



## **Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj**

Hallituksen toimintakertomus ja  
konsernitilinpäätös

1.1.-31.12.2023

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### **Sisällysluettelo**

|  |    |
|--|----|
| Hallituksen toimintakertomus                           | 3  |
| Konsernin tunnusluvut                                  | 20 |
| Tunnuslukujen laskentakaavat                           | 22 |
| Konsernitilinpäätös                                    | 23 |
| Konsernin laaja tuloslaskelma                          | 24 |
| Konsernitase   | 25 |
| Konsernin rahavirtalaskelma                            | 26 |
| Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista            | 27 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot                             | 28 |
| Emoyhtiön tilinpäätös                                  | 47 |
| Emoyhtiön tuloslaskelma                                | 47 |
| Emoyhtiön tase   | 48 |
| Emoyhtiön rahavirtalaskelma                            | 49 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot                   | 50 |
| Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset | 55 |

## **OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ**

### **HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2023**

#### **Toimintaympäristö**

Vuosi 2023 oli kiinteistömarkkinan epäjatkuvuuskohta. Nopeasti nousseet korot ja inflaatio muovasivat toimintaympäristöä.

Yleisesti kiinteistöjen arvot laskivat ja rahoituksen saatavuus kiristyi. Inflaatio alkoi taittua loppuvuonna, mutta viitekorkojen taso säilyi noin neljän prosentin tasolla.

Listattujen kiinteistöyhtiöiden hintoja kuvaavat indeksit olivat selvästi alhaisemmat kuin vuonna 2022.

Kiinteistömarkkinoilla transaktiot vähenivät ja hetkellisesti lähestulkoon pysähtyivät korkojen nousun, rahoituksen saatavuuden kiristymisen sekä yleisen epävarmuuden lisääntymisen johdosta.

Alavireinen markkinatilanne tarjosi Ovarolle kiinnostavia investointi- ja kehitysmahdollisuuksia.

#### **Merkittävimmät tapahtumat vuonna 2023**

Vuoden 2023 tuloksen kannalta merkittävien tapahtumien osakkuusyhtiöitä Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys.

Kesällä 2023 Keski-Suomen Hyvinvointialue vahvisti aikaisemmin solmitun 20 vuoden vuokrasopimuksen yli 17.000 m<sup>2</sup> tiloista. Samalla vahvistui Kukkulan II vaiheen kauppa, joka toteutettiin vuoden lopussa.

Omasta taseestaan yhtiö myi vuoden aikana pois vanhaa asuntokantaansa yhteensä 251 asuntoa sekä investoi kehityshankkeisiin, joista odotetaan tuleville vuosille tuottoa.

Yhtiö myös palasi osingonmaksajaksi yhtiökokouksen 13.4.2023 päätöksellä.

#### **Tuloskehitys**

Yhtiön tulos oli 2,6 miljoonaa euroa ja parani selvästi edellisvuodesta (0,4 M€ vuonna 2022).

Tuloskehitykseen vaikuttivat myönteisesti osakkuusyhtiöiden Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys vahvat tulokset sekä toimitilakohde Hermitecin hyvä vuokrauskehitys.

Tuloskehitystä heikensivät omistettujen asuntojen arvonlasku, josta osa realisoitui myyntitappioiden yhtiön muokatessa tasettaan.

Olosuhteisiin nähden Ovaron tulos vuonna 2023 oli vähintään kohtuullinen ja vastasi yhtiön odotuksia.

#### **Rahoitus**

Yhtiön omavaraisuus parani hieman ja oli vahva 73 % (71 %).

Yhtiön likviditeetti oli erinomainen. Rahavarat kauden lopussa olivat 8,6 M€.

Yhtiön on vallitsevissa olosuhteissa hyvin rahoitettavissa parantuneen tuloksen, vahvan omavaraisuuden ja hyvän likviditeettitilanteen johdosta.

## **Vuokraustoiminta**

Vuoden 2023 aikana yhtiö jatkoi vuokraustoimintaansa saavuttaen asunto-omistuksissa hyvän käyttöasteen 96 % (95 %).

Toimitilapuolen vuokrausaste parani ja oli 81 %.

## **Yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2023 ja siellä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat. Lisäksi yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet osakeanteihin ja omien osakkeiden ostamiseen.

## **Osinko**

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksestä maksaa vuoden 2022 tuloksen perusteella 0,03 €/osake osingon. Osinko oli noin 62 % vuoden 2022 tuloksesta.

Hallitus esittää 11.4.2024 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle vuoden 2023 tuloksen perustella 0,13 €/osake osinkoa. Esitettävä osinko on noin 42 % vuoden 2023 osakekohtaisesta tuloksesta.

## **Hallitus**

Varsinainen yhtiökokous valitsi 13.4.2023 hallituksen jäseniksi Taina Ahvenjärven, Pekka Ollikaisen, Aki Pyysingin, Tapani Rautiaisen, Eljas Revon ja Petri Roinisen.

Hallitus järjestäytymiskokouksessaan 13.4.2023 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 12 kertaa katsauskauden aikana.

## **Johto**

Yhtiön toimitusjohtajana on vuoden 2020 alusta toiminut Marko Huttunen.

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

Toimitusjohtaja yhdessä talousjohtaja Hanna Äijälän ja kehitysjohtaja Marko Kaarron kanssa muodostavat yhtiön johtoryhmän.

## **Tilintarkastaja**

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin yhtiökokouksessa BDO Oy vastuullisena tilintarkastajana KHT Taneli Mustonen.

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 30.6.2024 saakka.

### **Osakkaat ja osakkeet**

Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 3.932 osakasta (4.219). Osakasmäärä supistui seitsemällä prosentilla yhtiön ostaessa omia osakkeitaan.

Katsauskauden aikana yhtiö hankki yhteensä 316.034 omaa osakettaan.

Katsauskauden lopussa yhtiö teki päätöksen yhteensä 600.000 oman osakkeen mitätöinnistä, mikä merkittiin kaupparekisteriin katsauskauden päättymisen jälkeen.

### **Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet**

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet on kuvattu tilinpäätöksen sivulla 15. Yhteensä hallituksen jäsenet omistavat suoraan tai välillisesti 3.025.001 yhtiön osaketta mikä on 32,9 % koko osakekannasta

### **Yhtiön strateginen ja operatiivinen johtaminen**

Yhtiö julkaisi strategian kausille 2020-23. Sen keskiössä oli vanhan asuntokannan myyminen, kiinteistökehitystoiminnan käynnistäminen ja palaaminen kannattavaksi.

Vuodenvaihteeseen 2023 päättyneellä kaudella yhtiö kohtuudella saavutti strategiset tavoitteet olkoonkin, että markkinaolosuhteet osoittautuivat hyvin erilaisiksi kuin mitä tavoitteita asetettaessa ajateltiin.

Strategian 2024-26 valmistelu on käynnissä. Hallitus arvio sen valmistuvan H1 2024 aikana.

Yhtiö on julkaissut erillisen selvityksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä.

### **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 osalta vuokrausaste voi vaihdella ja kiinteistöjen arvot voivat vaihdella.

Ovaron taseen ollessa vahva, voivat toimialan haasteet avata myös kiinnostavia investointimahdollisuuksia.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Vuosi 2024 on alkanut työntäyteisesti. Katsauskauden 2023 päättymisen jälkeen yhtiö ilmoitti myyvänsä kehittämänsä rakennusoikeuden Tampereella, rakennuttavansa K-Marketin Jyväskylään, myyneensä 45 asunnon kokonaisuuden, hankkineensa kiinteistön Kuopiosta sekä saaneensa loppuun 600.000 oman osakkeiden mitätöinnin.

**Näkymä vuoteen 2024**

On mahdollista, että markkinaolosuhteet jatkuvat haastavina, vaikka korkomarkkina tällä hetkellä koronlaskua hinnoitteleekin.

Ovaro on hyvissä asemissa investointien kannalta. Toteutunut tuloskäännö yhdessä vahvan omavaraisuuden ja likviditeetin kanssa kertovat siitä, että yhtiö on siirtynyt liiketoiminnan kehitys- ja kasvuvaiheeseen.

Uskomme, että myös vuonna 2024 yhtiölle avautuu hyviä mahdollisuuksia käyttää kassaa ja lainanottokapasiteettiaan uusiin kasvuinvestointeihin.

Strategisesti valitulla yhdistelmällä omistettuja kiinteistöjä ja hankekehitystä haetaan paranevaa oman pääoman tuottoa ja ennustettavuutta. Omistetut kiinteistöt tuovat ennustettavuutta. Hankekehitys parantaa pääoman tuottoastetta ja kiertonopeutta.

Yhtiö ohjeistaa tuloksensa paranevan vuonna 2024 verrattuna vuoteen 2023.

**Lopuksi**

Hallitus kiittää vuodesta 2023 asiakkaita, rahoittajia, sidosryhmiä sekä yhtiön johtoa ja henkilöstöä.

Helsinki 14.3.2024

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Hallitus

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

- Katsauskauden tulos oli 2 588 tuhatta euroa (448 tuhatta euroa).  
Konsernin tulos parani vertailukauteen nähden 2 139 tuhatta euroa. Suurin tulosta parantava tekijä oli Jyväskylän Kukkulan osakkuusyhtiöihin kirjattu arvonmuutos, kun yhtiöt allekirjoittivat pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ja kiinteistökauppasopimukset.
- Asuntoja myytiin yhteensä 251 kappaletta. Asuntojen myynneistä yhtiölle aiheutui 986 tuhatta euron myyntitappio tukkukaupan luonteesta johtuen. Lisäksi yhtiö myi Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2:n koko osakekannan. Koy Jyväskylän Ahlmaninkatu 2 osakekannan yhtiö myi noin 50 tuhatta euroa yli tasearvon.
- Konsernin operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli 918 tuhatta euroa (1 030 tuhatta euroa). Operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkulahankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä Apitareen sijoitetun pääomallainan korkotuotot.
- Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta oli 59 tuhatta euroa (-415 tuhatta euroa).
- Omavaraisuusaste oli 72,6 % (31.12.2022: 70,8 %).
- Yhtiö osti omia osakkeita 316 034 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2023 yhteensä 785 198 kappaletta.
- Katsauskauden EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,31 euroa (31.12.2022: 4,94 euroa).
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 142 tuhatta euroa.
- Osinkoa jaettiin 0,03 €/osake, yhteensä 259 tuhatta euroa.
- Yhtiö hankki noin 2.500 m<sup>2</sup>:n toimistokiinteistön Jyväskylästä. Velaton kauppahinta oli 3,0 M€. Yhtiölainan osuus oli 50 % kauppahinnasta. Loppukauppahinta maksettiin kassavaroin. Kohde on täyteen vuokrattu ja nettotuotto on noin 14,00 %.
- Hallituksen ehdotus 11.4.2024 pidettävälle yhtiökokoukselle on, että osinkoa (VOPR) tilikaudelta 2023 maksettaisiin 0,13 euroa osakkeelta.

## YHTEENVETOTAULUKKO

| Keskeiset tunnusluvut             | 1-12 /2023 | 1-12 /2022 | muutos  |
|-----------------------------------|------------|------------|---------|
| Liikevaihto, t€                   | 5 603      | 5 439      | 3,0 %   |
| Nettotuotto, t€                   | 2 683      | 2 506      | 7,1 %   |
| Katsauskauden tulos, t€           | 2 588      | 448        | 478,0 % |
| Tulos / osake, laimentamaton €    | 0,30       | 0,05       | 494,6 % |
| Taseen loppusumma M€              | 63,5       | 63,3       | 0,3 %   |
| Rahavarat, M€                     | 8,6        | 6,4        | 33,0 %  |
| <b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b> |            |            |         |
| Operatiivinen tulos (EPRA), t€    | 918        | 1 030      | -10,9 % |
| EPRA-tulos/osake, €               | 0,11       | 0,12       | -7,6 %  |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA) €   | 5,3        | 4,9        | 7,4 %   |

## OHJEISTUS VUODELLE 2024

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2024 tilikauden tulos paranee vuodesta 2023.

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

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

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

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

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



## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2023

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 5 603 tuhatta euroa (5 439 tuhatta euroa). Vertailukauteen nähden liikevaihto nousi 164 tuhatta euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vertailujaksojen välillä toteutetuista toimitilakiinteistöjen hankinnoista Tampereelta ja Jyväskylästä.

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

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

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

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -334 tuhatta euroa (-195 tuhatta euroa). Rahoitustuotot olivat 301 tuhatta euroa (238 tuhatta euroa). Rahoituskulut olivat -636 tuhatta euroa (-432 tuhatta euroa).

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 375 tuhatta euroa (869 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 ennakointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 25 % ennakoidusta hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot vanhenevat vuosien 2029–2032 välisenä aikana. Vahvistetuista tappioista 19 762 tuhannen euron osalta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

## OPERATIIVINEN TULOS (EPRA) TAMMIKUU-JOULUKUU 2023

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

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

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

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

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

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 63 454 tuhatta euroa (31.12.2022: 63 270 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 46 097 tuhatta euroa (31.12.2022: 44 774 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 17 357 tuhatta euroa (31.12.2022: 18 496 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi vuoden 2022 lokakuussa 2,050 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään 6 kuukauden välein 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 kesäkuussa 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 72,6 % (31.12.2022: 70,8 %).

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

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

| Omistukset               | Kohteet<br>kpl | Pinta-ala<br>m2 | Bruttoarvo<br>MEUR | Yhtiölainat<br>MEUR | Nettoarvo<br>MEUR |
|--------------------------|----------------|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Ovaro Kiinteistösijoitus | 22             | 34 092          | 37,0               | 4,8                 | 32,2              |
| Ovaro Kiinteistökehitys  | 1              | 1 657           | 1,2                | 0,0                 | 1,2               |
| <b>Koko kanta</b>        | <b>23</b>      | <b>35 749</b>   | <b>38,2</b>        | <b>4,8</b>          | <b>33,4</b>       |

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

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

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli joulukuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 6,9 prosenttia (1.1-31.12.2022 6,9 %).

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

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2023. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2024.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosaluku arvostetaan kauppa-arvomenetelmällä, joka simuloi tilannetta, jossa asunnot myydään yksittäin ja arvo on huoneistojen arvioitujen myyntihintojen summa arvopäivänä. Summaan ei ole tehty tukkualennusta. Asuntojen kauppahinnat perustuvat KVKL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

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

## INVESTOINNIT JA MYYNNIT

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

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

## KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

### Asuntorakennuttamisen hankkeet

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

### Toimitilahankkeet

| Hanke                 | Osoite                          | Hankintahetki | Kehitysvaihe                      | Vuokrattava-ala       | Vuokrausaste 22.2.2024 |
|-----------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Hermia2               | Hermiankatu 12, 33720 Tampere   | 1.7.2022      | Vuokrausasteen kehitys            | 9.950 m <sup>2</sup>  | 75 %                   |
| Voimala Business Park | Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä    | 1.10.2022     | Vuokrausasteen kehitys            | 3.440 m <sup>2</sup>  | 95 %                   |
| Leipomo Business Park | Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä | 1.10.2022     | Ankkurivuokralaisten lukitseminen | 1.900 m <sup>2</sup>  | 65 %                   |
| Koy Yrjönkatu 42      | Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä   | 31.10.2023    | Vuokraus                          | 2.350 m <sup>2</sup>  | 100 %                  |
| Teollisuuskatu 1*     | Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio  | 21.2.2024     | Kaavoitus ja vuokraus             | 14.000 m <sup>2</sup> | 60 %                   |

\*Hankinta tehty katsauskauden jälkeen.

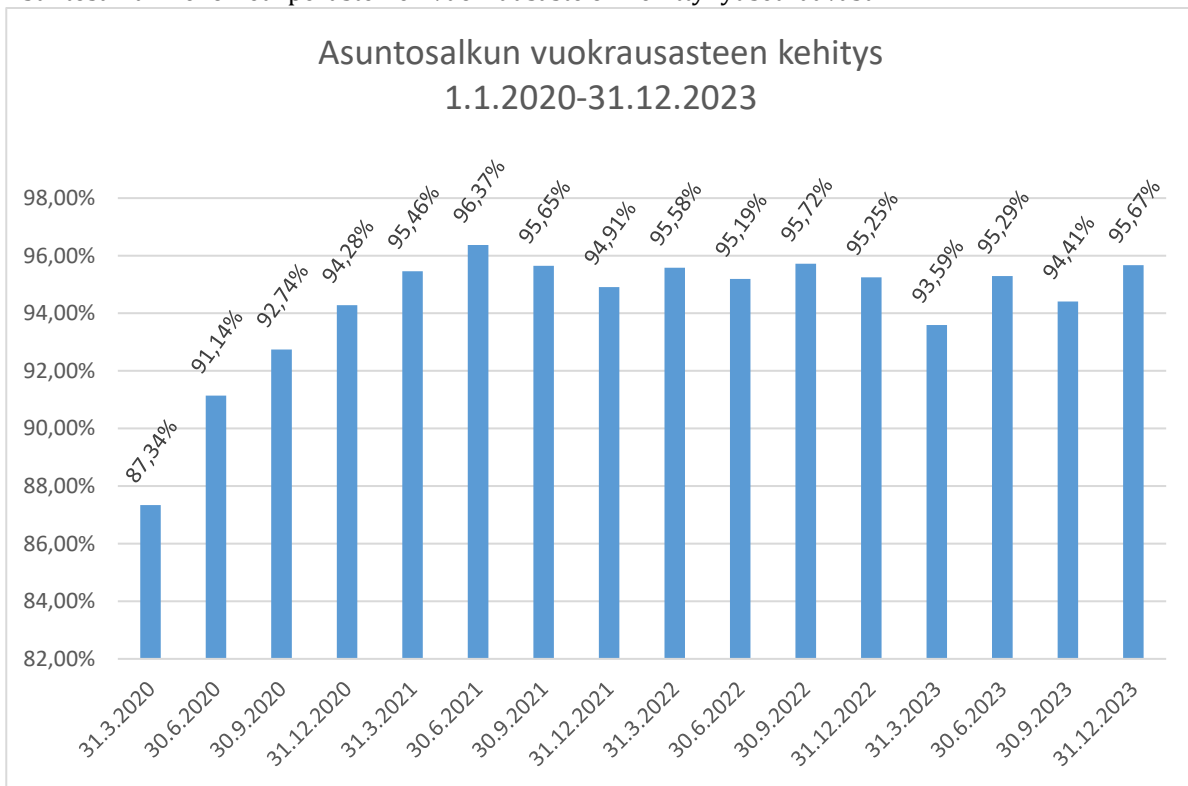
## Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

| Vaihe  | Toimintasuunnitelma   | Hankeaikataulu  | Kehitysvaihe  | Pinta-ala                                 |
|--|---|-----------------|---|---|
| Vaihe I (Apitare Oy)                         | Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa                 | 12/2021–12/2041 | Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023       | 17.600 m <sup>2</sup>                     |
| Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)    | Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön | 8/2023–1/2026   | Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty | 20.000 m <sup>2</sup>                     |
| Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy) | Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen        | 8/2023→         | Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026               | 100.000 k-em <sup>2</sup> (tavoite/arvio) |

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

## VUOKRAUSTOIMINTA

Asuntosalkun neliömetriperusteinen vuokrausaste on kehittynyt seuraavasti:



Neliöperusteinen vuokrausaste on laskettu siten, että asuntosalkun vuokrattujen huoneistojen kokonaispinta-ala on jaettu pinta-alalla, joka on saatu, kun kaikkien salkun huoneistojen kokonaispinta-alasta on vähennetty myynnissä ja remontissa olevien huoneistojen pinta-ala.

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 81,37 prosenttia.

## KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa. Asuinhuoneistoihin ja toimitiloihin toteutettiin 1.1-31.12.2023 katsauskaudella 1,2 miljoonalla eurolla investointeja (1.1.-31.12.2022: 0,2 miljoonaa euroa).

## RISKIENHALLINTA

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

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

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

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

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

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

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

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

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

## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.12.2023 yhtiöllä oli yhteensä 9 200 000 osaketta, joista ulkona oli 8 414 802 osaketta ja yhtiön hallussa 785 198 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

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

Yhtiökokous 13.4.2023 päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2022 päättyneen tilikauden voitto kirjataan kertyneet voittovarot -tilille ja että osinkoa jaetaan 0,03 euroa per osake.

| <b>Osakekurssin ja -vaihdon kehitys</b>            | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
| Alin kurssi, €                                     | 2,42        | 2,70        |
| Ylin kurssi, €                                     | 3,70        | 3,54        |
| Keskikurssi, €                                     | 3,08        | 3,08        |
| Päätöskurssi, €                                    | 3,51        | 2,82        |
| Ulkona olevien osakkeiden markkina-arvo, 31.12. M€ | 29,5        | 24,6        |
| Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl                   | 1,6         | 1,6         |
| Vaihdettuja osakkeita, M€                          | 5,11        | 4,93        |
| Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa            | 9 200 000   | 9 200 000   |
| - josta yhtiön hallussa                            | 785 198     | 472 664     |

| <b>Osakkeiden määrä</b> | <b>Osakkeita</b> | <b>%</b>     | <b>Omistajia</b> | <b>%</b>     |
|-------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| 1-10 000                | 2 204 915        | 22,3         | 3 848            | 97,9         |
| 10 001-100 000          | 2 183 222        | 23,0         | 76               | 1,9          |
| 100 001 -               | 4 811 863        | 54,7         | 8                | 0,2          |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>9 200 000</b> | <b>100,0</b> | <b>3 932</b>     | <b>100,0</b> |

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

## YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö BDO Oy. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Taneli Mustonen.

Ovaro Kiinteistösjoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kiinteistökehitysjohtaja Marko Kaarto ja taluspäällikkö Hanna Äijälä 15.5.2023 alkaen (Minna Olin 31.5. asti). Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2023 viisi henkilöä (31.12.2022: 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 13.4.2023**

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.4.2023. Varsinainen yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2022 sekä hyväksyi hallituksen ehdotuksen tilikauden voiton käsittelystä ja jakaa päättäneeltä tilikaudelta osinkoa 0,03 euroa osakkeelta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2022. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Taneli Mustonen.

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

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

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1 000 000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

## **HALLITUKSEN VALTUUTUKSET**

Yhtiökokous 13.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta:



Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta, yhdessä tai useammassa erässä, vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuneeseen hankintahetken markkinahintaan. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 13.4.2022 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2024 asti.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan 5.7.2023. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 300 000 kpl, eli enintään 3,3 prosenttia koko osakekannasta. Hallitus päätti 5.12.2023 korottaa määrän enintään 600 000 kappaleeseen. 31.12.2023 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 231 733 osaketta.

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

## LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiöllä ei ole ollut raportointikaudella liputusilmoituksia.

## JOHDON LIKETOIMET JA OSAKKEENOMISTUS

Ovaron johdon liiketoimet ja osakkeenomistus vuodelta 2023 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 määräysvaltayhteisönsä omistivat vuoden lopussa yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiötä tai yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakekannasta on 35,28 prosenttia.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

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

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

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

Optio-oikeuksien mukaisin perustein ja hinnoin luovutettavat osakkeet muodostavat maksimissaan 0,9 % yhtiön osakekannasta. Merkintähinta on kiinteä 5,00 € / osake eivätkä siihen vaikuta mahdolliset osingot, omien

osakkeiden ostaminen tai muu voitonjako. Merkintähinta on 11 % yli osakkeen päätöskurssin (4,51 €) 26.1.2021.

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

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltaisyhteisö Investors House Oyj:n ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista yhteensä 2,6 miljoonaa euroa.

## **TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

### **Ovaro Kiinteistösijoitus myy kehittämänsä rakennusoikeuden Tampereen Hervannasta**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n osakekanta koostuu yhteensä 8.600.000 osakkeesta ja äänestä.

### **Ovaro myi 45 asuntoa maakunnista**

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

### **Ovaro rakennuttaa K-Marketin Jyväskylässä**

Ovaro rakennuttaa ja vuokraa liiketilat K-Marketille Jyväskylässä. Pitkäaikainen vuokrasopimus on solmittu Kesko Oyj kanssa. Tilat sijaitsevat Ovaron omistamassa toimistokiinteistössä osoitteessa Nisulankatu 78. Keskustan läheisyyteen sijoittuviin tiloihin tulee yhteensä noin 730 m2 myymälä- ja oheistiloja. Tilojen muutostyöt alkavat keväällä ja K-Market avaa toimintansa vuoden 2024 lopulla. Yhtiö alkaa saada vuokratuottoa sopimuksesta arviolta vuoden 2025 alusta alkaen. Kohteeseen jää kehitettäviä tiloja noin 1.200 m2, joista yhtiö käy parhaillaan neuvotteluja.

### **Ovaro hankki kiinteistökehityskohteen Kuopiosta**

Ovaro hankki noin 14.000 m2:n kiinteistön Kuopion Haapaniemestä osoitteesta Teollisuuskatu 1. Kohteen velaton kauppahinta oli 2,7 M€. Ovaro arvioi, että kohteen kiinteistökehityksen kautta saatavat tuotot ovat arviolta noin 1-3 M€ seuraavien 3 vuoden aikana. Ovaron tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus teollisuus- ja toimistokohteesta liiketiloiksi. Kuopion Haapaniemen alue on kehittymässä voimakkaasti lähivuosina mm. Kesko Oyj rakennuttaa naapuritontille uuden K-Citymarketin. Lisäksi alueelle on tullut ja on suunnitteilla uusia kaupallisia toimijoita. Haapaniemi sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella noin 2,4 kilometrin päästä Kuopion ydinkeskustasta.

### **HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2023 on 18 450 663,96 euroa, sisältäen tilikauden tappion -602 512,38 euroa.

Hallitus esittää 11.4.2024 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio siirretään kertyneisiin voittovaroihin ja että maksetaan osinkoa (VOPR) 0,13 €/osake yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastosta.

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

|   | 1.1. -<br>31.12.2023         | 1.1. -<br>31.12.2022         | 1.1. -<br>31.12.2021         | 1.1. -<br>31.12.2020         | 1.1. -<br>31.12.2019         |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Liikevaihto, 1 000 €                                      | 5 603                        | 5 439                        | 8 171                        | 9 677                        | 10 966                       |
| Liiketulos, 1 000 €                                       | 3 149                        | 643                          | -11 631                      | -11 740                      | -4 784                       |
| Tilikauden tulos, 1 000 €                                 | 2 588                        | 448                          | -13 124                      | -11 501                      | -6 377                       |
| Tilikauden laaja tulos, 1 000 €                           | 2 588                        | 448                          | -13 124                      | -11 501                      | -6 377                       |
| Tulos / osake, €  | 0,30                         | 0,05                         | -1,44                        | -1,24                        | -0,68                        |
| Maksettu osinko, € ****                                   | 0,13                         | 0,03                         | 0,00                         | 0,00                         | 0,00                         |
| Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)                        | 5,7 %                        | 1,0 %                        | -25,2 %                      | -17,7 %                      | -8,5 %                       |
| Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo | 8 551 608                    | 8 797 303                    | 9 107 899                    | 9 259 373                    | 9 416 478                    |
|   | <b>31.12.2023</b>            | <b>31.12.2022</b>            | <b>31.12.2021</b>            | <b>31.12.2020</b>            | <b>31.12.2019</b>            |
| Taseen loppusumma, 1 000 €                                | 63 454                       | 63 270                       | 59 347                       | 116 241                      | 159 903                      |
| Omavaraisuusaste, %                                       | 72,6 %                       | 70,8 %                       | 76,1 %                       | 50,8 %                       | 44,5 %                       |
| Luototusaste, %, Loan to Value                            | 18,7 %                       | 23,1 %                       | 7,3 %                        | 47,1 %                       | 43,4 %                       |
| Nettovarallisuus/osake, €                                 | 5,39                         | 5,09                         | 4,96                         | 6,37                         | 7,64                         |
| Nettovelkaantumisaste, %                                  | 9,0 %                        | 12,4 %                       | -3,5 %                       | 74,3 %                       | 96,3 %                       |
| Osakkeiden lukumäärä                                      | 9 200 000                    | 9 200 000                    | 9 598 910                    | 9 598 910                    | 9 598 910                    |
| Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä                       | 8 414 802                    | 8 727 336                    | 8 986 495                    | 9 203 567                    | 9 311 894                    |
| Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €             | 29 536                       | 24 611                       | 27 499                       | 38 103                       | 39 855                       |
|   | <b>1.1. -<br/>31.12.2023</b> | <b>1.1. -<br/>31.12.2022</b> | <b>1.1. -<br/>31.12.2021</b> | <b>1.1. -<br/>31.12.2020</b> | <b>1.1. -<br/>31.12.2019</b> |
| Vuokrasalkun taloudellinen käyttöaste, %, (€)             | 79,6 %                       | 77,6 %                       | 94,7 %                       | 95,1 %                       |                              |
| Taloudellinen käyttöaste, %, (€)***                       |                              |                              |                              | 95,5 %                       | 89,1 %                       |
| Vuokrasalkun toiminnall. käyttöaste, %, (m2)              | 81,4 %                       | 80,0 %                       | 91,4 %                       | 92,7 %                       |                              |
| Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)***                        |                              |                              |                              | 93,1 %                       | 85,8 %                       |
| Vuokrasalkun vuokralaisvaihtuvuus / kk                    | 5,1 %                        | 2,0 %                        | 3,4 %                        | 2,8 %                        |                              |
| Vuokralaisvaihtuvuus / kk***                              |                              |                              |                              | 3,6 %                        | 3,0 %                        |
| Vuokrasalkun nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle        | 6,7 %                        | 6,9 %                        | 7,2 %                        | 5,8 %                        |                              |
| Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle***    |                              |                              |                              | 5,5 %                        | 4,8 %                        |

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

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

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

\*\*\*\* Hallituksen esitys v 2023

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**EPRA:n tunnusluvut**

|   | 1.1 -<br>31.12.2023 | 1.1 -<br>31.12.2022 | 1.1 -<br>31.12.2021 | 1.1 -<br>31.12.2020 | 1.1 -<br>31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| EPRA tulos, 1000 €  | 918                 | 1 030               | -807                | 216                 | 541                 |
| EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €                        | 0,11                | 0,12                | -0,09               | 0,02                | 0,06                |
| EPRA nettovarallisuus (NAV) 1000€                         | 44 655              | 43 123              | 43 297              | 57 915              | 73 018              |
| EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)             | 44 655              | 43 123              | 43 297              | 57 915              | 73 018              |
| EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, € | 5,31                | 4,94                | 4,82                | 6,29                | 7,84                |
| EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)               | 44 655              | 43 123              | 43 813              | 58 002              | 72 446              |
| EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €   | 5,31                | 4,94                | 4,88                | 6,30                | 7,78                |
| EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €                   | 5,31                | 4,94                | 4,82                | 6,29                | 7,84                |
| EPRA alkutuotto (NIY), %                                  | 7,0 %               | 6,3 %               | 11,8 %              | 5,9 %               | 5,1 %               |
| EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %                      | 7,0 %               | 6,3 %               | 11,8 %              | 5,9 %               | 5,1 %               |

**EPRA tunnusluvut**

|   | 1.1 -<br>31.12.2023 | 1.1 -<br>31.12.2022 | 1.1 -<br>31.12.2021 | 1.1 -<br>31.12.2020 | 1.1 -<br>31.12.2019 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>EPRA tulos, 1000 €</b>   |                     |                     |                     |                     |                     |
| Tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaan                                       | 2 588               | 448                 | -13 124             | -11 501             | -6 377              |
| -/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon   | 1 677               | -53                 | 8 058               | 12 597              | 6 334               |
| -/+ Nettovoitot ja -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sis. välityspalkkiot | 936                 | 582                 | 5 725               | 1 993               | 1 873               |
| - / + Verot   | 226                 | 0                   | -853                | -2 873              | -1 288              |
| -/+ Muut oikaisut   | -4 510              | 53                  | -613                | 0                   | 0                   |
| <b>EPRA tulos</b>   | <b>918</b>          | <b>1 030</b>        | <b>-807</b>         | <b>216</b>          | <b>541</b>          |
| <b>EPRA osakekohtainen tulos (EPS), €</b>   | <b>0,11</b>         | <b>0,12</b>         | <b>-0,09</b>        | <b>0,02</b>         | <b>0,06</b>         |
| <b>EPRA nettovarallisuus (NAV), 1000 €</b>  |                     |                     |                     |                     |                     |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma  | 46 097              | 44 774              | 45 153              | 58 940              | 71 098              |
| Laskennalliset verot  | -1 442              | -1 651              | -1 856              | -1 024              | 1 920               |
| <b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>  | <b>44 655</b>       | <b>43 123</b>       | <b>43 297</b>       | <b>57 915</b>       | <b>73 018</b>       |
| <b>EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €</b>                                    | <b>5,31</b>         | <b>4,94</b>         | <b>4,82</b>         | <b>6,29</b>         | <b>7,84</b>         |
| <b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV), 1000 €</b>                      |                     |                     |                     |                     |                     |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma  | 46 097              | 44 774              | 45 153              | 58 940              | 71 098              |
| Laskennalliset verot  | -1 442              | -1 651              | -1 856              | -1 024              | 1 920               |
| <b>EPRA sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV)</b>                              | <b>44 655</b>       | <b>43 123</b>       | <b>43 297</b>       | <b>57 915</b>       | <b>73 018</b>       |
| <b>EPRA osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo, €</b>                  | <b>5,31</b>         | <b>4,94</b>         | <b>4,82</b>         | <b>6,29</b>         | <b>7,84</b>         |
| <b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>                                |                     |                     |                     |                     |                     |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma  | 46 097              | 44 774              | 45 153              | 58 940              | 71 098              |
| Laskennalliset verot  | -1 442              | -1 651              | -1 340              | -937                | 1 348               |
| <b>EPRA aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA)</b>                                | <b>44 655</b>       | <b>43 123</b>       | <b>43 813</b>       | <b>58 002</b>       | <b>72 446</b>       |
| <b>EPRA osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo, €</b>                    | <b>5,31</b>         | <b>4,94</b>         | <b>4,88</b>         | <b>6,30</b>         | <b>7,78</b>         |
| <b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>   |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>Sijoituskiinteistöt, vuokrattavissa</b>  | <b>B</b>            | <b>38 198</b>       | <b>39 560</b>       | <b>36 690</b>       | <b>90 969</b>       |
| Annualisoidut vuokrat   |                     | 5 603               | 5 439               | 8 171               | 9 677               |
| Annualisoidut hoitokulut *)   |                     | -2 920              | -2 933              | -3 838              | -4 756              |
| <b>Vuosittaiset nettovuokrat</b>  | <b>A</b>            | <b>2 683</b>        | <b>2 506</b>        | <b>4 333</b>        | <b>5 330</b>        |
| <b>Vuosittaiset 'topped-up' nettovuokrat</b>                                      | <b>C</b>            | <b>2 683</b>        | <b>2 506</b>        | <b>4 333</b>        | <b>5 330</b>        |
| <b>EPRA alkutuotto (NIY), %</b>   | <b>A/</b>           | <b>7,0 %</b>        | <b>6,3 %</b>        | <b>11,8 %</b>       | <b>5,9 %</b>        |
| <b>EPRA 'topped-up' alkutuotto (NIY), %</b>                                       | <b>C/</b>           | <b>7,0 %</b>        | <b>6,3 %</b>        | <b>11,8 %</b>       | <b>5,9 %</b>        |

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

## TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

### IFRS-tunnusluvut

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

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

### Konsernin laaja tuloslaskelma

| 1 000 EUR  | Liitetieto | 1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
|--|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Liikevaihto</b>   |            |                 |                 |
| Tuotot vuokraustoiminnasta   | 3.         | 5 603           | 5 439           |
| <b>Hoitokulut</b>  | 4.         | -2 920          | -2 933          |
| <b>Nettotuotot</b>   |            | <b>2 683</b>    | <b>2 506</b>    |
| Vuokraustoiminnan kulut  | 4.         | -336            | -349            |
| Hallinnon kulut  | 4.         | -1 566          | -1 526          |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut  | 5.         | 5               | -50             |
| Muut liiketoiminnan kulut yhteensä   |            | <b>-1 897</b>   | <b>-1 925</b>   |
| <b>Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja</b>                  |            | <b>786</b>      | <b>582</b>      |
| Tuotot luovutuksista   | 6.         | -936            | -582            |
| Huoneistojen käypien arvon muutos  | 6.         | -1 677          | 53              |
| Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista                   |            | <b>-2 613</b>   | <b>-529</b>     |
| <b>Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta</b>                                      |            | <b>4 976</b>    | <b>590</b>      |
| <b>Liiketulos</b>  |            | <b>3 149</b>    | <b>643</b>      |
| Rahoitustuotot   | 7.         | 301             | 238             |
| Rahoituskulut  | 7.         | -636            | -432            |
| Rahoitustuotot ja kulut yhteensä   |            | <b>-334</b>     | <b>-195</b>     |
| <b>Tulos ennen veroja</b>  |            | <b>2 814</b>    | <b>448</b>      |
| Verot  | 8.         | -226            | 0               |
| <b>Tilikauden voitto/tappio</b>  |            | <b>2 588</b>    | <b>448</b>      |
| <b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>                                  |            |                 |                 |
| Emoyhtiön omistajille  |            | <b>2 588</b>    | <b>448</b>      |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b> |            |                 |                 |
| Tulos/osake, laimentamaton, euroa  | 19.        | 0,30            | 0,05            |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa  | 19.        | 0,30            | 0,05            |
| <b>Kauden laaja voitto/tappio</b>  |            | <b>2 588</b>    | <b>448</b>      |
| <b>Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>                               |            |                 |                 |
| Emoyhtiön omistajille  |            | <b>2 588</b>    | <b>448</b>      |



Ovaro Kiinteistösjointus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**Konsernitase 1 000 EUR**

|  | Liitetieto | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--|------------|---------------|---------------|
| <b>VARAT</b>   |            |               |               |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                                 |            |               |               |
| Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt                  | 9.         | 30 177        | 39 560        |
| Vuokraoikeudet   | 13.        | 3 505         | 5 443         |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä                  |            | <b>33 682</b> | <b>45 003</b> |
| Koneet ja kalusto  | 14.        | 737           | 606           |
| Laskennallinen verosaaminen                                | 8.         | 1 442         | 1 651         |
| Muut saamiset  | 10.        | 2 567         | 2 900         |
| Muut osakkeet ja osuudet                                   | 11.        | 0             | 438           |
| Osuudet osakkuusyhtiöistä                                  | 12.        | 5 939         | 1 303         |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                        |            | <b>44 367</b> | <b>51 901</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                                 |            |               |               |
| Vuokra- ja muut saamiset                                   | 15.        | 2 515         | 1 673         |
| Rahavarat  | 16.        | 8 552         | 6 429         |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                        |            | <b>11 067</b> | <b>8 102</b>  |
| Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät  | 9. ja 17.  | 8 021         | 3 267         |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>                                      |            | <b>63 454</b> | <b>63 270</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                 |            |               |               |
| <b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>         |            |               |               |
| Osakepääoma  |            | 24 000        | 24 000        |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                     |            | 67 207        | 68 211        |
| Kertyneet voittovarot                                      |            | -47 698       | -47 886       |
| Tilikauden tulos   |            | 2 588         | 448           |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                                 | 18.        | <b>46 097</b> | <b>44 774</b> |
| <b>Velat</b>   |            |               |               |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                                 |            |               |               |
| Lainat   | 20.        | 10 349        | 10 912        |
| Vuokrasopimusvelat   | 13.        | 3 546         | 5 479         |
| Muut pitkäaikaiset velat                                   | 20.        | 234           | 358           |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                        |            | <b>14 130</b> | <b>16 748</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                                 |            |               |               |
| Lainat   | 20.        | 1 305         | 436           |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat                      | 21.        | 1 021         | 899           |
| Vuokrasopimusvelat   | 13.        | 110           | 137           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                        |            | <b>2 436</b>  | <b>1 471</b>  |
| Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat | 17.        | 791           | 277           |
| <b>Velat yhteensä</b>                                      |            | <b>17 357</b> | <b>18 496</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>                        |            | <b>63 454</b> | <b>63 270</b> |

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

| <b>Konsernin rahavirtalaskelma</b>                  | <b>1 000 EUR</b> |                        |                        |
|---|------------------|------------------------|------------------------|
|   |                  | <b>1.1.-31.12.2023</b> | <b>1.1.-31.12.2022</b> |
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                    |                  |                        |                        |
| Vuokrauksesta saadut maksut                         |                  | 5 492                  | 5 563                  |
| Maksut liiketoiminnan kuluista                      |                  | -5 385                 | -5 622                 |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>  |                  | <b>107</b>             | <b>-59</b>             |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto           |                  | 462                    | 0                      |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto          |                  | -509                   | -356                   |
| <b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>   |                  | <b>59</b>              | <b>-415</b>            |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                     |                  |                        |                        |
| Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin |                  | 0                      | -564                   |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                 |                  | -5 133                 | -11 509                |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                       |                  | 7 115                  | 4 814                  |
| Saadut lainat                                       |                  | 2 900                  | 0                      |
| Myönnettyt lainat                                   |                  | -3 150                 | 0                      |
| <b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>     |                  | <b>1 732</b>           | <b>-7 259</b>          |
| Omien osakkeiden hankinta                           |                  | -1 004                 | -827                   |
| Lainojen takaisinmaksut                             |                  | -1 041                 | -211                   |
| Lainojen nostot                                     |                  | 2 436                  | 5 082                  |
| Saadut osingot                                      |                  | 202                    | 0                      |
| Maksetut osingot                                    |                  | -259                   | 0                      |
| <b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>        |                  | <b>333</b>             | <b>4 045</b>           |
| <b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>       |                  | <b>2 123</b>           | <b>-3 628</b>          |
| Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa     |                  | <b>6 429</b>           | <b>10 057</b>          |
| <b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>              |                  | <b>8 552</b>           | <b>6 429</b>           |

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj  
Y-tunnus 2382127-4

**LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA**

| 1 000 EUR             | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |   |                       | Emoyhtiön omistajille<br>kuuluva oma pääoma<br>yhteensä |
|-----------------------|--|---|-----------------------|---|
|                       | Osakepääoma                              | Sijoitetun vapaan oman<br>pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot |   |
| 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  |
| Oma pääoma 1.1.2022   | 24 000                                   | 69 039                                    | -47 886               | 45 153  |
| Kauden tulos          |  |   | 448                   | 448   |
| Omien osakkeiden osto |  | -827                                      |                       | -827  |
| Oma pääoma 31.12.2022 | 24 000                                   | 68 212                                    | -47 438               | 44 774  |

## **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. 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 puolivuositarkastuksista ovat saatavissa osoitteesta [www.ovaro.fi](http://www.ovaro.fi).

Ovaron hallitus on kokouksessaan 11.3.2024 hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi.

#### **Yleiset laatimisperiaatteet**

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2020 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 kirjanpito- ja toiminnallinen valuutta. Tilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetyistä 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.

Arvopaperimarkkinalain 7 luku 8 § säännös 5 ilmoitusvelvollisuuden mukaan yhtiö ilmoittaa, että Yhtiön tilintarkastaja ei ole varmentanut tai tilintarkastanut ESEF-muotoista tilinpäätöstä 31.12.2023

#### **Yhdistelyperiaatteet**

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Ovaro yhdistelee 100 %:sti omistettujen asunto-osakeyhtiöiden IFRS 10:n mukaisesti. Osittain omistettuja 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.

#### Tytärtyhtiöt

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. Vastaavasti tilikauden aikana myydyt 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**

Ovaro ei ole tilikaudella 2023 ottanut käyttöön uusia standardeja eikä tulkintoja. Standardeihin tehdyillä uudistuksilla ja vuosittaisilla parannuksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta Ovaron tilinpäätökseen.

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

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2024 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:

Hankintojen 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 Kiinteistösijoituksen 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 suoraan noteeratuilta markkinoilta, vaan arvonmäärittäminen 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 yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään samanlaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 375 tuhatta euroa (869 tuhatta euroa). Vastaavasti yhtiö on purkanut laskennallista verosaamista tuloslaskelmaan, joka liittyy myytyjen asuntoihin aikaisempina vuosina kirjattuihin arvon muutoksiin. Lisätietoja yhtiön johdon käyttämästä harkinnasta on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 8. Verot.

## **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 Kiinteistösijoituksen 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.

| <b>Liikevaihto</b>                | <b>1.1. -31.12.2023</b> | <b>1.1. -31.12.2022</b> |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 000 EUR</b>                  |                         |                         |
| <u>Tuotot vuokraustoiminnasta</u> |                         |                         |
| Bruttovuokrat                     | 5 135                   | 5 077                   |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot | 467                     | 362                     |
| <b>Yhteensä</b>                   | <b>5 603</b>            | <b>5 439</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 kiinteistömanagerien 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.

Hallinnon muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa on esitetty myös rakenne- ja organisaatiomuutoksesta aiheutuneita kertaluonteisia ylimääräisiä hallinnon kuluja. Suurimmat kuluerät aiheutuivat oikeudellisesta neuvonannosta, Nasdaq Helsingin ja Euroclearin veloittamista palkkioista, verkkosivujen luomisesta ja ylimääräisen yhtiökokouksen kuluista.

| <b>Kulujen erittely lajeittain</b>          | <b>1.1. -31.12.2023</b> | <b>1.1. -31.12.2022</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 000 EUR</b>                            |                         |                         |
| Kiinteistöjen hoitokulut                    | -2 920                  | -2 933                  |
| Vuokraustoiminnan kulut                     | -336                    | -349                    |
| Henkilöstökulut ja hallituksen palkkiot     | -615                    | -632                    |
| Osakepohjaisen palkitsemisjärjestelyn kulut | -10                     | -24                     |
| Hallinnon muut kulut                        | -941                    | -910                    |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>-4 821</b>           | <b>-4 847</b>           |

| <b>Tilintarkastajan palkkiot</b> | <b>1.1. -31.12.2023</b> | <b>1.1. -31.12.2022</b> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 000 EUR</b>                 |                         |                         |
| Tilintarkastus, emoyhtiö         | -67                     | -70                     |
| Tilintarkastus, tytäryhtiöt      | -20                     | -16                     |
| Veropalvelut                     | 0                       | -1                      |
| Muut palvelut                    | -25                     | -27                     |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>-112</b>             | <b>-114</b>             |

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät luottotappiot vuokraustoiminnasta.

### 5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

| <b>1 000 EUR</b>                              | <b>1.1. -31.12.2023</b> | <b>1.1. -31.12.2022</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Odotettavissa olevien luottotappioiden muutos | 103                     | -30                     |
| Luottotappiot                                 | -160                    | -28                     |
| Muut kiinteistöjen tuotot                     | 63                      | 47                      |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>5</b>                | <b>-10</b>              |

## 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.-31.12.2023 myytiin yhteensä 251 huoneistoa (1.1.-31.12.2022: 200 kpl).

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. -31.12.2023</b> | <b>1.1. -31.12.2022</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 000 EUR</b>   |                         |                         |
| Huoneistojen luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla | 97                      | -287                    |
| Luovutettujen huoneistojen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset                                | -1 033                  | -294                    |
| Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon                          | -1 677                  | 53                      |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>-2 613</b>           | <b>-529</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.

| <b><u>Rahoitustuotot ja -kulut</u></b> | <b>1.1. -31.12.2023</b> | <b>1.1. -31.12.2022</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 000 EUR</b>                       |                         |                         |
| Korkokulut ja palkkiot lainoista       | -595                    | -229                    |
| Muut rahoituskulut                     | -41                     | -203                    |
| <b>Rahoituskulut yhteensä</b>          | <b>-636</b>             | <b>-432</b>             |
| Rahoitustuotot                         | 301                     | 238                     |
| <b>Yhteensä</b>                        | <b>-334</b>             | <b>-195</b>             |

## 8. Tuloverot ja laskennalliset verot

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. 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 tuloslaskelmaan tai laajan tuloksen eriin, jos vero oli kirjattu sinne aikaisemmillä tilikausilla.

Tilinpäätöstä laadittaessa yhtiö on kirjannut laskennallisen verosaamisen tuloslaskelmaan verotuksessa vahvistetuista tappioista 375 tuhatta euroa (869 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 ennakointiin liittyy vuokrausliiketoimintaa suurempaa epävarmuutta tuottojen ja kulujen määrän sekä ajoittumisen osalta. Hankkeista kertyvää tulosta on huomioitu 25 % ennakoitusta hankkeiden nettotuloksesta. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vahvistetut tappiot vanhenevat vuosien 2029–2032 välisenä aikana. Vahvistetuista tappioista 19 762 tuhannen euron osalta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

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.

|  | 1.1. -31.12.2023 | 1.1. -31.12.2022 |
|--|------------------|------------------|
| <b>1 000 EUR</b>                               |                  |                  |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -41              | 0                |
| Aikaisempien tilikausien verot                 | 0                | 3                |
| Laskennallisten verojen muutos                 | -185             | -3               |
| <b>Konsernin verot katsauskaudelta</b>         | <b>-226</b>      | <b>0</b>         |

Voimassaolevan verokannan mukaan laskettujen verojen täsmäytys tuloslaskelmassa esitettyihin veroihin

| <b>Verokantatäsmäytys</b>   | 1.1. -31.12.2023 | 1.1. -31.12.2022 |
|---|------------------|------------------|
| <b>1000 EUR</b>   |                  |                  |
| Tulos ennen veroja  | 2 637            | 448              |
| Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla   | -527             | -90              |
| Osakkuusyhtiöiden tulos   | 995              | 0                |
| Verotukselliset tappiot joista ei kirjattu laskennallista veroa                       | -855             | 0                |
| Aiempien tilikausien tappiosta kirjattu laskennallinen verosaaminen                   | 375              | 869              |
| Sijoituskiinteistöjen tilikauden arvonmuutoksen vero-osuus                            | 57               | -113             |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit kertyneiden arvonmuutosten vero-osuus                   | -418             | -672             |
| IFRS 16 -standardin vuokrasopimuksiin liittyvät tilikaudella tulokseen kirjatut vero- | 5                | 14               |
| Tilikaudella kirjattujen luottotappio-odotusten vero-osuus                            | -21              | 6                |
| Muutos väliaikaisissa eroissa   | -26              | 90               |
| Aikaisempien tilikausien sijoituskiinteistöjen myyntiin liittyvät verot taseesta      | 189              | -107             |
| Aikaisempien tilikausien verot tuloksesta   | 0                | 3                |
| <b>Verot tuloslaskelmassa</b>   | <b>-226</b>      | <b>0</b>         |

### 1000 euroa

|  |              |
|--|--------------|
| 1.1.2023                                 | 1 651        |
| Muutos tuloslaskelmassa                  | -226         |
| Asuintalovaraus laskennallinen verovelka | 16           |
| <b>31.12.2023</b>                        | <b>1 442</b> |
| Laskennallinen verosaaminen              | 1 442        |

### 1000 euroa

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1.1.2022                    | 1 856        |
| Muutos tuloslaskelmassa     | 0            |
| Muu oikaisu                 | -205         |
| <b>31.12.2022</b>           | <b>1 651</b> |
| Laskennallinen verosaaminen | 1 651        |



## 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 puolivuositain. 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.

### **Arvonmäärittäsmalli**

Ovaron sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittää ulkopuolinen riippumaton arvioitsija Jonas Lang Lasalle Finland Oy (JLL).

Arvioitsija noudattaa Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarvointitapaa sekä kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunta.

Ovaro käyttää käyvän arvon määrittämisessä markkinoihin perustuvaa arvonmäärittäsmallia.

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

Auktorisoitu kiinteistöarvioitsija käy läpi ja verifioi automatisoidun arvostusmallin tulokset.

Arvointitarkkuus 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 arvonmäärittäsmallilla kohdetta arvioitaessa mallin merkittävimpanä 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. Arvonmäärittäsmallissa huomioidaan pitkänajan kassavirta ennusteiden lisäksi aktiivisten sijoittajien arvointihetken tuottovaatimukset sekä arvioitsijan tiedossa olevat vertailukelpoiset vuokraukset.

## **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 Kiinteistövälytysalan keskusliiton (KVKL) tilastojen toteutuneet kaupat, jotka ovat kaikkien KVKL:n jäsenten käytössä. Muiden syöttötietojen kuin markkinainformaation merkitys ja käyttö arvonnäilysmallissa kasvavasi 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 tulevasta suurehkoista peruskorjauksista, joilla voi mahdollisesti olla vaikutusta kohteen arvoon.

Yksittäisen huoneiston arvonnäilyksessä ei ole huomioitu mahdollisista tukkualennoista tai muista vähennyksiä (esim. myyntikuluja).

#### **Käytetyn arvonnäilysmallin syöttötiedot:**

1. Markkinainformaatio
  - Kiinteistövälytysalan Keskusliiton (KVKL) HSP Hintaseurantapalvelun toteutuneiden kauppajen 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 arvonnäilyksissä käytetään julkisista tietolähdetietoja sekä arvioitsijan omia käytettävissä olevia vertailukelpoisia markkinatietoja

#### **Käytetyn arvonnäilysmallin 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

### **Arvonnäilyksprosessi**

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonnäilyksprosessi 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 arvonnäilyksen yhteydessä ja muutokset ja arvonnäilyksen tulos raportoidaan Ovaron hallitukselle. Arvonnäilyksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy viimekädessä Ovaron hallitus.

**Sijoituskiinteistöt, käypä arvo**

| 1 000 EUR  | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|--|---------------|---------------|
| Käypä arvo 1.1.  | 48 270        | 43 187        |
| Lisäykset  | 5 468         | 13 196        |
| Vähennykset  | -10 358       | -8 166        |
| Käyvän arvon muutos katsauskaudella                        | -1 677        | 53            |
| Siirto erien välillä                                       | -8 021        | -3 544        |
| Myytäväinä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät | 8 021         | 3 544         |
| <b>Käypä arvo</b>  | <b>41 703</b> | <b>48 270</b> |

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2023: 8,0 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja.

Vähennykset ovat asuinhuoneistojen luovutuksia.

Käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista. Vuonna 2022 ei ole tapahtunut muutoksia laskentaparametreissa.

Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2024.

**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 tapahtunut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2023.

| 1 000 EUR  | Taso 1       | Taso 2      | Taso 3   |            |              |
|--|--------------|-------------|----------|------------|--------------|
| <b>Varat</b>   |              |             |          |            |              |
| Sijoituskiinteistöt 31.12.2023   | -            | -           | 41 703   |            |              |
| Sijoituskiinteistöt 31.12.2022   | -            | -           | 48 270   |            |              |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks 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) 31.12.2023   | 37 533       | 39 618      | 41 703   | 43 788     | 45 873       |
| Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2022   | 43 443       | 45 857      | 48 270   | 50 684     | 53 097       |

**Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2023**

|  | Keskimäärin |
|--|-------------|
| Tuottovaatimus, %                              | 8,9 %       |
| Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, % | 87,7 %      |
| Hoitokulut, euroa/m <sup>2</sup> /kk           | 4,2         |
| Hoitokulut kasvuoletus, %                      | 2,0 %       |
| Markkinavuokrien kasvuoletus, %                | 2,0 %       |
| Inflaatio-oletus, %                            | 2,0 %       |

**Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan**

| 1 000 EUR                                     | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|---|---------------|---------------|
| Tuottoarvo                                    | 17 215        | 12 320        |
| Kauppa-arvo                                   | 20 983        | 30 507        |
| <b>Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä</b> | <b>38 198</b> | <b>42 827</b> |
| Käyttöoikeusomaisuuserät                      | 3 505         | 5 443         |
| <b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>           | <b>41 703</b> | <b>48 270</b> |

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

|                                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>10. Muut saamiset</b>             |            |            |
| <b>1000 EUR</b>                      |            |            |
| Muut saamiset 1.1.                   | 2 900      | 2 800      |
| lisäykset                            | 2 567      | 100        |
| vähennykset                          | -2 900     | 0          |
| muut saamiset 31.12.                 | 2 567      | 2 900      |
| <b>11. Muut osakkeet ja osuudet</b>  |            |            |
| <b>1000 EUR</b>                      |            |            |
| Muut osakkeet ja osuudet 1.1.        | 438        | 0          |
| lisäykset                            | 62         | 499        |
| vähennykset                          | -499       | -62        |
| Muut osakkeet ja osuudet 31.12.      | 0          | 438        |
| <b>12. Osuudet osakkuusyhtiöistä</b> |            |            |
| <b>1000 EUR</b>                      |            |            |
| Osuudet osakkuusyhtiöistä 1.1.       | 1 303      | 713        |
| lisäykset                            | 4 636      | 590        |
| Osuudet osakkuusyhtiöistä 31.12.     | 5 939      | 1 303      |
| <b>13. Vuokrasopimukset</b>          |            |            |

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 vuoranmaksuvelvoitteiden 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 |  |              |                    |
| 1.1.2023                          | 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>       |
| 1.1.2022                          | 4 517                   | 138                   |  | 4 655        | 4 757              |
| Lisäykset                         | 1 080                   | 0                     |  | 1 080        | 1 080              |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos | -136                    | -31                   |  | -167         | 0                  |
| Vuokrasopimusvelkojen korkokulut  | 0                       | 0                     |  | 0            | 141                |
| Maksut                            | 0                       | 0                     |  | 0            | -233               |
| Vähennykset                       | -121                    | -4                    |  | -125         | -129               |
| <b>31.12.2022</b>                 | <b>5 341</b>            | <b>103</b>            |  | <b>5 443</b> | <b>5 616</b>       |

|                                   | 31.12.2023   | 31.12.2022    |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Vuokravastuiden ikäjakauma</b> |              |               |
| alle vuosi                        | 209          | 216           |
| 1-5 vuotta                        | 779          | 1 175         |
| yli 5 vuotta                      | 6 024        | 10 284        |
| <b>Sopimuksen mukainen vastuu</b> | <b>7 012</b> | <b>11 675</b> |
| Kirjanpitoarvo                    | 3 505        | 5 443         |

Ovaro on kirjannut seuraavat vuokrasopimukseen liittyvät määrät tuloslaskelmaan:

| 1000 EUR  | 1.1-31.12.2023 | 1.1-31.12.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Nettovoitto sijoituskiinteistöjen luovutuksista | 66             | 4              |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos               | -177           | -159           |
| Vuokrasopimusvelkojen korkokulut                | -87            | -141           |
| <b>Tuloslaskelmalle kirjattu yhteensä</b>       | <b>-198</b>    | <b>-295</b>    |

|                              | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| <b>14. Koneet ja kalusto</b> |            |            |
| <b>1 000 EUR</b>             |            |            |
| Hankintameno 1.1.            | 606        | 295        |
| Lisäykset                    | 183        | 360        |
| Poistot                      | -53        | -49        |
| Kirjanpitoarvo 31.12.        | 737        | 606        |

## 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 eräntymispäivän 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.

### Vuokrasaamiset ja muut saamiset

| <b>1 000 EUR</b>          | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Maksetut ennakot          | 2 409             | 1 460             |
| Vuokra- ja myyntisaamiset | 106               | 214               |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>2 515</b>      | <b>1 673</b>      |

Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä. Vuokrasaamiset 31.12.2023 olivat yhteensä 106 tuhatta euroa (31.12.2022: 214 tuhatta euroa).

## 16. Rahoitusvarat

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

| <u>Rahavarat</u>   | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 000 EUR</b>   |                   |                   |
| Rahavarat tileillä | 8 552             | 6 429             |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>8 552</b>      | <b>6 429</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 Kiinteistösjoiutus 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 asuntomyyntivaihteen saavuttamiseksi. Yksittäismyyntiin valitut asuinhuoneistot on luokiteltu taseessa myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2023 olivat 8,0 miljoonaa euroa (31.12.2022: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2023 olivat 0,8 miljoonaa euroa (31.12.2022: 0,3 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit vuoden 1.1-31.12.2023 olivat tasearvoilla 8,1 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2022: 8,1 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2022: 7,3 miljoonaa euroa).

## 18. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 31.12.2023 oli 46,1 miljoonaa (31.12.2022: 44,8 miljoonaa) ja yhtiön hallussa oli 785 198 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. 31.12.2023 mennessä yhtiö oli hankkinut omia osakkeita ohjelman puitteissa 231 733 osaketta.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy: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.

| <b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>          | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</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                  | 68 212            | 69 039            |
| Omien osakkaiden osto   | -1 004            | -827              |
| <b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto kauden lopussa</b>          | <b>67 207</b>     | <b>68 212</b>     |
| <b>Osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto yhteensä</b> | <b>91 207</b>     | <b>92 212</b>     |

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2023 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 785 198 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 oli 9 200 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 472 664 osaketta.

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:llä on yksi osakelaji. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2023 oli 9 200 000, jotka tuottavat yhteensä 9 200 000 ääntä. Yhtiön omassa hallussa olevilla 785 198 osakkeella (tilanne 31.12.2023) ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksissa. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2023 oli 8 414 802.

## 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.

|   | 31.12.2023  | 31.12.2022  |
|---|-------------|-------------|
| Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa            | 2 588       | 448         |
| Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl | 8 552       | 8 797       |
| <b>Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa</b>                | <b>0,30</b> | <b>0,05</b> |
| <b>Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa</b>                  | <b>0,30</b> | <b>0,05</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 korollisen velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon ja lainanhoitokatteeseen. Yhtiö on täyttänyt kaikki kovenanttiehdot.

Yhtiö solmi lokakuussa 2022 2,1 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan jäljellä oleva pääoma eräänny kokonaan maksettavaksi 3.10.2027. Velan 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. Laina eräänny maksettavaksi 18.1.2025 ja maksetaan sopimusehtojen mukaisesti korkoa 12 kuukauden euribor plus 2,8 prosenttia.

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

| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                     | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1 000 EUR</b>                               |                   |                   |
| Konsernin lainat rahalaitoksilta               | 11 141            | 11 188            |
| - joista siirretty Myytävänä oleviin           | -791              | -277              |
| Vuokrasopimusvelat                             | 3 546             | 5 479             |
| Pitkäaikaiset saadut vakuudet                  | 234               | 358               |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>    | <b>14 130</b>     | <b>16 748</b>     |
| <b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>          | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| <b>1 000 EUR</b>                               |                   |                   |
| Konsernin lainat rahalaitoksilta               | 1 305             | 436               |
| Vuokrasopimusvelat                             | 110               | 137               |
| <b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b> | <b>1 415</b>      | <b>572</b>        |
| <b>Nettovelat</b>                              |                   |                   |
| <b>1 000 EUR</b>                               | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| Rahavarat                                      | 8 552             | 6 429             |
| Pitkäaikaiset velat                            |                   |                   |
| Vuokrasopimusvelat                             | -3 546            | -5 479            |
| Konsernin lainat rahalaitoksilta               | -11 141           | -11 188           |
| Lyhytaikaiset velat                            |                   |                   |
| Vuokrasopimusvelat                             | -110              | -137              |
| Konsernin lainat rahalaitoksilta               | -1 305            | -436              |
| <b>Nettovelat</b>                              | <b>-7 550</b>     | <b>-10 811</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           |
| Myytujen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet |              | 2 397          | 2 397         |
| <b>Nettovelat 31.12.2023</b>                | <b>8 552</b> | <b>-16 102</b> | <b>-7 550</b> |

| 1 000 EUR                                   | Rahavarat    | Lainat         | Yhteensä       |
|---|--------------|----------------|----------------|
| <b>Nettovelat 1.1.2022</b>                  | 10 057       | -13 011        | -2 954         |
| Muutos rahoituslaskelma                     | -3 626       | -5 652         | -9 278         |
| Myytujen sijoituskiinteistöjen lainaosuudet |              | 1 407          | 1 407          |
| Muu muutos                                  | -2           | 16             | 14             |
| <b>Nettovelat 31.12.2022</b>                | <b>6 429</b> | <b>-17 240</b> | <b>-10 811</b> |

#### Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat

| 1 000 EUR  | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat | 791        | 277        |

#### 21. Muut lyhytaikaiset velat

Muut lyhytaikaiset velat sisältävät muun muassa saadut ennakot ja siirtovelat. 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                    | 31.12.2023   | 31.12.2022 |
|---|--------------|------------|
| <b>1 000 EUR</b>                            |              |            |
| Saadut ennakot                              | 45           | 93         |
| Ostovelat                                   | 355          | 279        |
| Muut velat                                  | 259          | 340        |
| Siirtovelat                                 | 362          | 187        |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 021</b> | <b>899</b> |

Siirtovelat muodostuvat pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden siirtoveloista.

#### 22. Vastuositoumukset

| 1 000 EUR  | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| <u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u> |            |            |
| Kiinnitykset yhteensä  | 10 039     | 8 523      |
| <u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>  |            |            |
| Lainat ja joukkovelkakirjalaina  | 11 304     | 10 111     |
| Pantattujen osakkeiden käypä arvo  | 22 350     | 21 577     |
| Kiinteistöinvestoinnin arvonalisäveron palautusvastuu  | 100        | 195        |

## 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 asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien yhtiölainojen osalta, yhtiölainat arvoltaan 4 810 tuhatta euroa (31.12.2022: 4 553 tuhatta euroa) olivat suojaamattomia. Mikäli korot nousevat, voi yhtiön tuloskehitys vaarantua. Lisäksi asuntomarkkinoiden muutokset heiluttavat tulosta nopeasti koska ns. operatiivinen tulos on heikko eikä sisällä puskuria markkina-arvojen muutoksia vastaan.

Yhden prosenttiyksikön koronnousulla on asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuvien lainojen osalta noin -48 tuhannen euron heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja -48 tuhannen euron vaikutus yhtiön omaan pääomaan (31.12.2022: -46 tuhatta euroa ja -46 tuhatta euroa).

Emoyhtiölainojen pääoma on 6 119 tuhatta euroa (31.12.2022: 6 924 tuhatta euroa).

Korkoriskiä alentaa eri korkokantoihin jakautuvat lainapääomat, joiden kokonaiskorko-osuudet koostuvat pääosin lainaan sidotusta kiinteästä korosta sekä muuttuvasta markkinaehtoisesta korosta.

### Maksuvalmiusriski

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

Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

### Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

#### 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>   |

#### 31.12.2022

| 1 000 EUR   | <u>alle 1 vuosi</u> | <u>1-5 vuotta</u> | <u>yli 5 vuotta</u> | <u>Yhteensä</u> |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Emoyhtiön lainat                                    | 574                 | 7 535             | 0                   | 8 110           |
| Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet           | 279                 | 1 117             | 3 361               | 4 758           |
| Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)                        | 216                 | 1 175             | 10 284              | 11 675          |
| Ostovelat   | 372                 |                   |                     | 372             |
| Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat | 277                 |                   |                     | 277             |
| <b>Rahoitusvelat ja korot 31.12.2022</b>            | <b>1 719</b>        | <b>9 828</b>      | <b>13 645</b>       | <b>25 192</b>   |

### Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat vuokrasaamisista. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

| 1000 euroa             | 31.12.2023 | 1-30 päivää<br>viivästynyt | 31-60 päivää<br>viivästynyt | 61-180<br>päivää<br>viivästynyt | Yli 180 päivää<br>viivästynyt | Yhteensä |
|------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------|
| Vuokrasaamiset         |            | 35                         | 40                          | 4                               | 24                            | 103      |
| Odotetut luottotappiot |            | -3                         | -11                         | -3                              | -23                           | -40      |
| Kirjanpitoarvo         |            | 32                         | 29                          | 1                               | 1                             | 63       |
| 1000 euroa             | 31.12.2022 | 1-30 päivää<br>viivästynyt | 31-60 päivää<br>viivästynyt | 61-180<br>päivää<br>viivästynyt | Yli 180 päivää<br>viivästynyt | Yhteensä |
| Vuokrasaamiset         |            | 54                         | 11                          | 24                              | 123                           | 212      |
| Odotetut luottotappiot |            | -5                         | -3                          | -19                             | -116                          | -143     |
| Kirjanpitoarvo         |            | 49                         | 8                           | 5                               | 7                             | 69       |

Ovaro kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvoalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 40 tuhatta euroa (31.12.2022: 143 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 31.12.2023 oli 72,6 % (31.12.2022: 70,8 %).

**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 2023.

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 31.12.2023</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                   | 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   |
| Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat | 791   |  | 791   |     | 791   |

| <b>Rahoitusvelat 31.12.2022</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                   | 10 912 |  | 10 912 |       | 10 912 |
| Vuokrasopimusvelat       | 5 479  |  |        | 5 479 | 5 479  |
| Muut pitkäaikaiset velat | 358    |  | 358    |       | 358    |

|                            |  |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|--|--|
| <u>Lyhytaikaiset velat</u> |  |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|--|--|

|   |     |  |     |     |     |
|---|-----|--|-----|-----|-----|
| Lainat  | 436 |  | 436 |     | 436 |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat                       | 899 |  | 899 |     | 899 |
| Vuokrasopimusvelat  | 137 |  |     | 137 | 137 |
| Myytavissä olevien sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat | 277 |  | 277 |     | 277 |

| <b>Hierarkia taso 3 muutos taulukko</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|---|-------------------|-------------------|

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Vuokrasopimusvelat 1.1.          | 5 616        | 4 758        |
| siirto erien välillä             | -110         | -135         |
| tilikauden lyhennykset           | -124         | -91          |
| tilikauden myynnit               | -2 091       | -129         |
| tilikauden lisäykset             | 255          | 1 077        |
| lyhyt aikaiset velat             | 110          | 137          |
| <b>Vuokrasopimusvelat 31.12.</b> | <b>3 656</b> | <b>5 616</b> |

## 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.

Tilikauden 2021 aikana perustettiin Ovaron osakkuusyhtiöt Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy joissa muina omistajina on hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvalta-yhteisö Investors House ja hallituksen jäsen Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö Royal House Oy. Yhtiöt on perustettu Keski-Suomen Sairaanhoidopiiriin kanssa solmittua Kukkula-hanketta varten. 31.12.2023 tilanteessa Ovarolla on osakkuusyhtiöiltä tilinpäätökseen kirjattua saamista 2,6 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

Osana yrittäjämäistä kannustinohjelmaa yhtiön hallitusmyönsi toimitusjohtajalle maksimissaan 200.000 euron lainan käytettäväksi osakkeiden hankkimista varten. Osakehankinta on osa toimitusjohtajan kannustinjärjestelmää 2024-26. Muilta osin kannustinjärjestelmä julkistetaan H2 2024 aikana. Laina on markkinaehtoinen ja osakkeet hankitaan markkinaehtoisesti.

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

### Johdon ja hallituksen työsuhte-etuudet

| 1 000 EUR                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot           | 187        | 157        |
| Osakeperusteiset maksut                       | 10         | 24         |
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet | 175        | 193        |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>372</b> | <b>374</b> |
| Henkilöstön lukumäärä                         | 5          | 5          |

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

| <u>Hallituksen palkkiot</u>    | 1.1. -31.12.2023 | 1.1. -31.12.2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 000 EUR</b>               |                  |                  |
| Petri Roininen (puheenjohtaja) | 32               | 30               |
| Tapani Rautiainen              | 18               | 18               |
| Taina Ahvenjärvi               | 18               | 18               |
| Eljas Repo                     | 18               | 18               |
| Aki Pyysing                    | 18               | 18               |
| Pekka Ollikainen               | 18               | 14               |
| Jorma J. Nieminen              | 0                | 5                |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>122</b>       | <b>120</b>       |

## 25. Konserniyhtiöt

**Sijoituskiinteistöt 31.12.2023**

|  | <b><u>Emoyhtiön</u></b> | <b><u>Konsernin</u></b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>omistusosuus</b>     | <b>omistusosuus</b>     |
| As Oy Espoon Albert (vain autopaikka)                      | 0,09 %                  | 0,09 %                  |
| As Oy Espoon Tiilentekijä (vain autopaikka)                | 0,07 %                  | 0,07 %                  |
| As Oy Forssan Hellaanpuisto                                | 10,39 %                 | 10,39 %                 |
| As Oy Haminan Tervaniemi                                   | 91,63 %                 | 91,63 %                 |
| As Oy Hämeenlinnan Aulangontie 39                          | 37,00 %                 | 37,00 %                 |
| As Oy Hämeenlinnan Salmiakki                               | 100,00 %                | 100,00 %                |
| As Oy Jyväskylän Valssikuja 6                              | 5,03 %                  | 5,03 %                  |
| As Oy Järvenpään Saundi (vain autopaikkoja)                | 0,08 %                  | 0,08 %                  |
| As Oy Kirkkonummen Tammi (vain autopaikkoja)               | 1,19 %                  | 1,19 %                  |
| As Oy Kokkolan Luotsi                                      | 10,63 %                 | 10,63 %                 |
| As Oy Kokkolan Omenapiha Bostads Ab                        | 8,76 %                  | 8,76 %                  |
| As Oy Lahden Jukolan Aapo                                  | 6,50 %                  | 6,50 %                  |
| As Oy Lahden Jukolan Tuomas                                | 93,60 %                 | 93,60 %                 |
| As Oy Lahden Vuoksenkatu 4                                 | 44,31 %                 | 44,31 %                 |
| As Oy Mällinkatu 6   | 100,00 %                | 100,00 %                |
| As Oy Porin Huvitus  | 15,64 %                 | 15,64 %                 |
| As Oy Porin Kommodori                                      | 2,03 %                  | 2,03 %                  |
| As Oy Rovaniemen Rekimatka 16-18                           | 83,00 %                 | 83,00 %                 |
| As Oy Rovaniemen Rekimatka 29                              | 90,26 %                 | 90,26 %                 |
| As Oy Tampereen Solaris (vain autopaikkoja)                | 0,16 %                  | 0,16 %                  |
| As Oy Vantaan Kaakkoisväylä 4                              | 38,91 %                 | 38,91 %                 |
| As Oy Vantaan Rusakko                                      | 34,90 %                 | 34,90 %                 |
| Bostads Ab Lindhearst As Oy                                | 15,63 %                 | 15,63 %                 |
| 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 Keski-Suomen Talo                            | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Ovaro Kiinteistökehitys Oy                                 | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Kortepohjan Liikekeskus Oy                                 | 0,00 %                  | 100,00 %                |

**Osakkuusyhtiöt**

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Apitare Oy                                | 33,33 % | 33,33 % |
| Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I | 33,33 % | 33,33 % |
| Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy            | 33,33 % | 33,33 % |

# Emoyhtiön tilinpäätös

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

|  | Liitetieto | 1.1. - 31.12.2023   | 1.1. - 31.12.2022   |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| <b>LIKEVAIHTO</b>  | 2.1.1.     | <b>5 346 890,44</b> | <b>5 302 107,73</b> |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                   | 2.1.2.     | -221 692,78         | 657 292,25          |
| Henkilöstökulut  | 2.1.3.     | -615 186,43         | -631 532,54         |
| Poistot ja arvonalentumiset                                  | 2.1.4.     | -52 835,12          | -49 287,60          |
| Liiketoiminnan muut kulut                                    | 2.1.5.     | -4 215 082,79       | -4 842 946,65       |
| <b>LIIKEVOITTO/TAPPIO</b>                                    |            | <b>242 093,32</b>   | <b>435 633,19</b>   |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                     |            |                     |                     |
| Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä                      |            | 31 944,27           | 6 760,00            |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                                |            | 501 879,30          | 236 455,65          |
|  |            | <u>533 823,57</u>   | <u>243 215,65</u>   |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille |            | -427 182,31         | -78 010,26          |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                             |            | <u>-372 402,82</u>  | <u>-206 730,04</u>  |
|  |            | <u>-799 585,13</u>  | <u>-284 740,30</u>  |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                            | 2.1.6.     | -265 761,56         | -41 524,65          |
| <b>VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>                  |            | <b>-23 668,24</b>   | <b>394 108,54</b>   |
| <b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>     |            | <b>-23 668,24</b>   | <b>394 108,54</b>   |
| Tuloverot  | 2.1.7.     | -578 844,14         | -125 646,13         |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>                              |            | <b>-602 512,38</b>  | <b>268 462,41</b>   |

## EMOYHTIÖN TASE

| VASTAAVAA                                   | Liitetieto | 31.12.2023           | 31.12.2022           |
|---|------------|----------------------|----------------------|
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>                    |            |                      |                      |
| Aineettomat hyödykkeet                      |            |                      |                      |
| ** Aineettomat oikeudet                     | 3.1.1.     | 152 504,40           | 187 708,19           |
| ** Muut pitkävaikutteiset menot             | 3.1.2.     | 897 848,76           | 1 633 487,77         |
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä             |            | 1 050 353,16         | 1 821 195,96         |
| Aineelliset hyödykkeet                      |            |                      |                      |
| Koneet ja kalusto                           | 3.1.3.     | 0,00                 | 17 631,33            |
| Sijoitukset                                 |            |                      |                      |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä         | 3.1.2.     | 24 041 498,74        | 31 735 606,47        |
| Osuudet omistusyhteisyrityksissä            | 3.1.2.     | 4 599 029,65         | 5 779 030,13         |
| Muut osakkeet ja osuudet                    | 3.1.4.     | 97,25                | 437 597,25           |
| Sijoitukset yhteensä                        |            | 28 640 625,64        | 37 952 233,85        |
| Sijoituskiinteistöjen arvomuutos            | 3.1.2.     | 3 579 381,14         | -1 077 716,02        |
| ** Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 3.1.5.     | 400 193,12           | 220 099,01           |
| <b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>           |            | <b>33 670 553,06</b> | <b>38 933 444,13</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>                  |            |                      |                      |
| Pitkäaikaiset saamiset                      | 3.1.6.     | 5 333 621,73         | 5 960 917,80         |
| Lyhytaikaiset saamiset                      | 3.1.6.     | 2 742 149,46         | 2 803 205,76         |
| Rahat ja pankkisaamiset                     |            | 8 124 060,83         | 5 570 422,78         |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>         |            | <b>16 199 832,02</b> | <b>14 334 546,34</b> |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>                   |            | <b>49 870 385,08</b> | <b>53 267 990,47</b> |
| <b>VASTATTAVAA</b>                          |            |                      |                      |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>                           |            |                      |                      |
| Osakepääoma                                 |            | 24 000 000,00        | 24 000 000,00        |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto      |            | 69 517 315,96        | 70 521 774,23        |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio)      |            | -50 464 139,62       | -50 473 311,22       |
| Tilikauden voitto (tappio)                  |            | -602 512,38          | 268 462,41           |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                  | 3.2.1.     | <b>42 450 663,96</b> | <b>44 316 925,42</b> |
| <b>VIERAS PÄÄOMA</b>                        |            |                      |                      |
| Pitkäaikainen vieras pääoma                 |            |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  |            | 5 230 416,67         | 6 668 750,00         |
| Velat saman konsernin yrityksille           |            | 209 000,00           | 825 000,00           |
| Muut velat                                  |            | 234 329,88           | 353 911,76           |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> |            | <b>5 673 746,55</b>  | <b>7 847 661,76</b>  |
| Lyhytaikainen vieras pääoma                 |            |                      |                      |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  |            | 888 333,33           | 255 000,00           |
| Saadut ennakot                              |            | 41 697,19            | 78 582,58            |
| Ostovelat                                   |            | 54 664,10            | 38 127,21            |
| Velat saman konsernin yrityksille           |            | 288 294,22           | 383 102,76           |
| Muut velat                                  |            | 353 923,64           | 192 256,33           |
| Siirtovelat                                 |            | 119 062,09           | 156 334,41           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> |            | <b>1 745 974,57</b>  | <b>1 103 403,29</b>  |
| <b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>               | 3.2.2.     | <b>7 419 721,12</b>  | <b>8 951 065,05</b>  |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>                 |            | <b>49 870 385,08</b> | <b>53 267 990,47</b> |



## EMOYHTIÖN RAHAVIRTUALASKELMA

|   | 1.1.-31.12.2023      | 1.1.-31.12.2022      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                 |                      |                      |
| Vuokrauksesta saadut maksut                                     | 5 298 448,75         | 5 418 823,49         |
| Maksut liiketoiminnan kuluista                                  | -5 090 801,67        | -5 247 792,27        |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>    | <b>207 647,08</b>    | <b>171 031,22</b>    |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -845 624,50          | -559 527,99          |
| Saadut korot liiketoiminnasta                                   | 483 114,28           | 4 950,17             |
| Maksetut välittömät verot                                       | 0,00                 | -276,17              |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                 | <b>-154 863,14</b>   | <b>-383 822,77</b>   |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>                             | <b>-154 863,14</b>   | <b>-383 822,77</b>   |
| <b>Investointien rahavirta</b>                                  |                      |                      |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                             | -1 475 707,59        | -11 258 090,22       |
| Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin             | 0,00                 | -564 020,15          |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                                   | 6 581 170,36         | 4 813 579,47         |
| Saadut lainat   | 4 084 335,76         | 0,00                 |
| Myönnettyt lainat   | -4 211 548,07        | 0,00                 |
| <b>Investointien rahavirta (B)</b>                              | <b>4 978 250,46</b>  | <b>-7 008 530,90</b> |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                    |                      |                      |
| Lainojen nostot   | 0,00                 | 5 907 150,00         |
| Myönnettyt lainat   | -200 000,00          | -1 352 000,00        |
| Omien osakkeiden hankkiminen                                    | -1 004 458,27        | -826 771,17          |
| Lainojen takaisinmaksut   | -1 007 800,00        | -76 250,00           |
| Saadut osingot  | 201 800,00           | 0,00                 |
| Maksetut osingot  | -259 291,00          | 0,00                 |
| <b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>                                | <b>-2 269 749,27</b> | <b>3 652 128,83</b>  |
| <b>Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>     | <b>2 553 638,05</b>  | <b>-3 740 224,84</b> |
| Rahavarat tilikauden alussa                                     | <b>5 570 422,78</b>  | <b>9 310 647,62</b>  |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                             | <b>8 124 060,83</b>  | <b>5 570 422,78</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

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. - 31.12.2023    | 1.1. - 31.12.2022    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>2.1.1. Liikevaihto</b>  |                      |                      |
| Liikevaihto  |                      |                      |
| Vuokratuotot   | 5 136 761,62         | 5 033 299,09         |
| Käyttökorvaukset   | 210 128,82           | 268 808,64           |
| <b>Liikevaihto yhteensä</b>  | <b>5 346 890,44</b>  | <b>5 302 107,73</b>  |
| <b>2.1.2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>   |                      |                      |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos  | -284 259,63          | 610 292,25           |
| Muut tuotot  | 62 566,85            | 47 000,00            |
| Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä  | -221 692,78          | 657 292,25           |
| <b>2.1.3. Henkilöstöä koskevat liitetiedot</b>   |                      |                      |
| Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut  |                      |                      |
| Palkat ja palkkiot   | -532 818,45          | -546 728,00          |
| Eläkekulut   | -73 057,41           | -81 986,10           |
| Muut henkilösivukulut  | -9 310,57            | -2 818,44            |
| <b>Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut yhteensä</b>  | <b>-615 186,43</b>   | <b>-631 532,54</b>   |
| Yhtiön eläkevastuut on hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä.<br>Eläkevastuut on kokonaan katettu. |                      |                      |
| Johdon palkat ja palkkiot  |                      |                      |
| Toimitusjohtaja  | -187 139,78          | -157 315,56          |
| Hallituksen jäsenet  | -122 100,00          | -120 300,00          |
| Henkilöstön määrä  | 5                    | 5                    |
| <b>2.1.4. Poistot ja arvonalentumiset</b>  |                      |                      |
| Poistot ja arvonalentumiset  |                      |                      |
| Poistot aineettomista hyödykkeistä   | -35 203,79           | -35 234,74           |
| Poistot koneista ja kalustosta   | -17 631,33           | -14 052,86           |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>  | <b>-52 835,12</b>    | <b>-49 287,60</b>    |
| <b>2.1.5. Liiketoiminnan muut kulut</b>  |                      |                      |
| Liiketoiminnan muut kulut  |                      |                      |
| Hallinnon kulut  | -1 023 137,52        | -809 826,02          |
| Kiinteistön hoitokulut*  | -2 964 520,92        | -3 635 474,44        |
| Vuokraustoiminnan kulut*   | -335 806,22          | -340 207,06          |
| Luottotappiot  | -57 680,04           | -57 439,13           |
| <b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>  | <b>-4 381 144,70</b> | <b>-4 842 946,65</b> |
| <b>Tilintarkastajan palkkiot</b>   |                      |                      |
| Tilintarkastuspalkkiot   | -66 667,08           | -70 264,18           |
| Muut palkkiot  | -25 413,55           | -27 712,99           |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>-92 080,63</b>    | <b>-97 977,17</b>    |
| <b>2.1.6. Rahoitustuotot ja -kulut</b>   |                      |                      |
| Muut korko- ja rahoitustuotot  |                      |                      |
| Saman konsernin yrityksiltä  | 31 944,27            | 6 760,00             |
| Muilta   | 501 879,30           | 236 455,65           |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä   | 533 823,57           | 243 215,65           |
| <b>Rahoitustuotot yhteensä</b>   | <b>533 823,57</b>    | <b>243 215,65</b>    |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut   |                      |                      |
| Saman konsernin yrityksille  | -427 182,31          | -78 010,26           |
| Muille   | -372 402,82          | -206 730,04          |
| <b>Korkokulut yhteensä</b>   | <b>-799 585,13</b>   | <b>-284 740,30</b>   |
| <b>Rahoituskulut yhteensä</b>  | <b>-799 585,13</b>   | <b>-284 740,30</b>   |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>   | <b>-265 761,56</b>   | <b>-41 524,65</b>    |
| <b>2.1.7. Verot</b>  |                      |                      |
| Laskennallisen verovelan muutos*   | -578 844,14          | -125 646,13          |
| <b>Tuloverot yhteensä</b>  | <b>-578 844,14</b>   | <b>-125 646,13</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 arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

## EMOYHTIÖN TASEEN LIITETIEDOT

## 3. Taseen liitetiedot

|   | 31.12.2023           | 31.12.2022           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>3.1.1. Aineettomat oikeudet</b>                    |                      |                      |
| Aineettomat oikeudet 1.1.                             | 187 708,19           | 195 921,62           |
| Lisäykset   | 0,00                 | 27 021,31            |
| Vähennykset   | 0,00                 | 0,00                 |
| Poistot   | -35 203,79           | -35 234,74           |
| <b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>                    | <b>152 504,40</b>    | <b>187 708,19</b>    |
| <b>3.1.2. Sijoituskiinteistöt</b>                     |                      |                      |
| Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.                     | 1 633 487,77         | 1 633 930,17         |
| Lisäykset   | 301 172,47           | 465 254,53           |
| Vähennykset   | -1 036 811,48        | -464 828,93          |
| Muut muutokset  | 0,00                 | -868,00              |
| Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.                   | 897 848,76           | 1 633 487,77         |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos 1.1.                | -1 077 716,02        | -5 736 433,94        |
| Lisäykset   | 1 555 716,22         | 1 680 734,44         |
| Vähennykset   | 3 101 418,81         | 2 975 570,11         |
| Muut muutokset  | -37,87               | 2 413,37             |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos 31.12.              | 3 579 381,14         | -1 077 716,02        |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä 1.1.              | 31 735 606,47        | 27 945 908,19        |
| Lisäykset   | 994 023,09           | 10 245 267,13        |
| Vähennykset   | -7 415 890,91        | -6 141 252,70        |
| Muut muutokset  | -1 272 239,91        | -314 316,15          |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.            | 24 041 498,74        | 31 735 606,47        |
| Osuudet omistusyhteisyryksistä 1.1.                   | 5 779 030,13         | 8 453 979,46         |
| Lisäykset   | 1 207 181,78         | 0,00                 |
| Vähennykset   | -2 387 182,26        | -2 987 679,03        |
| Muut muutokset  | 0,00                 | 312 729,70           |
| Osuudet omistusyhteisyryksistä 31.12.                 | 4 599 029,65         | 5 779 030,13         |
| <b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>                   |                      |                      |
| Sijoituskiinteistöt 1.1.                              | 38 070 408,35        | 32 297 383,88        |
| Lisäykset   | 4 058 093,56         | 12 391 256,10        |
| Vähennykset   | -7 738 465,84        | -6 618 190,55        |
| Muut muutokset  | -1 272 277,78        | -41,08               |
| <b>Sijoituskiinteistöt yhteensä 31.12.</b>            | <b>33 117 758,29</b> | <b>38 070 408,35</b> |
| <b>3.1.3. Koneet ja kalusto</b>                       |                      |                      |
| Koneet ja kalusto 1.1.                                | 17 631,33            | 26 498,41            |
| Lisäykset   | 0,00                 | 0,00                 |
| Muut muutokset  | 0,00                 | 5 185,78             |
| Poistot   | -17 631,33           | -14 052,86           |
| <b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>17 631,33</b>     |
| <b>3.1.4. Muut osakkeet ja osuudet</b>                |                      |                      |
| Muut osakkeet ja osuudet 1.1.                         | 437 597,25           | 97,25                |
| Lisäykset   | 0,00                 | 499 020,15           |
| Vähennykset   | -437 597,25          |                      |
| Arvonmuutokset  | 0,00                 | -61 520,15           |
| Muut osakkeet ja osuudet 31.12.                       | 0,00                 | 437 597,25           |
| <b>3.1.5. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet</b> |                      |                      |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 1.1.          | 220 099,01           | 73 924,78            |
| Muutos  | 180 094,11           | 146 174,23           |
| <b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 31.12.</b> | <b>400 193,12</b>    | <b>220 099,01</b>    |

| 3.1.6 Saamisten erittely   | 31.12.2022            | 31.12.2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pitkäaikaiset saamiset</b>  |                       |                       |
| <b>Saamiset osakkuusyrittäiltä</b>   |                       |                       |
| Lainasaamiset  | 2 567 000,00          | 2 900 000,00          |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>2 567 000,00</b>   | <b>2 900 000,00</b>   |
| <b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>                                    |                       |                       |
| Lainasaamiset  | 1 636 548,07          | 1 352 000,00          |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>1 636 548,07</b>   | <b>1 352 000,00</b>   |
| <b>Saamiset muilta</b>   |                       |                       |
| Laskennallinen verosaaminen  | 1 130 073,66          | 1 708 917,80          |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>1 130 073,66</b>   | <b>1 708 917,80</b>   |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>   | <b>5 333 621,73</b>   | <b>5 960 917,80</b>   |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>  |                       |                       |
| <b>Saamiset osakkuusyrittäiltä</b>   |                       |                       |
| Korkosaamiset  | 0,00                  | 196 000,00            |
| Siirtosaamiset   | 166 538,26            | 130,00                |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>166 538,36</b>     | <b>196 130,00</b>     |
| <b>Saamiset konserniyhtiöiltä</b>  |                       |                       |
| Muut saamiset  | 254 251,14            | 819 083,50            |
| Korkosaamiset  | 16 170,94             | 6 760,00              |
| Siirtosaamiset   | 192 754,11            | 373 636,79            |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>463 176,19</b>     | <b>1 199 480,29</b>   |
| <b>Saamiset muilta</b>   |                       |                       |
| Myyntisaamiset   | -34 900,16            | 25 869,13             |
| Vuokrasaamiset   | 104 284,57            | 69 367,12             |
| Kauppahintasaamiset  | 1 442 999,96          | 975 000,00            |
| Muut saamiset  | 285 615,40            | 240 762,82            |
| Lainasaamiset  | 120 000,00            | 0,00                  |
| Siirtosaamiset   | 194 435,24            | 96 596,40             |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>2 112 435,01</b>   | <b>1 407 595,47</b>   |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>   | <b>2 742 149,46</b>   | <b>2 803 205,76</b>   |
| Vuokrasaamiset sisältää yhtiön kirjaaman laskennallisen luottotappiovarauksen. |                       |                       |
| <b>Siirtosaamisten olennaiset erät</b>   |                       |                       |
| Jaksotetut kulut   | 194 435,24            | 96 596,40             |
| <b>Siirtosaamiset yhteensä</b>   | <b>194 435,24</b>     | <b>96 596,40</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.                                    | 70 521 774,23         | 71 348 545,40         |
| Omien osakkeiden osto  | -1 004 458,27         | -826 771,17           |
| <b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>                           | <b>69 517 315,96</b>  | <b>70 521 774,23</b>  |
| Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.   | -50 204 848,81        | -50 473 311,22        |
| Osingonjako  | -259 290,81           | 0,00                  |
| <b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>                                  | <b>-50 464 139,62</b> | <b>-50 473 311,22</b> |
| <b>Tilikauden voitto</b>   | <b>-602 512,38</b>    | <b>268 462,41</b>     |
| <b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>   | <b>18 450 663,96</b>  | <b>20 316 925,42</b>  |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>   | <b>42 450 663,96</b>  | <b>44 316 925,42</b>  |
| <b>3.2.2 Laskelma jakokelpoisista varoista</b>                                 |                       |                       |
| Voitot/tappiot edellisiltä tilikausilta  | -50 464 139,62        | -50 473 311,22        |
| Tilikauden voitto/tappio   | -602 512,38           | 268 462,41            |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto   | 69 517 315,96         | 70 521 774,23         |
| <b>Jakokelpoiset varat yhteensä</b>  | <b>18 450 663,96</b>  | <b>20 316 925,42</b>  |

| <b>3.2.3 Vieras pääoma</b>                  | <b>31.12.2023</b>   | <b>31.12.2022</b>   |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>          |                     |                     |
| <b>Velat saman konsernin yrityksille</b>    |                     |                     |
| Lainat                                      | 209 000,00          | 825 000,00          |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>209 000,00</b>   | <b>825 000,00</b>   |
| <b>Muille</b>                               |                     |                     |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 5 230 416,67        | 6 668 750,00        |
| Muut velat                                  | 234 329,88          | 353 911,76          |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>5 464 746,55</b> | <b>7 022 661,76</b> |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>5 673 746,55</b> | <b>7 847 661,76</b> |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>          |                     |                     |
| <b>Velat osakkuusyrityksille</b>            | <b>158 200,00</b>   | <b>0,00</b>         |
| <b>Velat saman konsernin yrityksille</b>    |                     |                     |
| Korkovelat                                  | 6 196,53            | 4 158,90            |
| Muut velat                                  | 171,28              | 0,00                |
| Vastikevelat                                | 281 926,41          | 378 943,86          |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>288 294,22</b>   | <b>383 102,76</b>   |
| <b>Muille</b>                               |                     |                     |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 888 333,33          | 255 000,00          |
| Saadut ennakot                              | 41 697,19           | 78 582,58           |
| Ostovelat                                   | 54 664,10           | 38 127,21           |
| Muut velat                                  | 41 494,30           | 66 722,12           |
| Siirtovelat                                 | 180 334,86          | 229 040,91          |
| Korkovelat                                  | 92 956,57           | 52 827,71           |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>1 299 480,35</b> | <b>720 300,53</b>   |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 745 974,57</b> | <b>1 103 403,29</b> |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>               | <b>7 419 721,12</b> | <b>8 951 065,05</b> |
| <b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>       |                     |                     |
| Henkilöstökulujaksotukset                   | 61 272,77           | 72 706,50           |
| Kulujaksotukset                             | 119 062,09          | 156 334,41          |
| <b>Siirtovelat yhteensä</b>                 | <b>180 334,86</b>   | <b>229 040,91</b>   |

Lainojen keskinäiset kovenantit on sidottu velan suhteeseen asunto-osakkeiden arvoon, omavaraisuusasteeseen ja lainanhoitokatteeseen.

### 3.3 Vakuuksia ja vastuusitoumuksia koskevat liitetiedot

| <b>3.3.1 Vakuudet ja vastuusitoumukset</b>                        | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön</b> |                   |                   |
| Rahalaitoslainat (1000 euroa)                                     | 0                 | 2 050             |
| Kiinnitykset kiinteistöön (1000 euroa)                            | 0                 | 2 523             |
| <b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</b>              |                   |                   |
| Lainat ja joukkovelkakirjalaina (1 000 euroa)                     | 6 119             | 6 924             |
| Pantattujen osakkeiden käypä arvo (1 000 euroa)                   | 22 350            | 21 577            |

**TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Helsingissä maaliskuun 14. päivänä 2024

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 sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

BDO Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Taneli Mustonen  
KHT