



**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

**Osavuosisikatsaus**

**1.1.-30.9.2024**

**OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ**  
**OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2024**

**YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU /2024 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU/2023)**

- Katsauskauden tulos oli – 2 087 tuhatta euroa (- 282 tuhatta euroa). Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 81 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 6,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,3 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 1,9 miljoonaa euroa alle tasearvojen.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli edellisvuoden tasolla 1 365 tuhatta euroa (1 394 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat 941 tuhanteen euroon (886 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -424 tuhatta euroa (-509 tuhatta euroa).
- Likviditeetti pysyi hyvänä, kassavarat olivat 5,1 miljoonaa euroa (8,6 miljoonaa euroa 31.12.2023).
- Konsernin omavaraisuusaste oli 62,5 % (31.12.2023 72,6 %). Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n yhdistelyn tuloksena syntyi aineetonta omaisuutta lisää 6,3 miljoonaa euroa. Tämän ja yhtiön yhdistämisessä siirtyneiden pääomaintojen (arvoltaan 5,6 miljoonaa euroa) johdosta konsernin omavaraisuusaste on alentunut.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,2 €/osake (31.12.2023: 5,31 €).
- Yhtiö myi Keskinäisen kiinteistöyhtiön Jyväskylän kauppakeskus Forumin osakkeet 5.8.2024.
- Ovaro hankki 5.8.2024 toteutetulla kaupalla Royal House Oy:ltä 1/3 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osakekannasta. Kauppahinta Royal House Oy:ltä ostettavasta osuudesta oli 5,0 miljoonaa euroa. Nyt toteutetun kaupan jälkeen Ovaro omistaa JKK:n kokonaisuudessaan.
- Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy allekirjoitti kaksi pitkää vuokrasopimusta tilojen rakennuttamisesta K-S Hyvinvointialueelle ja Respecta Finland Oy:lle. Tilat rakennutetaan säilytettäviin rakennuksiin.

**YHTEENVETO KAUDELTA TAMMIKUU-SYYSKUU/2024 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-SYYSKUU /2023)**

- Katsauskauden tulos oli – 1 332 tuhatta euroa (3 086 tuhatta euroa). Ovaron operatiivinen tulos oli 606 tuhatta euroa (618 tuhatta euroa). Myyntitappiot ja käyvän arvon muutokset ovat yhteensä – 1,8 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa). Vertailukauteen nähden rahoitus- ja hallintokulut nousivat uusien lainojen sekä hanke- ja transaktiokulujen myötä. Kiinteistöjen hoitokulut sen sijaan laskivat 1 942 tuhanteen euroon (2 216).
- Konsernin liikevaihto oli 4 240 tuhatta euroa (4 213 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat 2 298 tuhanteen euroon (1 996 tuhatta euroa).
- Toimitilakiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 92,26 prosenttia (73,5 prosenttia). Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 87,89 %
- Konsernin omavaraisuusaste oli 62,5 % (31.12.2023 72,6 %). Omavaraisuusastetta laski Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK) hankinnan tuloksena syntynyt lisäys 6,3 miljoonaa euroa aineettomaan omaisuuteen. Lisäksi omavaraisuusastetta pienensi JKK:n yhdistämisessä siirtyneet pääomalainat arvoltaan 5,6 miljoonaa euroa.
- Konsernin likvidit varat olivat 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2023 6,4 miljoonaa euroa).
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,2 €/osake (31.12.2023: 5,31 €)
- Asuntoja myytiin yhteensä 180 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 11,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,3 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 2,5 miljoonaa euroa alle tasearvojen.
- Yhtiö toteutti investointeja yhteensä noin 26 miljoonan euron arvosta. Yhtiö hankki mm. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakekannasta 2/3 jo omistetun 1/3 lisäksi, kiinteistökehityskohteen Kuopiosta ja Jyväskylän kauppakeskus Forumin kiinteistön. Lisäksi yhtiö käynnisti kaksi rakennushanketta ja toteutti tonttihankinnan Jyväskylässä. Forumin kauppakeskus myytiin 5.8. tehdyllä kaupalla.
- Katsauskaudella Ovaro hankki Investors House Oyj:ltä ja Royal House Oy:ltä Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n ("JKK") osuudet osakekannasta ja Ovaro omistaa nyt JKK:n 100 %:sti. Kauppahinta oli yhteensä 10 miljoonaa euroa. Kaupasta on kirjattu 12,6 miljoonaa euroa aineettomaan omaisuuteen. Lisäksi Ovaro huolehtii JKK:n yhteismäärältään noin 6 miljoonan euron pääomalainojen takaisinmaksut Investors Houselle ja Royal Houselle vuoden 2024 loppuun mennessä.
- Omien osakkeiden mitätöinti 600.000 kpl on merkitty kaupparekisteriin katsauskaudella.
- Yhtiö osti omia osakkeita 165.700 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 30.9.2024 yhteensä 350.898 kappaletta.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 158 tuhatta euroa.
- Ovaro Kiinteistösijoitus antoi 27.9.2024 negatiivisen tulosvaroituksen ja päivitti ohjeistusta vuodelle 2024. Uusi ohjeistus: Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että vuoden 2024 tilikauden tulos heikkenee merkittävästi vertailuvuoteen 2023 nähden. Ohjeistuksen muutoksen syynä ovat merkittävän esisopimuksellisen kaupan siirtyminen myöhempään ajankohtaan sekä asuntomyyntien ennakoitua heikompi tulos.
- Ovaron talouspäällikkö ja johtoryhmän jäsen Hanna Äijälä jää pois yhtiön palveluksesta 31.12.2024. Yhtiö käynnisti uuden taloushallinnosta vastaavan henkilön haun välittömästi. Uusi talousjohtaja Satu Kuulusa nimitettiin tehtävään 28.10.2024.

## TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron Q3 2024 tulos oli negatiivinen johtuen pääasiassa asuntomyynneistä ja Tampereen tonttikaupan siirtymisestä myöhempään ajankohtaan. Yhtiö myi asuntoja sijoittajille tukkualennuksella, mistä kirjautui merkittäviä tappiota. Myynneillä vapautettiin pääomia Jyväskylän Kukkulaan ja muihin osta-kehitä-myy kasvukeskushankkeisiin. Tampereen tonttikaupan neuvottelu jatkuu aktiivisena.

Ovaron omavaraisuusaste oli vahva, 62,5 %, mikä antaa vakaan pohjan uusille hankkeille. Yhtiö on tänä vuonna toteuttanut noin 26 miljoonan euron investoinnit ja on myynyt maakunnissa sijaitsevia asuntoja noin 11,8 M€ velattomin hinnoin sekä pitänyt likviditeetin hyvällä tasolla.

Jyväskylän Kukkula Kehitys Oy:n (JKK) kahden kolmasosan ostoa on Ovaron keskeisin investointi. Se toteuttaa Ovaron siirtymistä kiinteistökehitykseen. Kukkulan aluekehityshanke tarjoaa Ovarolle pitkäaikaisen investointiputken uudiskohteiden rakennuttamiseen vetovoimaisella sijainnilla. Lisäksi kasvua haetaan myös muualta Suomessa.

JKK:n hankinnan tuloksena Ovaron saa Kukkulan II vaiheen rakennukset ja maa-alueet sekä vuoden 2025 loppuun mennessä hankittavat vaiheen III maa-alueet ja rakennukset. III vaiheen uudelleenkaavoitus on käynnissä ja osayleiskaava on virallisesti nähtävillä. Osayleiskaava vastaa JKK:n tavoitteeseen - saada alueelle 80-90.000 m<sup>2</sup> uutta kerrosalan rakennusoikeutta pääosin asuntotuotantoon. Pelkästään Kukkulan alue tarjoaa Ovarolle noin 15 vuoden liiketoimintaputken rakennuttamiseen ja hankekehitykseen.

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

## YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	7-9 /2024	7-9 /2023	muutos	1-9 /2024	1-9 /2023	muutos	1-12 /2023
Liikevaihto, t€	1 365	1 394	-2,1 %	4 240	4 213	0,6 %	5 603
Nettotuotto, t€	941	886	6,2 %	2 298	1 996	15,1 %	2 683
Katsauskauden tulos, t€	-2 087	-282	-641,5 %	-1 332	3 086	-143,2 %	2 588
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,25	-0,03	-753,3 %	-0,16	0,36	-144,7 %	0,30
Taseen loppusumma M€	68,9	62,9	9,6 %	68,9	62,9	9,6 %	62,9
Rahavarat, M€	5,1	6,4	-19,7 %	5,1	6,4	-19,7 %	6,4
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>							
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	163	413	-60,5 %	606	618	-2,0 %	918
Operatiivinen tulos (EPRA)/osake, €	0,02	0,05	-59,2 %	0,07	0,07	1,0 %	0,11
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,2	5,3	-2,9 %	5,2	5,3	-2,9 %	5,3

## **OHJEISTUS VUODELLE 2024**

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj toistaa 27.9.2024 annetun tulosvaroituksen mukaisen arvionsa, että vuoden 2024 tilikauden tulos heikkenee merkittävästi vertailuvuoteen 2023 nähden.

Tilikauden tulos 2023 oli 2 588 tuhatta euroa. Ovaro on antanut ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta vuodesta 2023 lähtien.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

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

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tietojen mukaan vuoden kolmannella kvartaalilla kauppavolyymissä tapahtui merkittävää nousua edellisvuoteen verrattuna (KVKL 10.10.2024). Asiaa selittää KVKL:n mukaan varainsiirtoveron alennus ja korkojen lasku.

Toimitilamarkkinalla transaktiovolyymi on laskenut niin ikään merkittävästi verrattuna edellisten vuosien tasoon. Q3/24 jatkoi tätä trendiä ollen erittäin hiljainen investointien osalta. Toimitilamarkkinalla prime-yieldit Helsingin keskustassa pysyivät entisellään noin 5 prosentin tasossa.

Arviomme, että toimintaympäristö olisi paranemassa tulevan vuoden aikana, johtuen korkojen merkittävästä laskusta Q3 aikana. Markkinatilanteen piristyminen etenkin asuntomarkkinoilla on hyvin paljon kiinni valmistuvien uusien asuntojen määrästä. Nykyisillä asuntoaloituserillä 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 HUHTIKUU-SYYSKUU 2024**

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannella vuosineljänneksellä 1 365 tuhatta euroa (1 394 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 941 tuhatta euroa (886 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -424 tuhatta euroa (-509 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -2 430 tuhatta euroa (-531 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -243 tuhatta euroa (-73 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 22 tuhatta euroa (102 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -265 tuhatta euroa (-176 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat -2 437 tuhatta euroa (-1 386 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osuus tuloksesta oli -48 tuhatta euroa, koska katsauskaudella on korjattu JKK:n H1 tulosta -99 tuhannella eurolla.

## **TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-SYYSKUU 2024**

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 4 240 tuhatta euroa (4 213 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 2 298 tuhatta euroa (1 996 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -1 942 tuhatta euroa (-2 216 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -1 161 tuhatta euroa (3 158 tuhatta euroa). Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tuloksista oli 462 tuhatta euroa (3 711 tuhatta euroa). Ovaro omisti katsauskaudella 1/3 Osakkuusyhtiö Apitare Oy:stä. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n tulos on yhdistetty 1.7.2024 lähtien tytäryhtiönä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat -1 272 tuhatta euroa (-580 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista

## **OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-SYYSKUU 2024 (VERTAILUKAUSI TAMMI-SYYSKUU 2023)**

Ovaron operatiivinen tulos (EPRA) oli 606 tuhatta euroa (618 tuhatta euroa).

Liikevaihto oli 4 240 tuhatta euroa (4 213 tuhatta euroa).

Sijoituskiinteistöjen hoitokulut olivat -1 942 tuhatta euroa (-2 216 tuhatta euroa) ja näin ollen nettotuotot olivat 2 298 tuhatta euroa (1 996 tuhatta euroa). Muut liiketoiminnan kulut ja tuotot olivat hieman yli vertailukauden yhteensä - 1530 tuhatta euroa (-1 385 tuhatta euroa).

Konsernin rahoituskulut olivat -546 tuhatta euroa (-427 tuhatta euroa). Rahoituskulut koostuvat pääosin tavanomaisista pankkilainoista ja maanvuokrien korko-osuuksista.

## **PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS**

Konsernitaseen loppusumma oli 68 900 tuhatta euroa (31.12.2023: 63 454 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 43 033 tuhatta euroa (31.12.2023: 46 097 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 24 208 tuhatta euroa (31.12.2023: 17 357 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Yhtiö solmi syyskuussa 2024 7,039 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräännyy kokonaan maksettavaksi 11.6.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 281 580 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti 1,9 prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin. Lisäksi yhtiö solmi sopimukset kahdesta muusta lainasta yhteensä 2,46 miljoonaa euroa liittyen rakentamisprojekteihin Jyväskylässä. Lainoista on nostettu 0,68 miljoonaa euroa 30.9.2024.

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

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

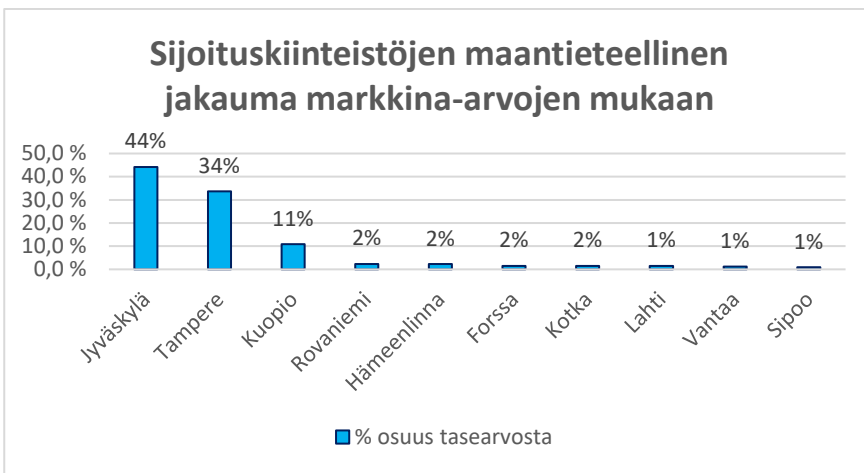
Yhtiö solmi tammikuussa 2021 1,9 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina eräännyy maksettavaksi 18.1.2025 ja siitä maksetaan korkoa 12 kuukauden euribor +2,8 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 62,5 % (31.12.2023: 72,6 %).

## SIOITUSKIINTEISTÖT

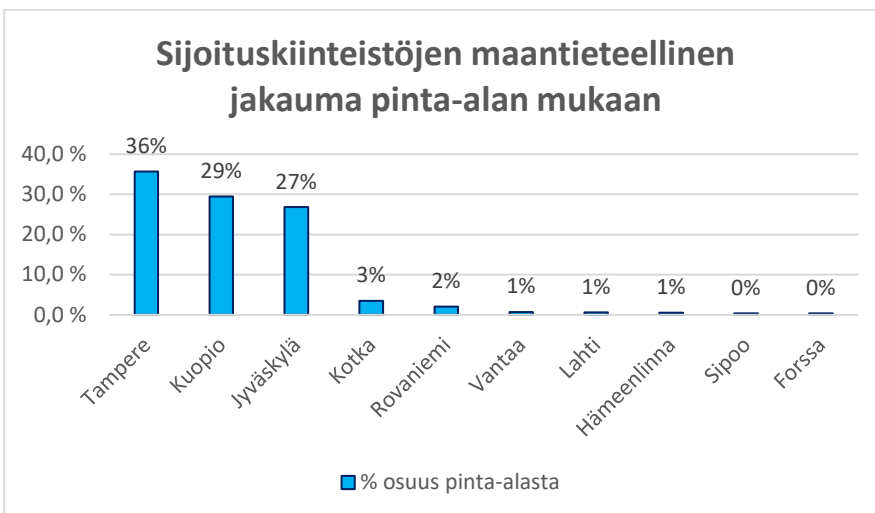
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 34,8 miljoonaa euroa (31.12.2023: 41,7 miljoonaa euroa) sisältäen 6,4 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,2 miljoonaa euroa (31.12.2023: 3,5 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	30,8	2,8	28,0
Ovaro Kiinteistökehitys	1,7	0,0	1,7
<b>Koko kanta</b>	<b>32,5</b>	<b>2,8</b>	<b>29,7</b>



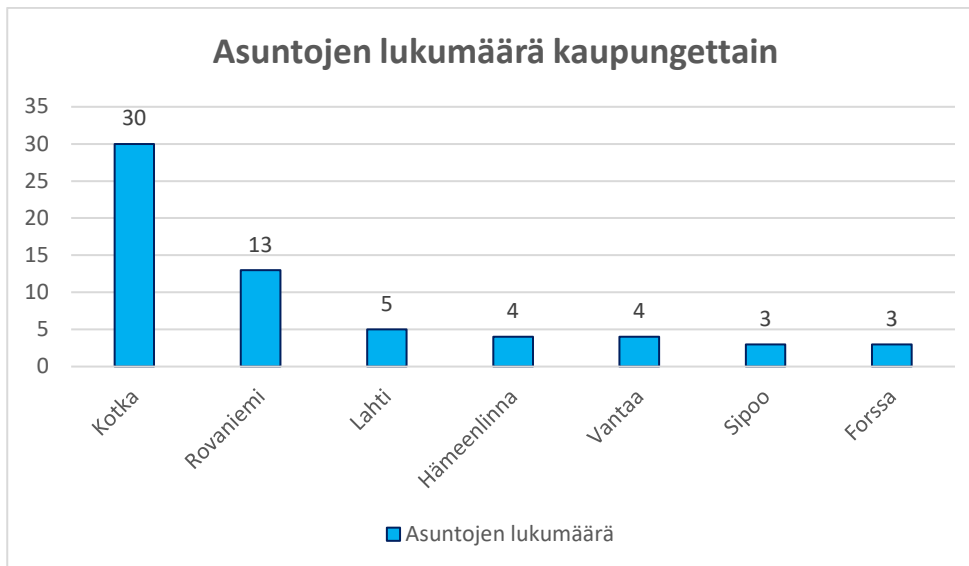
Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat lähes 90 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta. Seuraavaksi suurimmat kaupungit markkina-arvoin mitattuna ovat Rovaniemi, Hämeenlinna ja Forssa.

Asuntorakennusten osuus sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on noin 16 %. Toimistojen, liikerakennusten, kehityskohteiden ja tonttien osuus on noin 84 %.



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

Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen pinta-alasta on noin 8 %. Toimistojen, liikerakennusten ja tonttien osuus pinta-alasta on noin 92 %.



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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä -1,3 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli syyskuussa 2024 vuositasolle skaalattuna 7,2 % prosenttia (1.1-31.12.2023 6,9 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 30.6.2024. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2024.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalon osalta. Asuntosalon 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 hoitokuluolettamiin.

## 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.

Lisäksi yhtiö hankki Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Forumin kiinteistön. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 16 400 m<sup>2</sup>. Omalla tontilla oleva kiinteistö on rakennettu pääosin 70- ja 80-luvuilla. Viimeisimmät peruskorjaukset on toteutettu 2020-luvulla. Kohteen velaton kauppahinta on 7 miljoonaa euroa. Vuokrausaste hankintahetkellä oli noin 60 prosenttia ja nettotuotto noin 13,0 prosenttia.

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

Asuntoja myytiin yhteensä 180 kappaletta. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 11,7 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 6,3 miljoonaa euroa). Myynnit toteutuivat 2,5 miljoonaa euroa alle tasearvojen.

## KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

### Asuntorakennuttamisen hankkeet

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

### Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 11.11.2024
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m <sup>2</sup>	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Vuokrausasteen kehitys	3.440 m <sup>2</sup>	95 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Ankkurivuokrasopimukset tehty, Käyttötarkoitusmuutosremontti 5-12/24	1.900 m <sup>2</sup>	100 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Vuokraus	2.350 m <sup>2</sup>	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m <sup>2</sup>	60 %

## Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke:

Vaihe	Ovaron omistus-%	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe I (Apitare Oy)	33 %	Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa	12/2021–12/2041	Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023	17.600 m <sup>2</sup>
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	100 %	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–12/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m <sup>2</sup>
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	100 %	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026	100.000 k-em <sup>2</sup> (tavoite/arvio)

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

### VUOKRAUSTOIMINTA

Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 90,7 prosenttia (78,4 prosenttia).

Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 87,9 prosenttia. Pinta-alaperusteinen vuokrausaste on laskettu siten, että asuntosalkun vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien salkun huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynnissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 91,2 prosenttia.

### KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Asuinhuoneistoihin ja toimitiloihin tehty investoinnit 1.1-30.9.2024 katsauskaudella olivat 1,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023: 1,2 miljoonaa euroa). Nämä investoinnit liittyivät Pappilan hotellihankkeen aloittamiseen sekä vuokralaismuutoksiin.

### RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

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

### **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

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

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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

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

**OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT**

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.9.2024 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli x osaketta ja yhtiön hallussa x osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 832 osakasta 30.9.2024 (31.12.2023: 3 932).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 28.6.2024)		OSAKKEITA	OSUUS	
Nimi		kpl	%	
1	Royal House Oy	*1	1 313 230	15,27 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 213 000	14,10 %
3	Pekka Ollikainen	*2	685 000	7,97 %
4	ZEROMAN OY	*3	396 704	4,61 %
5	OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ		350 898	4,08 %
6	CORE CAPITAL OY	*4	263 898	3,07 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5	166 197	1,93 %
9	Marko Huttunen	*7	99 631	1,16 %
10	SIIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6	99 329	1,15 %
11	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,93 %
12	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,83 %
13	AMLAX OY		66 000	0,77 %
14	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ		65 000	0,76 %
15	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA		62 944	0,73 %
16	KOKKO JOUNI		60 000	0,70 %
17	IIP INVEST IN PEOPLE OY		59 000	0,69 %
18	DADARIPIUS OY		55 421	0,64 %
19	OWH-YHTIÖT OY		55 022	0,64 %
20	KOVALAINEN PETRI SAKARI		55 000	0,64 %
21	GODOINVEST OY		51 790	0,60 %
22	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ		50 000	0,58 %
23	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ		50 000	0,58 %
24	WELANDER YNGVE TORVALD		45 000	0,52 %
25	MÄKINEN JUHA MATIAS		35 454	0,41 %
26	VEIJALAINEN JORMA TAPIO		34 566	0,40 %
27	KOSKINEN PETRI TAPANI		33 183	0,39 %
28	FINNPARTTIA OY		33 143	0,39 %
29	PUTTONEN JARI MIKAEL		30 749	0,36 %
30	KURKINEN NINA-MARIA		30 000	0,35 %
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>5 840 270</b>	<b>67,91 %</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				

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja talouspäällikkö Hanna Äijälä. Yhtiön palveluksessa oli 30.9.2024 kuusi henkilöä (31.12.2023: viisi henkilöä).

### **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 11.4.2024**

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

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus 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 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

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

## **LIPUTUSILMOITUKSET**

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

## **LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

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

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

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

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

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja 5.8.2024 myi Royal House osuutensa. Yhtiö yhdistellään Ovaro- konserniin tytäryhtiönä 1.7.2024 alkaen. Aikaisemmin keväällä Investors House Oy osti Royal House Oy'n osuuden Apitaresta.

**TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Satu Kuulusa on nimitetty Ovaron talousjohtajaksi (28.10.2024)

Satu Kuulusa (Tradenomi, KLT) on nimitetty Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.1.2025 alkaen. Hän siirtyy Ovaroon Valtra Oy Ab:n palveluksesta talouspäällikön tehtävistä. Sadulla on noin 17 vuoden kokemus taloushallinnon tehtävistä.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 30.9.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
Liikevaihto, 1 000 €	4 240	4 213	5 603	5 439	8 171	9 677
Liiketulos, 1 000 €	-615	3 379	3 149	643	-11 631	-11 740
Tilikauden tulos, 1 000 €	-1 332	3 086	2 588	448	-13 124	-11 501
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-1 332	3 086	2 588	448	-13 124	-11 501
Tulos / osake, €	-0,16	0,36	0,30	0,05	-1,44	-1,24
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-3,0 %	6,7 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %	-17,7 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 327 945	8 629 741	8 551 608	8 797 303	9 107 899	9 259 373
	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</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 €	68 900	62 877	63 454	63 270	59 347	116 241
Omavaraisuusaste, %	62,5 %	74,3 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %	50,8 %
Luototusaste, %, Loan to Value	25,9 %	19,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %	47,1 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,17	5,41	5,39	5,09	4,96	6,37
Nettovelkaantumisaste, %	15,6 %	9,9 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %	74,3 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 249 102	8 500 678	8 414 802	8 727 336	8 986 495	9 203 567
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	32 419	29 497	29 536	24 611	27 499	38 103
	<b>1.1. - 30.9.2024</b>	<b>1.1. - 30.9.2023</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>
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,2 %	86,2 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %	95,1 %
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)*						95,5 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	90,7 %	83,3 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %	92,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)*						93,1 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	7,2 %	7,2 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %	5,8 %
Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle*						5,5 %

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



**EPRA:n tunnusluvut**

	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 30.9.2023	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
EPRA tulos, 1000 €	606	618	918	1 030	-807	216
EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €	0,07	0,07	0,11	0,12	-0,09	0,02
EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€	42 517	45 139	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)	42 517	45 139	44 655	43 123	43 297	57 915
EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoar	5,15	5,31	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)	42 517	46 732	44 655	43 123	43 813	58 002
EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoar	5,15	5,50	5,31	4,94	4,88	6,30
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,15	5,31	5,31	4,94	4,82	6,29
EPRA alkutuotto (NIY), %	7,5 %	6,7 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %
EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %	7,5 %	6,7 %	7,0 %	6,3 %	11,8 %	5,9 %

**EPRA tunnusluvut**

	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 30.9.2023	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>						
Tiilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan	-1 332	3 086	2 588	448	-13 124	-11 501
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	1 272	580	1 677	-53	8 058	12 597
-/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot	507	363	936	582	5 725	1 993
- / + Verot	171	72	226	0	-853	-2 873
-/+ Muut oikaisut	-12	-3 483	-4 510	53	-613	0
<b>EPRA tulos</b>	<b>606</b>	<b>618</b>	<b>918</b>	<b>1 030</b>	<b>-807</b>	<b>216</b>
<b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</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	43 033	46 719	46 097	44 774	45 153	58 940
Laskennalliset verot	-517	-1 580	-1 442	-1 651	-1 856	-1 024
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>42 517</b>	<b>45 139</b>	<b>44 655</b>	<b>43 123</b>	<b>43 297</b>	<b>57 915</b>
<b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>	<b>5,15</b>	<b>5,31</b>	<b>5,31</b>	<b>4,94</b>	<b>4,82</b>	<b>6,29</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>						
<b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>	<b>B</b>	<b>33 978</b>	<b>39 535</b>	<b>38 198</b>	<b>39 560</b>	<b>36 690</b>
Annualisoidut vuokrat		5 653	5 617	5 603	5 439	8 171
Annualisoidut hoitokulut		-3 090	-2 955	-2 920	-2 933	-3 838
<b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>	<b>A</b>	<b>2 563</b>	<b>2 662</b>	<b>2 683</b>	<b>2 506</b>	<b>4 333</b>
<b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>	<b>C</b>	<b>2 563</b>	<b>2 662</b>	<b>2 683</b>	<b>2 506</b>	<b>4 333</b>
<b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>7,5 %</b>	<b>6,7 %</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>7,5 %</b>	<b>6,7 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>5,9 %</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

### IFRS-tunnusluvut

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

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Konsernin laaja tuloslaskelma**

<b>1 000 EUR</b>	<b>1.7.-30.9.2024</b>	<b>1.7.-30.9.2023</b>	<b>1.1.-30.9.2024</b>	<b>1.1.-30.9.2023</b>	<b>1.1.-31.12.2023</b>
<b>Liikevaihto</b>					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 365	1 394	4 240	4 213	5 603
<b>Hoitokulut</b>	-424	-509	-1 942	-2 216	-2 920
<b>Nettotuotot</b>	<b>941</b>	<b>886</b>	<b>2 298</b>	<b>1 996</b>	<b>2 683</b>
Vuokraustoiminnan kulut	-95	-58	-195	-270	-336
Hallinnon kulut	-597	-361	-1 445	-1 126	-1 566
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	48	5	110	11	5
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	<b>-644</b>	<b>-414</b>	<b>-1 530</b>	<b>-1 385</b>	<b>-1 897</b>
<b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>					
	<b>297</b>	<b>471</b>	<b>768</b>	<b>612</b>	<b>786</b>
Tuotot luovutuksista	-642	-74	-507	-363	-936
Huoneistojen käypien arvon muutos	-1 795	-1 312	-1 272	-580	-1 677
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	<b>-2 437</b>	<b>-1 386</b>	<b>-1 779</b>	<b>-943</b>	<b>-2 613</b>
<b>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</b>	<b>-48</b>	<b>456</b>	<b>396</b>	<b>3 711</b>	<b>4 976</b>
<b>Liiketulos</b>	<b>-2 187</b>	<b>-458</b>	<b>-615</b>	<b>3 379</b>	<b>3 149</b>
Rahoitustuotot	22	102	180	205	301
Rahoituskulut	-265	-176	-726	-427	-636
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	<b>-243</b>	<b>-73</b>	<b>-546</b>	<b>-221</b>	<b>-334</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-2 430</b>	<b>-531</b>	<b>-1 161</b>	<b>3 158</b>	<b>2 814</b>
Verot	343	249	-171	-72	-226
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-2 087</b>	<b>-282</b>	<b>-1 332</b>	<b>3 086</b>	<b>2 588</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	<b>-2 087</b>	<b>-282</b>	<b>-1 332</b>	<b>3 086</b>	<b>2 588</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,25	-0,03	-0,16	0,36	0,30
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,25	-0,03	-0,16	0,36	0,30
<b>Kauden laaja voitto/tappio</b>	<b>-2 087</b>	<b>-282</b>	<b>-1 332</b>	<b>3 086</b>	<b>2 588</b>
<b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	<b>-2 087</b>	<b>-282</b>	<b>-1 332</b>	<b>3 086</b>	<b>2 588</b>

	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	26 119	31 830	30 177
Vuokraoikeudet	2 229	3 635	3 505
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<b>28 348</b>	<b>35 465</b>	<b>33 682</b>
Aineeton omaisuus	12 578	738	0
Koneet ja kalusto	732	1 580	737
Laskennallinen verosaaminen	2 447	3 730	1 442
Muut saamiset	0	0	2 567
Osuudet osakkuusyhtiöistä	7 573	4 749	5 939
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>51 679</b>	<b>46 261</b>	<b>44 367</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vuokra- ja muut saamiset	5 699	2 559	2 515
Rahavarat	5 101	6 351	8 552
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>10 801</b>	<b>8 910</b>	<b>11 067</b>
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	6 420	7 705	8 021
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>68 900</b>	<b>62 877</b>	<b>63 454</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	65 478	67 507	67 207
Kertyneet voittovarot	-45 112	-47 874	-47 698
Tilikauden tulos	-1 332	3 086	2 588
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>43 033</b>	<b>46 719</b>	<b>46 097</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	6 514	10 124	10 349
Vuokrasopimusvelat	2 205	3 666	3 546
Muut pitkäaikaiset velat	2 177	327	234
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>10 896</b>	<b>14 117</b>	<b>14 130</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	2 518	255	1 305
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	10 113	1 416	1 021
Vuokrasopimusvelat	82	111	110
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>12 713</b>	<b>1 782</b>	<b>2 436</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	599	259	791
<b>Velat yhteensä</b>	<b>24 208</b>	<b>16 158</b>	<b>17 357</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>68 900</b>	<b>62 877</b>	<b>63 454</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR	&[Sivu]		
		1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Vuokrauksesta saadut maksut		3 971	4 173	5 492
Maksut liiketoiminnan kuluista		-3 725	-3 912	-5 385
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>		<b>246</b>	<b>261</b>	<b>107</b>
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		118	361	462
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-406	-251	-509
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>		<b>-42</b>	<b>370</b>	<b>59</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		0	0	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		0	0	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-13 538	-1 926	-5 133
Sijoituskiinteistöjen myynnit		10 672	4 068	7 115
Saadut lainat		0	0	2 900
Myönnettyt lainat		-85	-1 030	-3 150
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>-2 950</b>	<b>1 112</b>	<b>1 732</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Omien osakkeiden hankinta		-647	-726	-1 004
Lainojen takaisinmaksut		-6 563	-874	-1 199
Lainojen nostot		7 836	0	2 436
Saadut osingot		0	300	360
Maksetut osingot		-1 085	-259	-259
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>		<b>-458</b>	<b>-1 560</b>	<b>333</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>		<b>-3 451</b>	<b>-77</b>	<b>2 123</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		<b>8 552</b>	<b>6 429</b>	<b>6 429</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>		<b>5 101</b>	<b>6 351</b>	<b>8 552</b>

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	24 000	67 208	-45 109	46 097
Kauden tulos			-1 332	-1 332
Omien osakkeiden osto		-644		-644
Osingonmaksu		-1 085		-1 085
Oma pääoma 30.9.2024	24 000	65 480	-46 442	43 034
Oma pääoma 1.1.2023	24 000	68 212	-47 438	44 774
Kauden tulos			2 588	2 588
Omien osakkeiden osto		-1 004		-1 004
Osingonmaksu			-259	-259
Oma pääoma 31.12.2023	24 000	67 208	-45 109	46 097

### **Laatimisperiaatteet**

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

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

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2024 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2023.

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

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

### **Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut**

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii Ovaron johdolta harkintaa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksessä esitettäviin varoihin ja velkoihin sekä muihin tietoihin kuten tuottojen ja kulujen määrään. Vaikka arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen ja on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Ovaron johdon harkintaan perustuen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on kirjannut 30.9.2024 laskennallisen verosaamisen vahvistetuista tappioista 1.930 tuhatta euroa. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

### **Segmentti-informaatio**

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

## Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävinä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2024 olivat 6,4 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2024 olivat 0,6 miljoonaa euroa (31.12.2023: 0,8 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit katsauskaudella 1.1-30.9.2024 olivat tasearvoilla 14,2 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2023: 6,9 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 10,0 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2023 6,6 miljoonaa euroa).

## Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-30.9.2024 myytiin yhteensä 181 huoneistoa (1.1.-31.12.2023: 251 kpl).

### Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista

**1.1.-30.9.2024 1.1.-30.9.2023 1.1. -31.12.2023**

<b>1 000 EUR</b>			
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-91	120	97
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-416	-483	-1 033
Nettovoitot ja tappiot	-1 272	-580	-1 677
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 779</b>	<b>-943</b>	<b>-2 613</b>



## Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2023 tilinpäätöksessä.

### Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	41 703	48 270	48 270
Lisäykset	20 231	2 039	5 468
Vähennykset	-25 895	-6 559	-10 358
Käyvän arvon muutos katsauskaudella varainsiirtoveron vaikutus huomioiden	-1 272	-580	-1 677
<b>Käypä arvo</b>	<b>34 768</b>	<b>43 170</b>	<b>41 703</b>

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2024 6,4 miljoonaa euroa (31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöhankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2024

### Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä katsauskaudella Q3 2024.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
<b>Varat</b>					
Sijoituskiinteistöt 30.9.2024	-	-	34 768		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2023	-	-	41 703		
<b>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyden kauppahintojen muutoksille</b>					
<b>Kauppahintojen muutos</b>	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.6.2024	31 291	33 029	34 768	36 506	38 244
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2023	37 533	39 618	41 703	43 788	45 873

## Vuokrasopimukset

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

1000 EUR	Käyttöoikeusomaisuuserä			Yhteensä	Vuokrasopimusvelat
	Maanvuokrasopimus	Muut vuokrasopimukset			
1.1.2024	3 428	77		3 505	3 656
Lisäykset	1 383	0		1 383	1 383
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-557	-20		-577	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					19
Maksut					-86
Vähennykset	-2 078	-4		-2 082	-2 685
<b>30.9.2024</b>	<b>2 176</b>	<b>53</b>		<b>2 228</b>	
					<b>2 288</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	
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut					87
Maksut					-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>

Vuokravastuiden ikäjakauma	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
alle vuosi	142	242	209
1-5 vuotta	545	966	779
yli 5 vuotta	3 209	6 167	6 024
<b>Sopimuksen mukainen vastuu</b>	<b>3 896</b>	<b>7 375</b>	<b>7 012</b>
Kirjanpitoarvo	2 228	3 635	3 505

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

1000 EUR	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023	1.1.-31.12.2023
Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista	109	72	66
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-94	-139	-177
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut	-19	-83	-87
<b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>	<b>-5</b>	<b>-150</b>	<b>-198</b>

**Korolliset velat**

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

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

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

Yhtiö solmi kesäkuussa 2024 7,039 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy kokonaan maksettavaksi 11.6.2027. Velan pääoma maksetaan lyhennyksinä 6 kuukauden välein 563 160 euroa. Vuotuinen korko maksetaan sopimusehtojen mukaisesti 1,9 prosenttiyksikköä yli 6 kk euriborin. 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 30.9.2024 0,7 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

<b><u>Pitkäaikaiset velat</u></b>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	7 113	10 384	11 141
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-599	-259	-791
Vuokrasopimusvelat	2 205	3 666	3 546
Pitkäaikaiset saadut vakuudet	2 177	327	234
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>10 896</b>	<b>14 117</b>	<b>14 130</b>
<b><u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u></b>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	2 518	255	1 305
Vuokrasopimusvelat	82	111	110
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>2 600</b>	<b>366</b>	<b>1 415</b>
<b><u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u></b>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	599	259	791

## Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.9.2024 oli 43,0 miljoonaa (31.12.2023: 46,1 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 350.898 markkinoilta hankittua osaketta.

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 5.7.2023. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 300 000 kpl, eli enintään 3,3 prosenttia koko osakekannasta. Hallitus päätti 5.12.2023 korottaa määrän enintään 600 000 kappaleeseen. Yhtiö lopetti hankinnan 30.6.2024, jolloin se oli hankkinut yhteensä 363 051 omaa osaketta keskihintaan 3,614 euroa osakkeelta..

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus päätti 16.11.2023 mitätöidä yhteensä 600.000 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta eli noin 6,52 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä. Mitätöinti rekisteröitiin 25.1.2024. Varsinainen yhtiökokous valtuutti 11.4.2024 hallituksen päättämään enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa 30.6.2025 asti.

<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>1 000 EUR</b>			
Osakepääoma kauden alussa	24 000	24 000	24 000
<b>Osakepääoma kauden lopussa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden alussa	67 208	68 212	68 212
Osinko	-1 085		
Omien osakkaiden osto	-644	-705	-1 004
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>	<b>65 479</b>	<b>67 507</b>	<b>67 208</b>
<b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b>	<b>89 479</b>	<b>91 507</b>	<b>91 208</b>

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2024 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 350 898 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2024 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 249 142 osaketta.

#### **Osakekohtainen tulos**

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos liikkeeseen laskettuna olleiden osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla.

#### **Laimentamaton**

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos ennen laajan tuloksen eriä kauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-1 332	3 086	2 588
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 328	8 630	8 552
<b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,36</b>	<b>0,30</b>
<b>Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,36</b>	<b>0,30</b>

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

	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	8 523	8 523	10 039
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	9 095	9 463	11 304
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	20 816	21 577	22 350

## Rahoitusriskien hallinta

### Rahoitusriskien hallinta

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

### Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 2 604 tuhatta euroa (31.12.2023: 4 810 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on noin -34 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -34 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2023: -48 tuhatta euroa ja -48 tuhatta euroa).

### Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä eräänny jatkuvasti omistamiensa huoneisto-osakkeiden yhtiölainoja, joita sen tulee rahoitusvastikkeilla maksaa. Lisäksi yhtiöllä eräänny maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Yhtiön kassavirallinen tulos riittää rahoituskulujen kattamiseen. Konsernin rahavarat olivat 5,1 miljoonaa euroa 30.9.2024 (8,6 miljoonaa euroa 31.12.2023). Äkilliset kiinteistöjen perusrannustarpeet, vuokrausasteen merkittävä lasku sekä rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

### Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

#### 30.9.2024

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	3 090	7 194		10 284
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	97			97
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	142	545	3 209	3 896
Ostovelat	887			887
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	537			537
<b>Rahoitusvelat ja korot 30.9.2024</b>	<b>4 753</b>	<b>7 739</b>	<b>3 209</b>	<b>15 701</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		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>1 719</b>	<b>9 828</b>	<b>13 645</b>	<b>25 192</b>

## Luottoriski

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

<b>1000 euroa</b>	<b>30.9.2024</b>	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		46	3	8	10	67
<b>1000 euroa</b>	<b>31.12.2023</b>	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		35	40	4	24	103

## Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.9.2024 oli 62,5 % (31.12.2023: 72,6 %).



## Lähipiiri

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, joissa muina omistajina on Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 25.6.2024 julkistetun kaupan myötä Investors House myi Ovarolle osuutensa Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä ja Royal House Oy'n osuudesta tehtiin kauppa 5.8.2024. Yhtiö yhdistellään Ovaro- konserniin tytäryhtiönä 1.7.2024 lukien.

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

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

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

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

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

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

## Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

1 000 EUR	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	350	367	485
Osakeperusteiset maksut	0	10	10
Yhteensä	350	377	495
Henkilöstön lukumäärä	6	5	5

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