

Ovaro
Kiinteistösijoitus

Puolivuosikatsaus

1.1.-30.6.2025

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.4.-30.6.2025

YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUUN /2025 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUUN /2024)

- Katsauskauden tulos oli 1 845 tuhatta euroa (695 tuhatta euroa). Katsauskaudella myytiin osakkuusyhtiö Apitaren omistusosuus, josta kirjattiin 1,7 miljoonan euron positiivinen tulosvaikutus. Lisäksi kirjattiin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta 123 tuhatta euroa.
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 38 % 1 014 tuhanteen euroon (1 638 tuhatta euroa). Liikevaihdon lasku johtuu asuntokannan myynneistä.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot olivat 491 tuhatta euroa (810 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -523 tuhatta euroa (-827 tuhatta euroa).
- Yhtiön likviditeetti parani Apitaren kaupan myötä. Yhtiön kassavarat olivat 10,4 miljoonaa euroa (1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024).
- Konsernin omavaraisuusaste oli 66,6 % (31.12.2024 68,4 %).

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKU-KESÄKU/2025 (VERTAILUKAUSI TAMMIKU-KESÄKU /2024)

- Katsauskauden tulos oli 1 043 tuhatta euroa (755 tuhatta euroa).
- Konsernin liikevaihto oli 2 099 tuhatta euroa (2 875 tuhatta euroa). Liikevaihdon lasku johtuu asuntokannan myynneistä.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot laskivat 312 tuhanteen euroon (1 356 tuhatta euroa). Yhtiön sijoituskiinteistöjen nettotuottoa heikentää asuntojen myyntien seurauksena tippunut liikevaihto ja Kukkulan kokonaisuuden ylläpitokustannukset kiinteistöjen vuokrausasteen pysyessä alhaisena.
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 91,5 prosenttia (80,1 prosenttia). Vuokrausaste ei sisällä kehitysvaiheessa olevia kiinteistöjä.
- Konsernin omavaraisuusaste oli 66,6 % (31.12.2024 68,4 %) ja likviditeetti on hyvä.
- Yhtiö myi katsauskaudella kolme asuntoa, autohalliosakkeen ja kolme Kukkulan alueen kiinteistöä. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 1,25 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2024: 5,0 miljoonaa euroa).
- Yhtiö toteutti investointeja yhteensä noin 2,1 miljoonan euron arvosta Jyväskylässä ja Tampereella. Jyväskylän keskustan hotellihanke, Kukkulan ja Nisulankadun sekä Tampereen Hermian kiinteistöjen vuokralaismuutokset valmistuivat katsauskaudella.
- Yhtiö osti omia osakkeita 50 126 kappaletta. Yhtiön omien osakkeiden osto-ohjelma päättyi 9.4.2025. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 30.6.2025 yhteensä 466 516 kappaletta, joka vastaa 5,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.
- Katsauskaudella myytiin osakkuusyhtiö Apitaren omistusosuus, josta kirjattiin 1,7 miljoonan euron positiivinen tulosvaikutus.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko yhtiölle oli yhteensä 653 tuhatta euroa.
- Ovaro Kiinteistösijoitus toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen 2025 olevan parempi kuin vuonna 2024.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron Q2/2025 tulos oli 1,845 miljoonaa euroa (695 tuhatta euroa vertailukaudella), mikä osoittaa selvästi yhtiön *osta-kehitä-myy* -strategian toimivuutta.

Tulos ja likviditeetti vahvistuivat erityisesti Apitare Oy:n kaupasta, jossa Ovaro myi 1/3 omistusosuutensa ja Investors House Oyj 2/3 osuutensa. Apitare Oy omisti Jyväskylän Kukkulalla sijaitsevan 17 600 m²:n kiinteistökokonaisuuden, joka on kokonaisuudessaan vuokrattu Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuoteen 2041 asti triple-net-vuokrasopimuksella. Ostajana toimi Nordisk Renting Oy.

Kiinteistömarkkinoilla näkyy elpymisen merkkejä, mutta vapaarahoitteinen uudisasuntotuotanto on edelleen haastavaa. Tästä syystä keskitymme oman hankekannan kehittämiseen sekä kiinteistökehityshankkeiden käynnistämiseen ja myyntiin.

Ovarolla on mittava, noin 300–400 miljoonan euron hankeputki, joka koostuu sekä Ovaron kehittämistä hankkeista, että Jyväskylän Kukkulan kehityshankkeesta.

Strategian toteutus

Lähiajan tavoitteemme on:

- käynnistää hankkeita ja toteuttaa niiden myynnit yhteistyössä sijoittajien ja vuokralaisten kanssa
- saattaa eri vaiheissa olevat kohteet myynti- ja kehityskuntoon
- vapauttaa pääomia uusiin projekteihin.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on solminut katsauskauden jälkeen noin 4 000 m²:n aiesopimuksen entisestä pääsairaalakiinteistöstä (vaihe II). Tavoitteena on saattaa hankkeet päätökseen ja realisoida ne vuoden 2026 loppuun mennessä. Tämä luo perustan noin 17 000 m²:n kiinteistökannan kehittämiseksi ja myynnille.

Jyväskylän Kukkulan aloituskortteli

Kukkulan asemakaavoitus on edennyt arkkitehtikilpailun pohjalta. Ensimmäinen aloituskortteli mahdollistaa noin 20 000 m² uutta rakennusoikeutta asumiselle ja palveluille. Tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus vuoden 2026 aikana ja ensimmäisten uudishankkeiden käynnistyminen.

Kesko Oyj:n kanssa solmittu aiesopimus päivittäistavarakaupan rakentamisesta vahvistaa alueen vetovoimaa. Kukkulasta rakentuu Jyväskylän houkuttelevin kaupunginosa, joka tarjoaa kodin noin 2 500 asukkaalle.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	4-6 /2025	4-6 /2024	Muutos	1-6/2025	1-6/2024	Muutos	1-12/2024
Liikevaihto, t€	1 014	1 638	-38,1 %	2 099	2 875	-27,0 %	5 262
Nettotuotto, t€	491	810	-39,4 %	313	1 356	-76,9 %	2 588
Katsauskauden tulos, t€	1 845	695	165,5 %	1 043	755	38,1 %	586
Tulos / osake, laimentamaton €	0,09	0,08	12,5 %	0,13	0,09	41,7 %	0,07
Taseen loppusumma M€	68,7	82,3	-16,6 %	68,7	82,3	-16,6 %	65,7
Rahavarat, M€	10,4	5,6	86,4 %	10,4	5,6	86,4 %	1,6

OHJEISTUS VUODELLE 2025

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin kesäkuussa 2025 julkaistun ennusteen mukaan bruttokansantuotteen kasvu on 0,5 % vuonna 2025 ja 1,5 % vuonna 2026. Talouden kehitystä tukee etenkin korkotason merkittävä lasku, joka alkoi vuoden 2024 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla.

Asuntomarkkinoilla kauppavolyymien positiivinen kehitys jatkui vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) mukaan kysyntää tukee matalampi korkotaso, ja asuntojen hinnat ovat olleet hienoisessa nousussa. Nykyiset alhaiset aloitusmäärät viittaavat siihen, että etenkin kasvukeskuksissa siirrytään vähitellen tilanteeseen, jossa tarjonta ei enää vastaa kysyntää – tämä voi johtaa hintojen ja vuokrien nousupaineisiin vuosien 2025–2026 aikana.

Toimitilamarkkinoilla sijoittajakysyntä on pysynyt vaisuna myös kesään 2025 tultaessa. Transaktiovolyymit ovat edelleen selvästi jäljessä pitkän aikavälin keskiarvosta, ja H1/2025 jatkoi hiljaista investointivaihetta. Prime-yieldit Helsingin keskustassa pysyivät vakaana, noin 5 prosentin tasolla.

Arviomme mukaan toimintaympäristö on vähitellen kohenemassa. Korkotason lasku, asuntorakentamisen matala taso sekä väestönkasvu kasvukeskuksissa luovat edellytyksiä hintojen nousulle ja uusille investointimahdollisuuksille erityisesti asuntokehityksen ja vuokra-asuntomarkkinan osalta.

TALOUELLINEN KEHITYS HUHTIKUU-KESÄKUUN 2025

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli toisella vuosineljänneksellä 1 014 tuhatta euroa (1 638 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 491 tuhatta euroa (810 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -523 tuhatta euroa (-827 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 939 tuhatta euroa (935 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -299 tuhatta euroa (-153 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 6 tuhatta euroa (96 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -305 tuhatta euroa (-249 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat 1 201 tuhatta euroa (413 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 123 tuhatta euroa (294 tuhatta euroa).

TALOUELLINEN KEHITYS TAMMIKUUN-KESÄKUUN 2025

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 2 099 tuhatta euroa (2 875 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 312 tuhatta euroa (1 356 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -1 786 tuhatta euroa (-1 519 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 237 tuhatta euroa (1 269 tuhatta euroa). Konsernin osuus osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta oli 277 tuhatta euroa (444 tuhatta euroa). Ovaro myi katsauskaudella 1/3 osuutensa Apitare Oy:stä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 1 595 tuhatta euroa (523 tuhatta euroa), jotka muodostuivat toimistokiinteistöjen sekä Kukkulan alueen kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Asuntosalkun osalta käyvän arvon muutoksia ei syntynyt.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 68 683 tuhatta euroa (31.12.2024: 65 666 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 591 tuhatta euroa (31.12.2024: 44 716 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 23 092 tuhatta euroa (31.12.2024: 20 950 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, kauppahinta- ja vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Yhtiö nosti ensimmäisen kvartaalin aikana miljoonan euron lyhytaikaisen lainan, joka erääntyy kertasuorituksena 31.1.2026. Lainalle maksetaan yhden prosentin kuukausittaista korkoa.

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

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

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

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

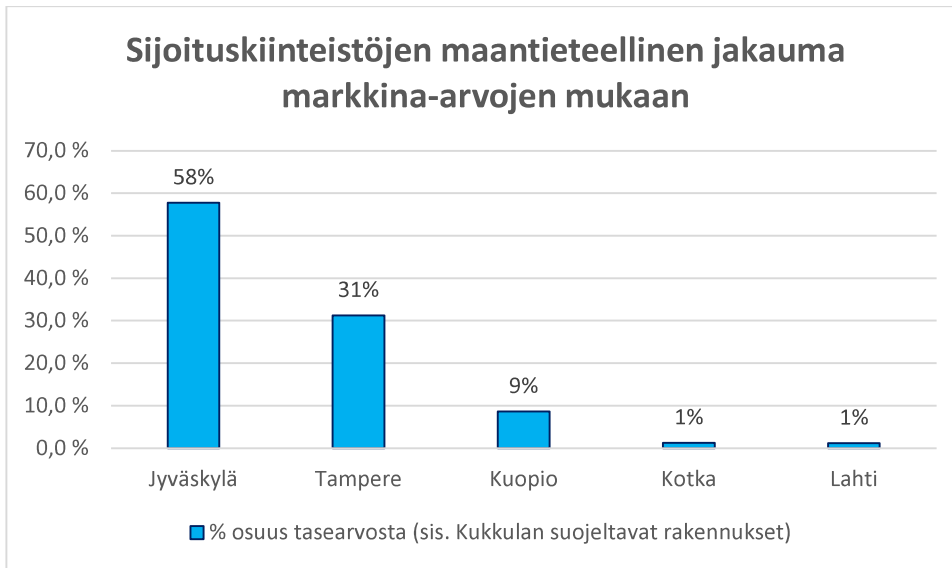
Konsernin omavaraisuusaste oli 66,6 % (31.12.2024: 68,4 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 34,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 34,2 miljoonaa euroa) sisältäen 10,0 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 5,3 miljoonaa euroa (31.12.2024: 2,1 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m ²	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	14	60 983*	33,0	5,3	38,3
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,9	0,0	1,9
Koko kanta	15	62 640	34,9	5,3	40,2

*Sisältää Kukkula vaihe II suojeltavat rakennukset



Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat n. 98 % koko sijoituskiinteistöjen arvosta.

Yhtiöllä on omistuksessaan 39 asuntoa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli katsauskaudella yhteensä 1,5 miljoonaa euroa.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen toimitilakohteista ja Kukkulan kiinteistöistä 30.6.2025. Toimitilakiinteistöt ja Kukkulan kiinteistöt on arvioitu tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuotto- ja hoitokuluoletuksiin.

Ovaro kiinteistösijoituksen asuntosalikko on marginaalinen sijoituskiinteistöjen kokonaisuudessa ja se on arvostettu Jones Lang LaSalle Finland Oy:n (JLL) tekemään arvonmääritykseen 31.12.2024. JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalikon osalta. Asuntosalikko arvostetaan kauppavarvomenetelmällä, 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.

Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2025.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Yhtiö toteutti investointeja yhteensä noin 2,1 miljoonan euron arvosta Jyväskylässä ja Tampereella. Merkittävin investointi oli Jyväskylän keskustan hotellihanke, joka valmistui ja luovutettiin vuokralaiselle kesäkuun lopulla. Jyväskylän Nisulankatu valmistui muutostöiden osalta ja kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu. Lisäksi Kukkulalla jatkettiin ajanmukaistamisinvestointeja ja Tampereen Hermian kiinteistöllä saatiin päätökseen vuoden alussa alkaneet vuokralaismuutokset.

Katsauskaudella myytiin Kukkulan alueelta kolme suojeltavaa rakennusta sekä kolme asuntoa ja autohalli. Velattomat kauppahinnat olivat yhteensä 1,2 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2024: 13,1 miljoonaa euroa).

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEET

Asuntorakennuttamisen hankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Rakennusoikeus	Hankekoko (€)
Kortepohjan Liikekeskus	Isännäntie 1, 40740 Jyväskylä	18.10.2021	Kaavoitus valmistunut	5.500 kem2	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	31.12.2024	Ennakkomarkkinointi	1.750 kem2	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	14.1.2022 (varaus)	Lainvoimainen	2.900 kem2	10 000 000
Pappilan Hotellihanke	Vapaudenkatu 26, 40100 Jyväskylä	1.5.2023	Kohde valmistunut 6/2025, myynti	800 kem2	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 21.8.2025
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myynti	3.440 m2	97 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myynti	1.900 m2	100 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Myynti	2.350 m2	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m2	60 %

Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke:

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	17.000 m ²
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2026 Rakentaminen 1.1.2027	100.000 k-em ² (tavoite/arvio)

**Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 91,5 prosenttia, ilman kehitysvaiheessa olevia rakennuksia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

Yhtiössä toteutetaan kiinteistöjen ja huoneistojen ajanmukaistamista sekä ylläpitoa pitkän aikavälin suunnitelman puitteissa.

RISKIENHALLINTA

Yhtiön merkittävimmät riskit koskevat rahoitusasemaa ja kiinteistömarkkinan kehitystä. Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy vuoden 2025 joulukuussa 13,5 miljoonan euron Jyväskylän Kukkulan III vaiheen kauppahinta Keski-Suomen Hyvinvointialueelle. Konsernin rahavarat olivat 10,4 miljoonaa euroa 30.6.2025. Ovaron perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Perusliiketoiminnan kassavirta riskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Yhtiö osti 25.6.2024 tiedotetulla lähipiirikaupalla Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (JKK Oy) osakkeet itselleen Investors Houselta ja Royal Houselta. Velaton kauppahinta 2/3 ostamisesta oli yhteensä 16 miljoonaa euroa. Yhtiö on kirjannut JKK Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa 12,6 miljoonaa euroa aineetonta oikeutta. Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta.

Vuokratuottojen lasku voi syntyä vuokrausasteen tai vuokratasojen alenemisesta, mikä heikentäisi yhtiön kassavirtaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet ja luopumalla heikosti tuottavista kohteista. Yhtiö seuraa jatkuvasti vuokra-asuntomarkkinaa ja pyrkii reagoimaan vuokrausasteen muutoksiin vuokratason päivityksillä, vuokravakuuspolitiikalla ja vuokrauksen tehostamisella. Kiinteistö- ja vuokra-asuntomarkkinoiden heikko kehitys voi laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Riskiä hallitaan hajauttamalla sijoituskohteet maantieteellisesti ja ylläpitämällä kiinteistöjen kuntoa suunnitelmallisesti ottaen huomioon sekä niiden elinkaari että vuokramarkkinoiden vaatimukset.

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

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että yhtiön lähiajan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön rahoitusasemaan, toimitila- ja asuntomarkkinan toimivuuteen sekä rahoituksen saatavuuteen.

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

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 30.6.2025 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 133 484 osaketta ja yhtiön hallussa 466 516 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 621 osakasta 30.6.2025 (31.12.2024: 3 729).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.6.2025)			OSAKKEITA	OSUUS
Nimi			kpl	%
1 Royal House Oy	*1		1 313 230	15,27 %
2 OSUUSASUNNOT OY			1 217 500	14,16 %
3 Pekka Ollikainen	*2		687 500	7,99 %
4 OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ			466 516	5,42 %
5 ZEROMAN OY	*3		396 704	4,61 %
6 CORE CAPITAL OY	*4		263 898	3,07 %
7 OP-HENKIVAKUUTUS OY			229 056	2,66 %
8 MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*5		166 197	1,93 %
9 Marko Huttunen	*7		99 631	1,16 %
10 SIIJOITUSTALO IVH OY	*5 ja *6		99 329	1,15 %
11 DADARIPIUS OY			84 503	0,98 %
12 PYNNÖNEN VILLE WALTTERI			79 763	0,93 %
13 VIWA-KIINTEISTÖT OY			71 292	0,83 %
14 AMLAX OY			67 167	0,78 %
15 OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ			65 000	0,76 %
16 KOKKO JOUNI			63 000	0,73 %
17 PYNNÖNEN SUVI SUSANNA			62 944	0,73 %
18 OWH-YHTIÖT OY			55 022	0,64 %
19 KOVALAINEN PETRI SAKARI			55 000	0,64 %
20 GODOINVEST OY			51 790	0,60 %
21 MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ			50 000	0,58 %
22 LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ			50 000	0,58 %
23 KOSKINEN PETRI TAPANI			45 001	0,52 %
24 WELANDER YNGVE TORVALD			45 000	0,52 %
25 PENSER OY			42 000	0,49 %
26 FINNPARTTIA OY			41 712	0,49 %
27 MÄKINEN JUHA MATIAS			35 454	0,41 %
28 VEIJALAINEN JORMA TAPIO			34 566	0,40 %
29 PUTTONEN JARI MIKAEL			30 749	0,36 %
30 KURKINEN NINA-MARIA			30 000	0,35 %
YHTEENSÄ			5 999 524	69,8 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö				
*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa				
*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö				
*4 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö				
*5 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö				
*6 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö				
*7 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa				

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa oli kuusi jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen, Tapani Rautiainen, Eljas Repo ja Petri Roininen aina 24.4.2025 asti. Kevään yhtiökokouksessa hallituksen jäsenmäärä nostettiin seitsemään. Hallituksen uusiksi jäseniksi valittiin Juha-Pekka Eskola ja Jorma Nieminen. Edellisen hallituksen jäsenistä Eljas Repo siirtyi pois hallituksesta. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi liiketoimintapäällikkö Ville Karlström, talousjohtaja Satu Kuulusa ja huhtikuussa 2025 kiinteistökehitysjohtajana aloittanut Raimo Pesola. Yhtiön palveluksessa oli 30.6.2025 viisi henkilöä (31.12.2024: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 24.4.2025

Ovaron varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että tilikauden tappio siirretään kertyneisiin voittovaroihin ja ettei osinkoa makseta. Yhtiökokous myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2024. Kokouksessa päätettiin myös hallituksen jäsenten lukumäärästä, valittiin hallituksen jäsenet sekä päätettiin heidän palkkioistaan. Yhtiön hallituksen jätti Eljas Repo ja uusina jäseninä hallitukseen valittiin Juha-Pekka Eskola ja Jorma Nieminen. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

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

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous 24.4.2025 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 900.000 osaketta. Hallitus päättää kaikista osakeantien ja optioiden sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja optio-oikeuksien sekä muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti.

LIPUTUSILMOITUKSET

Arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 §:n mukainen liputusilmoitus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 §: mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden

omistus ylitti 5 prosentin rajan 17.1.2025. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 30.6.2025 tilanteen mukaan osakkeitaan 466 516 kpl. Tämä vastaa 5,42 prosenttia kaikista osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön omassa hallussa olevilla osakkeilla ei kuitenkaan voi äänestää yhtiökokouksessa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n osakekanta koostuu yhteensä 8 600 000 osakkeesta, jotka tuottavat yhteensä 8 600 000 ääntä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Ovaro osti katsauskaudella kolme asunto-osaketta Tapani Rautiaisen omistamalta ja määräysvallassa olevalta Royal Houselta. Asunto-osakkeiden velaton kauppahinta oli 1 512 000 euroa. Kyseessä oli lähipiiritoimi, jonka päätökset tekivät hallituksen riippumattomat jäsenet.

Katsauskaudella myytiin kolme Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistamaa kiinteistöä Kukkulan alueella niin ikään Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevalle Royal House Oy:lle. Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 1 100 000 euroa. Päätökset kaupasta teki hallituksen riippumattomat jäsenet.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj – Johdon liiketoimet

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksen jäsenet Pekka Ollikainen ja Aki Pyysing ovat hankkineet yhtiön osakkeita ajalla 2.7.-21.7.2025. Yhtiö on tiedottanut pörssitiedotteilla johdon liiketoimista 7.7.-22.7.2025.

Ovaron talousjohtaja Satu Kuulusa jättää yhtiön

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen Satu Kuulusa jää pois yhtiön palveluksesta arviolta lokakuun loppuun mennessä. Yhtiö on käynnistänyt uuden taloushallinnosta vastaavan henkilön rekrytoinnin.

Ovaron tytäryhtiö allekirjoitti aiesopimuksen noin 4 000 m² hoiva-asuntohankkeesta Jyväskylän Kukkulalla

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy (JKK) on allekirjoittanut aiesopimuksen Jyväskylän Kukkulan alueella sijaitsevan entisen pääsairaalan kolmen kerroksen – yhteensä noin 4 000 m² – kehittämisestä ja myynnistä. Kohde on osa JKK:n omistamaa noin 17 000 m²:n kokonaisuutta. Aiesopimuksen toteutuessa JKK:lle jäisi edelleen omistukseen noin 13 000 m² kehitysalaa alueella. Kaupan osapuolina ovat jyväskyläläiset KSP Asunnot Oy ja Art Kiinteistöt Oy. JKK jää perustettavaan hankeyhtiöön noin 19 prosentin omistusosuudella.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2025	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Liikevaihto, 1 000 €	2 099	2 875	5 262	5 603	5 439	8 171
Liiketulos, 1 000 €	3 773	1 572	-467	3 149	643	-11 631
Tilikauden tulos, 1 000 €	1 043	755	586	2 588	448	-13 124
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	1 043	755	586	2 588	448	-13 124
Tulos / osake, €	0,13	0,09	0,07	0,30	0,05	-1,44
Maksettu osinko, €	0,00	0,13	0,00	0,13	0,03	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	2,3 %	1,6 %	1,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 176 113	8 390 839	8 270 147	8 551 608	8 797 303	9 107 899
	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, 1 000 €	68 683	82 308	65 666	63 454	63 270	59 347
Omavaraisuusaste, %	66,6 %	55,0 %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	31,4 %	33,2 %	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,58	5,39	5,41	5,39	5,09	4,96
Nettovelkaantumisaste, %	15,8 %	31,9 %	29,0 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	8 600 000	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 133 484	8 285	8 183 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	25 295	33 390	27 988	29 536	24 611	27 499
	1.1. - 30.6.2025	1.1. - 30.6.2024	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	83,6 %	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	80,1 %	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	5,1 %	2,4 %	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	4,2 %	7,1 %	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q2/3 kuukautta 1.4.-30.6.2025	Q2/3 kuukautta 1.4.-30.6.2024	H1/6 kuukautta 1.1.-30.6.2025	H1/6 kuukautta 1.1.-30.6.2024	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2024
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 014	1 638	2 099	2 875	5 262
Hoitokulut	-523	-827	-1 786	-1 519	-2 675
Nettotuotot	491	810	313	1 356	2 588
Vuokraustoiminnan kulut	17	-44	2	-99	-202
Hallinnon kulut	-607	-419	-1 124	-848	-1 786
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	3 270	34	3 300	61	91
Poistot	-256	0	-469	0	-325
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	2 423	-429	1 709	-886	-2 222
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	2 914	381	2 022	470	366
Tuotot luovutuksista	-11	87	-120	135	-435
Huoneistojen käypien arvon muutos	1 212	325	1 595	523	-2 267
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	1 201	413	1 474	658	-2 702
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	123	294	277	444	1 869
Liiketulos	4 238	1 089	3 773	1 572	-467
Rahoitustuotot	6	96	10	158	268
Rahoituskulut	-305	-249	-546	-461	-1 161
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-299	-153	-536	-303	-893
Tulos ennen veroja	3 939	935	3 237	1 269	-1 360
Verot	-2 094	-241	-2 194	-514	1 946
Tilikauden voitto/tappio	1 845	695	1 043	755	586
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	1 845	695	1 043	755	586
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	0,23	0,08	0,13	0,09	0,07
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,23	0,08	0,13	0,09	0,07
Kauden laaja voitto/tappio	1 845	695	1 043	755	586
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	1 845	695	1 043	755	586

Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	24 923	45 686	28 577
Käyttöoikeusomaisuuserät	5 326	2 557	2 162
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	30 249	48 244	30 738
Aineettomat hyödykkeet	12 866	6 115	12 253
Koneet ja kalusto	270	721	756
Laskennallinen verosaaminen	3 165	2 022	4 520
Muut saamiset	166	0	160
Muut osakkeet ja osuudet	0	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	0	7 565	9 069
Pitkäaikaiset varat yhteensä	46 715	64 667	57 496
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	1 532	8 932	3 057
Rahavarat	10 447	5 605	1 603
Lyhytaikaiset varat yhteensä	11 979	14 537	4 660
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9 989	3 104	3 510
VARAT YHTEENSÄ	68 683	82 308	65 666
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	65 071	65 609	65 240
Kertyneet voittovarot	-44 523	-45 110	-45 109
Tilikauden tulos	1 043	755	586
Oma pääoma yhteensä	45 591	45 253	44 716
Vähemmistöosuus	0	5 000	0
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset lainat	9 005	14 067	8 816
Laskennalliset verovelat	840	0	0
Vuokrasopimusvelat IFRS	5 382	2 527	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	1 065	3 052	4 590
Pitkäaikaiset velat yhteensä	16 292	19 646	15 542
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset lainat	1 192	2 518	1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	4 434	9 407	4 146
Vuokrasopimusvelat	74	97	90
Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 701	12 022	5 387
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	1 099	386	21
Velat yhteensä	23 092	32 054	20 950
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	68 683	82 308	65 666

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 EUR

	1.1.-30.6.2025	1.1.-36.6.2024	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat			
Vuokrauksesta saadut maksut	1 934	2 605	5 174
Maksut liiketoiminnan kuluista	-2 440	-2 127	-5 539
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	-506	477	-365
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	10	56	113
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-371	-344	-970
Saadut ja maksetut verot	0	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-867	189	-1 223
Investointien rahavirrat			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	-449	0	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 887	0	-4 280
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 479	-12 191	-16 452
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit	12 012	0	0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	1 704	5 575	14 733
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut	0	0	400
Myönnettyt lainat ja niiden takaisinmaksut	206	-15	-438
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	9 107	-6 631	-6 038
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta	-168	-512	-882
Lainojen takaisinmaksut	-1 416	-2 063	-6 877
Lainojen nostot	1 535	7 157	9 154
Saadut osingot	653	0	0
Maksetut osingot	0	-1 085	-1 085
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	604	3 497	310
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	8 844	-2 946	-6 950
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	1 603	8 552	8 552
Rahavarat katsauskauden lopussa	10 447	5 605	1 603

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	24 000	65 240	-44 523	44 716
Kauden tulos			1 043	1 043
Omien osakkeiden osto		-169		-169
Oma pääoma 30.6.2025	24 000	65 071	-43 480	45 590
Oma pääoma 1.1.2024	24 000	67 207	-45 109	46 097
Kauden tulos			586	586
Omien osakkeiden osto		-883		-883
Pääomanpalautus		-1 085		-1 085
Oma pääoma 31.12.2024	24 000	65 240	-44 523	44 716

Laatimisperiaatteet

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Jyväskylä. Yhtiön rekisteröity osoite on Hannikaisenkatu 27 B 76, 40100 JYVÄSKYLÄ, SUOMI. Yhtiö perustettiin 30.12.2010 kiinteistörahastolaissa tarkoitetuksi kiinteistörahastoksi ja muuntui 1.10.2018 kiinteistösijoitusyhtiöksi. Yhtiön pääasiallinen toiminta muodostuu asunto- ja toimitilasijoittamisesta.

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

Osavuosikatsaus 1.1.-30.6.2025 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2024.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä osavuosikatsauksista ovat saatavissa osoitteesta www.ovaro.fi.

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut

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

Ovaron johdon harkintaan perustuen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj kirjaa laskennallista verosaamista vahvistetuista tappioista. Yhtiö on laatinut ennusteen viiden vuoden aikana kertyvästä verotettavasta tulosta, joka antaa perusteen laskennallisen verosaamisen kirjaamiselle.

Yhtiö on kirjannut vuonna 2024 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa aineetonta oikeutta. Aineettoman oikeuden arvostukseen liittyvät keskeiset riskit ovat Kukkulan alueen kehittämisen eteneminen aikataulussa. Mikäli alueen kehittäminen viivästyy merkittävästi tai mikäli kehittämisestä ja rakennuttamisesta aiheutuvat tulot osoittautuvat oletettua pienemmiksi aiheutuu yhtiölle riski aineettoman oikeuden alaskirjaamisesta.

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.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen jäljellä oleva asuntokanta on yksittäismyynnissä. Toimitilakiinteistöistä myytäviksi valitaan valmiit tai lähes valmiina olevat hankekehityksen kohteena olleet kiinteistöt. Yksittäismyyntiin valitut asuinhuoneistot ja toimitilakiinteistöt on luokiteltu taseessa Myytävänä oleviksi sijoituskiinteistöiksi.

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.6.2025 olivat 9,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.6.2025 olivat 1,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 0,02 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit katsauskaudella 1.1-30.6.2025 olivat tasearvoilla 0,25 miljoonaa euroa (1.1-31.12.2024: 6,9 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 0,15 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2024 6,6 miljoonaa euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista

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

Kauden aikana 1.1.-30.6.2025 myytiin yhteensä kolme asuinhuoneistoa (1.1.-31.12.2024: 232 kpl), autohallipaikka ja kolme Kukkulan alueen kiinteistöä. Kukkulan alueen kiinteistöjen omistusoikeus siirtyi uudelle omistajalle 1.5.2025 alkaen.

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	1.1.-30.6.2025	1.1.-36.6.2024	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR			
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-112	159	3 435
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-9	-23	-3 870
Nettovoitot ja tappiot	1 595	523	-2 267
Yhteensä	1 474	658	-2 702

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Ovaro Kiinteistösijoitus soveltaa IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona aikana se syntyy. Ovaro Kiinteistösijoituksen soveltamasta käyvän arvon menetelmästä kerrotaan tarkemmin vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	34 248	41 703	41 703
Lisäykset	6 813	17 114	24 427
Vähennykset	-2 418	-7 991	-29 615
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	1 595	523	-2 267
Siirto erien välillä	-9 989	-3 104	-3 510
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9 989	3 104	3 510
Käypä arvo	40 238	51 348	34 248

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2025 9,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja sekä käyttöoikeusomaisuuserien muutoksia. Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla hankittiin kolme asuinhuoneistoa Jyväskylästä. Vapaudenkadun hotellihanke, Nisulankatu 78 kehityshanke ja Hermitecin uuden vuokralaisen tilamuutokset Tampereella valmistuvat katsauskauden loppuun mennessä. Kukkulan rakennusten tilapäivitykset ja ajanmukaistamistyöt jatkuivat katsauskaudella. Keski-Suomen talon tontin myynti ja siirtyminen vuokratontiksi kasvatti käyttöoikeusomaisuuseriä.

Vähennykset koostuvat Kukkulan kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen luovutuksista sekä käyttöoikeusomaisuuserien muutoksista.

Käyvän arvon muutos koostuu yllä kuvattujen investointien, luovutusten ja markkinahintojen muutoksista. Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 31.12.2025.

Käyvän arvon hierarkia

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

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

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

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

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä katsauskaudella H1 2025.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 30.6.2025	-	-	40 238		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.6.2025	36 214	38 226	40 238	42 250	44 262
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2024	30 823	32 536	34 248	35 960	37 673

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 30.6.2025

	Keskimäärin	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Tuottovaatimus, %		8,7 %	8,9 %	8,7 %
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %		91,9 %	87,7 %	91,9 %
Hoitokulut, euroa/m ² /kk		3,84 €	4,20 €	3,84 €
Hoitokulut kasvuoletus, %		2,0 %	2,00 %	2,0 %
Markkinavuokrien kasvuoletus, %		2,0 %	2,00 %	2,0 %
Inflaatio-oletus, %		2,0 %	2,00 %	2,0 %
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan		30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
1 000 EUR				
Tuottoarvo		22 990	28 050	22 980
Kauppa-arvo		11 922	20 740	9 107
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä		34 912	48 790	32 087
Käyttöoikeusomaisuuserät		5 326	2 557	2 162
Sijoituskiinteistöt yhteensä		40 238	51 347	34 248

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

Sijoituskiinteistöjen käyväarvon herkkyyssanalyysi, tuottoarvokohteet

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

30.6.2025

Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	29 853	25 976	22 990	20 620	18 693

30.6.2024

Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	36 180	31 601	28 050	25 217	22 903

31.12.2024

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

Lainat**Korolliset velat**

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

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

Emoyhtiön rahalaitoslainojen keskeiset kovenantit on sidottu korkokatteeseen ja kohteiden velkasuhteeseen.

Yhtiö nosti ensimmäisellä puolivuotiskaudella 535 tuhatta euroa Nordean lainaa hankkeisiin Vapaudenkadulla ja Nisulankadulla. Hankkeisiin neuvotellut lainat on nostettu kokonaisuudessaan ja hankkeet ovat valmistuneet. Ensimmäisen kvartaalin aikana yhtiö nosti miljoonan euron lyhytaikaisen lainan, joka on kirjattu muihin lyhytaikaisiin velkoihin. Laina erääntyy kertasuorituksena 31.1.2026. Lainalle maksetaan yhden prosentin kuukausi korkoa.

Pitkäaikaisten vuokrasopimusvelkojen kasvu johtuu Kiinteistö Oy Keski-Suomen Talon tontin kaupasta.

Lyhytaikaisiin muihin velkoihin on kirjattu kauppahintavelkoja vuoden 2024 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden ostosta.

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

<u>Pitkäaikaiset velat</u>	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 104	14 454	8 837
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-1 099	-386	-21
Laskennalliset verovelat	840	0	0
Vuokrasopimusvelat	5 382	2 527	2 136
Pitkäaikaiset muut velat	1 065	3 052	4 590
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 292	19 646	15 542
<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 192	2 518	1 150
Vuokrasopimusvelat	74	97	90
Lyhytaikaiset muut velat	4 435	0	0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	5 701	2 615	1 241
<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	1 099	386	21

Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

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

Yhtiön oma pääoma 30.6.2025 oli 45,6 miljoonaa (31.12.2024: 44,7 miljoonaa). Yhtiö hankki katsauskaudella 50 126 yhtiön osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2025 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 466 516 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.6.2025 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 133 484 osaketta.

Osakekohtainen tulos

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

Laimentamaton

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

	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	1 043	755	586
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 176	8 391	8 270
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,13	0,09	0,07
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,13	0,09	0,07

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
<u>Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä</u>			
Kiinnitykset yhteensä	0	8 523	2 522
<u>Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita</u>			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	8 990	18 417	9 848
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	22 304	28 127	22 744
<u>Muut vastuut</u>			
Jyväskylän kukkulan vaihe III, kauppahinta 31.12.2025	13 500		
Keravan tontti, loppukauppahinta 10.7.2025	885		

Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinta

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

Korkoriski

Ovaro Kiinteistösijoitus altistuu korkoriskille emoyhtiön ottamien pankkilainojen kautta. Pankkilainojen summa on 30.6.2025 9 057 tuhatta euroa (31.12.2024 9 848 tuhatta euroa). Yhtiö on suojannut pitkäaikaisista lainoistaan 4 000 tuhatta euroa. Suojausaste on täten 44,17 prosenttia(31.12.2024 40,6 prosenttia).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy heinäkuussa Keravan hankkeeseen liittyen tontin kauppahintavelka 885 tuhatta euroa ja vuoden 2025 joulukuussa 13,5 miljoonan euron Jyväskylän Kukkulan III vaiheen kauppahinta Keski-Suomen Hyvinvointialueelle. Lisäksi yhtiöllä erääntyy maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä ja korkokuluja. Tulevat velvoitteet yhtiö tulee hoitamaan pankkilainalla ja myymällä omistamiaan kiinteistöjä. Konsernin rahavarat olivat 10,4 miljoonaa euroa 30.6.2025 (1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024). Äkilliset kiinteistömarkkinamuutokset, vuokrausasteen merkittävä laskun tai rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

30.6.2025

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	2 758	8 586		11 344
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	99	1 109	4 174	5 382
Ostovelat	590			590
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	59	346	694	1 099
Rahoitusvelat ja korot 30.6.2025	3 506	10 041	4 868	18 415

31.12.2024

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

Pääoman hallinta

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 30.6.2025 oli 66,6 % (31.12.2024: 68,4 %).

Lähipiiri

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyritykset, yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, jotka ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat heidän määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa.

Katsauskauden aikana yhtiö myi kolme Jyväskylän Kukkulan alueen kiinteistöä Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevalle Royal Houselle. Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli 1,1 miljoonaa euroa ja omistusoikeus kiinteistöihin siirtyi 1.5.2025.

Yhtiö osti katsauskaudella kolme asunto-osaketta Jyväskylän keskustasta niin ikään Royal Houselta. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 1,5 miljoonaa euroa.

Molempien kauppojen päätökset tekivät hallituksen riippumattomat jäsenet.