023
<b>3.1.1. Aineettomat oikeudet</b>		
Aineettomat oikeudet 1.1.	152 504,40	187 708,19
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Poistot	-35 565,36	-35 203,79
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>116 939,04</b>	<b>152 504,40</b>
<b>3.1.2. Sijoitukset</b>		
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	897 848,76	1 633 487,77
Lisäykset	8 590,92	301 172,47
Vähennykset	-771 744,39	-1 036 811,48
Muut muutokset	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	134 695,29	897 848,76
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos 1.1.	3 579 381,14	-1 077 716,02
Lisäykset	1 811 921,31	1 555 716,22
Vähennykset	3 210 127,33	3 101 418,81
Muut muutokset	-3 433 936,03	-37,87
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos 31.12.	5 167 493,75	3 579 381,14
Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1.	24 041 498,74	31 735 606,47
Lisäykset	10 192 331,31	994 023,09
Vähennykset	-9 481 145,42	-7 415 890,91
Muut muutokset	-2 610 178,76	-1 272 239,91
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	22 142 505,87	24 041 498,74
Osuudet omistusyhteisyhteisöistä 1.1.	4 599 029,65	5 779 030,13
Lisäykset	622 672,07	1 207 181,78
Vähennykset	-6 709 061,31	-2 387 182,26
Muut muutokset	2 610 678,15	0,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöistä 31.12.	1 123 318,56	4 599 029,65
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		
Sijoituskiinteistöt 1.1.	33 117 758,29	38 070 408,35
Lisäykset	5 985 513,61	4 058 093,56
Vähennykset	-13 751 823,79	-7 738 465,84
Muut muutokset	-3 433 436,64	-1 272 277,78
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä 31.12.</b>	<b>21 918 011,47</b>	<b>33 117 758,29</b>
<b>3.1.3. Koneet ja kalusto</b>		
Koneet ja kalusto 1.1.	0,00	17 631,33
Lisäykset	69 988,00	0,00
Muut muutokset	0,00	0,00
Poistot	-17 497,00	-17 631,33
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>52 491,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.1.4. Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Muut osakkeet ja osuudet 1.1.	0,00	437 597,25
Lisäykset	97,25	0,00
Vähennykset	-1,00	-437 597,25
Arvonmuutokset	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	<b>96,25</b>	<b>0,00</b>
<b>3.1.5. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet</b>		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 1.1.	400 193,12	220 099,01
Muutos	12 513,80	180 094,11
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 31.12.</b>	<b>412 706,92</b>	<b>400 193,12</b>

3.1.6 Saamisten erittely	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
<b>Saamiset osakkuusyrittäiltä</b>		
Lainasaamiset	0,00	2 567 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>2 567 000,00</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>		
Lainasaamiset	18 346 529,27	1 636 548,07
<b>Yhteensä</b>	<b>18 346 529,27</b>	<b>1 636 548,07</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Lainasaamiset	160 000,00	
Laskennallinen verosaaminen	3 884,05	1 130 073,66
<b>Yhteensä</b>	<b>163 884,05</b>	<b>1 130 073,66</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>18 510 413,32</b>	<b>5 333 621,73</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>		
<b>Saamiset osakkuusyrittäiltä</b>		
Siirtosaamiset	0,00	166 538,36
<b>Yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>166 538,36</b>
<b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>		
Muut saamiset	318 006,92	254 251,14
Korkosaamiset	538 342,17	16 170,94
Siirtosaamiset	49 782,19	192 754,11
<b>Yhteensä</b>	<b>906 131,28</b>	<b>463 176,19</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Myyntisaamiset	-16 802,75	-34 900,16
Vuokrasaamiset	71 532,38	104 284,57
Kauppahintasaamiset	681 616,35	1 442 999,96
Muut saamiset	450 791,81	285 615,40
Lainasaamiset	362 920,67	120 000,00
Siirtosaamiset	55 327,70	194 435,24
<b>Yhteensä</b>	<b>1 605 386,16</b>	<b>2 112 435,01</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2 511 517,44</b>	<b>2 742 149,46</b>
Vuokrasaamiset sisältää yhtiön kirjaaman laskennallisen luottotappiovarauksen.		
<b>Siirtosaamisten olennaiset erät</b>		
Jaksotetut kulut	55 327,70	194 435,24
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>55 327,70</b>	<b>194 435,24</b>
<b>3.2 Taseen vastattavien liitetiedot</b>		
<b>3.2.1 Oma pääoma</b>		
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma 1.1.	24 000 000,00	24 000 000,00
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>24 000 000,00</b>	<b>24 000 000,00</b>
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>24 000 000,00</b>	<b>24 000 000,00</b>
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	69 517 315,96	70 521 774,23
Pääomanpalautus	-1 085 392,36	0,00
Omien osakkeiden osto	-882 109,02	-1 004 458,27
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>67 549 814,58</b>	<b>69 517 315,96</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-51 066 652,00	-50 204 848,81
Oikaisut edellisten tilikausiin	-1 574 548,07	0,00
Osingonjako	0,00	-259 290,81
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>-52 641 200,07</b>	<b>-50 464 139,62</b>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>-4 517 188,89</b>	<b>-602 512,38</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>10 391 425,62</b>	<b>18 450 663,96</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>34 391 425,62</b>	<b>42 450 663,96</b>
<b>3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista</b>		
Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta	-52 641 200,07	-50 464 139,62
Tilikauden voitto/tappio	-4 517 188,89	-602 512,38
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 549 814,58	69 517 315,96
<b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>	<b>10 391 425,62</b>	<b>18 450 663,96</b>



3.2.3 Vieras pääoma	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>		
Lainat	618 119,64	209 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>618 119,64</b>	<b>209 000,00</b>
<b>Muille</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	8 767 573,74	5 230 416,67
Muut velat	3 137 894,77	234 329,88
<b>Yhteensä</b>	<b>11 905 468,51</b>	<b>5 464 746,55</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>12 523 588,15</b>	<b>5 673 746,55</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
<b>Velat osakkuusyrittäksille</b>	0,00	158 200,00
<b>Velat saman konsernin yrityksille</b>		
Korkovelat	3 511,21	6 196,53
Muut velat	430 000,00	171,28
Vastikevelat	0,00	281 926,41
<b>Yhteensä</b>	<b>433 511,21</b>	<b>288 294,22</b>
<b>Muille</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 150 428,52	888 333,33
Saadut ennakot	6 402,77	41 697,19
Ostovelat	67 725,36	54 664,10
Muut velat	2 177 073,15	41 494,30
Siirtovelat	180 771,17	180 334,86
Korkovelat	29 895,49	92 956,57
<b>Yhteensä</b>	<b>3 612 296,46</b>	<b>1 299 480,35</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 045 807,67</b>	<b>1 745 974,57</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>16 569 395,82</b>	<b>7 419 721,12</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Henkilöstökulujaksotukset	60 425,67	61 272,77
Kulujaksotukset	120 345,50	119 062,09
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>180 771,17</b>	<b>180 334,86</b>

Lainojen keskinäiset kovenantit on sidottu korkokatteeseen ja kohteiden velkasuhteeseen.

### 3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset	31.12.2024	31.12.2023
<b>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu kiinteistökiinnityksiä</b>		
Kiinnitykset kiinteistöön (1000 euroa)	2 523	0
<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>		
Lainat (1 000 euroa)	9 848	6 119
Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euroa)	22 744	22 350

## Lähipiiriliiketoimet

Tilikauden aikana yhtiö osti Jyväskylän Kkkulan Kehitys Oy:n ('JKK') koko osakekannan Investors House Oyj:tä ja Royal House Oy:ltä. Kauppahinta Investors House Oyj:ltä 25.6.2024 ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa ja 5.8.2024 sopimuksen mukainen kauppahinta Royal House Oy:ltä ostetusta osuudesta oli 5.000.000 euroa. Lisäksi Ovaro otti huolehtiakseen JKK:n yhteismäärältään noin 6.000.000 euron pääomallainojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle.

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2024 on 24 000 000 euroa.

Yhtiöllä on yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona on 8 183 610 osaketta ja yhtiön hallussa 416 390 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja jokainen osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiön omassa hallussa olevilla 416 390 osakkeella (tilanne 31.12.2024) ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksissa.

Yhtiön osake kuuluu arvo-osuusjärjestelmään ja on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päälistalla. Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

## Osakeannit

Yhtiökokous 17.4.2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 900 000 osakkeen osakeannista. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

## Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous 11.4.2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

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

## Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2024 on 10 391 425,62 euroa, sisältäen tilikauden tappion - 4 517 188,89 euroa.

Hallitus esittää 24.4.2025 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto siirretään kertyneisiin voittovaroihin ja ettei osinkoa makseta.

## Luettelo kirjanpitokirjoista ja aineistoista

### Käytetyt kirjanpitokirjat

Päiväkirja	digitaalinen tallenne
Pääkirja	digitaalinen tallenne
Myyntireskontra	digitaalinen tallenne
Ostoreskontra	digitaalinen tallenne
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luettelo	digitaalinen tallenne
Tilinpäätös ja toimintakertomus	erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	digitaalinen tallenne
Liitetietotositteet	digitaalinen tallenne

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä.  
Tositteet säilytetään sähköisessä muodossa(digitaalinen tallenne)

### Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja:

Pankkitilitositteet	Sähköisesti
Ostolaskut	Sähköisesti
Myytilaskut	Sähköisesti
Muistiotositteet	Sähköisesti
Palkkatositteet	Sähköisesti
Jaksotustositteet	Sähköisesti

Konsernin kirjanpito ja muistiotositteet PDF - tulosteina

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

### Hallituksen ja toimitusjohtajan lausumat

#### Vahvistamme, että:

- EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja emoyhtiön Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta

- toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yrityksen ja konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittymisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta

Helsingissä 25.3.2025

Petri Roininen  
Hallituksen puheenjohtaja

Tapani Rautiainen  
Hallituksen varapuheenjohtaja

Aki Pyysing  
Hallituksen jäsen

Eljas Repo  
Hallituksen jäsen

Taina Ahvenjärvi  
Hallituksen jäsen

Pekka Ollikainen  
Hallituksen jäsen

Marko Huttunen  
Toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 26.3.2025

KPMG Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi  
KHT

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 68 pages before this page  
Dokumentet inneholder 68 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 68 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 68 sider før denne side

Detta dokument innehåller 68 sidor före denna sida

Taina Ahvenjärvi - taina.ahvenjarvi@finanssiala.fi - 85.76.118.35

d27ecfb5-eb43-43e0-bbd4-b1518294f5a1 - 2025-03-25 22:53:33 UTC +02:00

Petri Tuomo Roininen - petri.roininen@investorshouse.fi - 85.76.7.60

58e66682-a6a3-4afa-80f4-2e4b766f9dd3 - 2025-03-25 23:00:33 UTC +02:00

Pekka Ollikainen - pekka.ollikainen@hotmail.fi - 93.106.183.111

072c0e6e-b0c0-4b64-b1ea-a7a4be57c611 - 2025-03-25 23:19:06 UTC +02:00

Marko Huttunen - marko.huttunen@ovaro.fi - 81.197.9.72

2af146c2-acf0-4c0a-b81d-31e135945659 - 2025-03-26 06:02:56 UTC +02:00

Eljas Repo - eljas@repomedia.fi - 85.76.50.226

d00fdd78-d815-45e4-9736-502f0c996886 - 2025-03-26 07:06:38 UTC +02:00



Tapani Rautiainen - tapani.rautiainen@lahiokiinteistot.fi - 46.23.175.76

41eae068-1482-4705-8b5e-7768ada79c00 - 2025-03-26 07:55:32 UTC +02:00



Aki Pyysing - aki.pyysing@welho.com - 78.27.107.243

d49ca71f-d74b-46ac-8be2-834882e7e018 - 2025-03-26 08:35:20 UTC +02:00

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**Allekirjoittajat:**

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä</i>
Timo Erkki Nummi	Vahva sähköinen tunnistauminen	2025-03-26 13:55



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.