



Ovaro
Kiinteistösijoitus

**Osavuosikatsaus
1.1.-30.9.2025**

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2025

YHTEENVETO KAUELTA HEINÄKUU-SYYSKUU /2025 (VERTAILUKAUSI HEINÄKUU-SYYSKUU/2024)

- Katsauskauden tulos oli -135 tuhatta euroa (- 2 087 tuhatta euroa).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto oli edellisvuoden tasolla 1 102 tuhatta euroa (1 365 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot laskivat 715 tuhanteen euroon (941 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -387 tuhatta euroa (-424 tuhatta euroa).
- Likviditeetti oli erinomaisella tasolla, kassavarat olivat 9,1 miljoonaa euroa (1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024).
- Konsernin omavaraisuusaste oli 67,1 % (31.12.2024 68,4 %).
- Osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,58 €/osake (31.12.2024: 5,41 €).

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

- Katsauskauden tulos oli 908 tuhatta euroa (-1 332 tuhatta euroa).
- Konsernin liikevaihto oli 3 201 tuhatta euroa (4 240 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot laskivat 1 028 tuhanteen euroon (2 298 tuhatta euroa).
- Toimitilakiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 91,5 prosenttia (92,26 prosenttia).
- Konsernin omavaraisuusaste oli 67,1 % (31.12.2024 68,4 %).
- Konsernin likvidit varat olivat 9,1 miljoonaa euroa (31.12.2024 1,6 miljoonaa euroa).
- Osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,58 €/osake (31.12.2024: 5,2 €)
- Yhtiö osti omia osakkeita 50 126 kappaletta. Yhtiön omien osakkeiden osto-ohjelma päättyi 9.4.2025. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 30.9.2025 yhteensä 466 516 kappaletta, joka vastaa 5,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.
- Yhtiö myi osakkuusyhtiö Apitaren omistusosuuden kesäkuussa, 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.

Toimitusjohtajakatsaus – Q3/2025

Toimitusjohtaja Marko Huttunen

Ovaron kolmas vuosineljännes 2025 oli tuloksellisesti lievästi negatiivinen. Tulos ei ole yhtiön tavoitetason mukainen, ja loppuvuodelle jää parannettavaa. Kumulatiivinen tulos tammi–syyskuulta on positiivinen, noin 0,9 miljoonaa euroa.

Yhtiön likviditeetti on kokonaisuutena hyvä, ja tilannetta vahvisti katsauskauden jälkeen toteutettu kiinteistöjen uudelleenrahoitus Danske Bankin kanssa. Omavaraisuusaste 67,1 % tukee yhtiön vakavaraisuutta.

Kiinteistökehitys

Jyväskylän Kukkulan uudishankkeiden kaavoitus ja valmistelu etenevät suunnitellusti. Katsauskauden jälkeen allekirjoitimme sopimuksen noin 100 opiskelija-asunnon toteuttamisesta Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiön kanssa. Lisäksi Kukkulalle on allekirjoitettu sopimus Kesko Oyj:n kanssa kauppahankkeesta. Ensimmäisen vaiheen tavoitteena on 10 000–15 000 m²:n sopimuskanta uudisrakennuttamishankkeita. Asemakaavan odotetaan tulevan lainvoimaiseksi vuoden 2026 aikana, minkä jälkeen rakentaminen voi alkaa. Myös muiden kasvukeskuksissa sijaitsevien hankkeiden valmistelu etenee aktiivisesti.

Markkinanäkymät

Suomen kiinteistömarkkina on edelleen vaativa, erityisesti asuntorakentamisessa. Kuluttajien luottamus talouteen on matalalla, vaikka yritysten näkymissä on havaittavissa varovaista paranemista. Sen sijaan liiketilojen sekä hoiva- ja palvelurakentamisen segmenteissä – jotka ovat Ovaron painopisteitä – markkinassa näkyy jo myönteisiä signaaleja. Useissa kasvukeskuksissa valmistellaan uusia hankkeita.

Loppuvuoden näkymät

Loppuvuoden aikana keskitymme tuloksen parantamiseen, käynnissä olevien hankkeiden edistämiseen sekä neuvotteluihin, joiden tavoitteena on saada uusia kohteita rakentamisen vaiheeseen.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	7-9 /2025	7-9/2024	Muutos	1- 9/2025	1- 9/2024	Muutos	1- 12/2024
Liikevaihto, t€	1 102	1 365	-19,2 %	3 201	4 240	-24,5 %	5 262
Nettotuotto, t€	715	941	-24,0 %	1 028	2 298	-55,3 %	2 588
Katsauskauden tulos, t€	-135	-2 087	-93,5 %	908	-1 332	-168,2 %	586
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,02	-0,25	-93,4 %	0,11	-0,16	-169,6 %	0,07
Taseen loppusumma M€	68,0	68,9	-1,3 %	68,0	68,9	-1,3 %	65,7
Rahavarat, M€	9,1	5,1	78,6 %	9,1	5,1	78,6 %	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 lokakuussa 2025 julkaistun ennusteen mukaan bruttokansantuotteen kasvu on 0,3 % vuonna 2025 ja 1,3 % vuonna 2026. Talouden kehitystä tukee etenkin korkotason merkittävä lasku, joka alkoi vuoden 2024 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla.

Asuntomarkkinoilla kauppavolyymien positiivinen kehitys jatkui vuoden 2025 kolmannella kvartaalilla. Markkinoilla tehtiin eniten asunto-osake kauppvoja kolmeen vuoteen kappalemääräisesti mitattuna. Hintatasoihin kauppamäärien palautuminen on heijastunut nihkeästi.

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.

TALOUDELLINEN KEHITYS HEINÄKUU-SYYSKUU 2025

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli kolmannella vuosineljänneksellä 1 102 tuhatta euroa (1 365 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 715 tuhatta euroa (941 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -387 tuhatta euroa (-424 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -135 tuhatta euroa (-2 430 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -218 tuhatta euroa (-243 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 7 tuhatta euroa (22 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -224 tuhatta euroa (-265 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat 44 tuhatta euroa (-2 437 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-SYYSKUU 2025

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 3 201 tuhatta euroa (4 240 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 1 028 tuhatta euroa (2 298 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat -2 174 tuhatta euroa (-1 942 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 069 tuhatta euroa (-1 161 tuhatta euroa). Konsernin osuus osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta oli 277 tuhatta euroa (462 tuhatta euroa). Ovaro myi 1/3 osuutensa Apitare Oy:stä kesäkuussa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 1 646 tuhatta euroa (-1 272 tuhatta euroa).

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 67 971 tuhatta euroa (31.12.2024: 65 666 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 45 456 tuhatta euroa (31.12.2024: 44 716 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 22 515 tuhatta euroa (31.12.2024: 20 950 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, 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 67,1% (31.12.2024: 68,4 %).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 41,8 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.



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

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 kauppaa 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.

Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 31.12.2025.

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 1.11.2025
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	8/2023–1/2027	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	17.000 m2
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2026 Rakentaminen 1.1.2027	100.000 k-em2 (tavoite/arvio)

**Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Toimitilojen neliöperusteinen vuokrausaste oli 91,5 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 talousjohtajan 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 9,1 miljoonaa euroa 30.9.2025. 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 30.9.2025 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 3 584 osakasta 30.9.2025 (31.12.2024: 3 729).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2025)			OSAKKEITA	OSUUS
	Nimi		kpl	%
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 313 230	15,27 %
2	OSUUSASUNNOT OY	*2	1 217 500	14,16 %
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	*3	711 000	8,27 %
4	OVARO KIINTEISTÖSIOITUS OYJ		466 516	5,42 %
5	ZEROMAN OY	*4	402 666	4,68 %
6	CORE CAPITAL OY	*5	263 898	3,07 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*6	166 197	1,93 %
9	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		103 919	1,21 %
10	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*8	99 631	1,16 %
11	SIOITUSTALO IVH OY	*6 ja *7	99 329	1,15 %
12	DADARIPIUS OY		84 503	0,98 %
13	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		79 763	0,93 %
14	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,83 %
15	AMLAX OY		67 167	0,78 %

16	OTAVAN KIRJASÄÄTIÖ	65 000	0,76 %
17	KOKKO JOUNI	63 000	0,73 %
18	PYNNÖNEN SUVI SUSANNA	62 944	0,73 %
19	OWH-YHTIÖT OY	55 022	0,64 %
20	KOVALAINEN PETRI SAKARI	55 000	0,64 %
21	GODOINVEST OY	51 790	0,60 %
22	LAKIASIAINTOIMISTO JYRKI MIETTUNEN AVOIN YHTIÖ	50 000	0,58 %
23	MAANPUOLUSTUSKORKEAKOULUN TUKISÄÄTIÖ	50 000	0,58 %
24	KOSKINEN PETRI TAPANI	45 001	0,52 %
25	WELANDER YNGVE TORVALD	45 000	0,52 %
26	PENSER OY	42 000	0,49 %
27	FINNPARTTIA OY	41 712	0,49 %
28	MÄKINEN JUHA MATIAS	35 454	0,41 %
29	VEIJALAINEN JORMA TAPIO	34 566	0,40 %
30	SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	31 016	0,36 %
YHTEENSÄ		6 103 172	70,97 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö *2 Hallituksen jäsenen Jorma Nieminen määräysvaltayhteisö *3 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa *4 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö *5 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen määräysvaltayhteisö *6 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö *7 hallituksen puheenjohtajan Petri Roinisen vaikutusvaltayhteisö *8 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 talousjohtaja Ville Karlström, ja huhtikuussa 2025 kiinteistökehitysjohtajana aloittanut Raimo Pesola. Yhtiön palveluksessa oli 30.9.2025 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 merkintätuo-oikeudesta 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 merkintätuo-oikeudesta 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 §:n mukaisen liputusrajan. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistus ylitti 5 prosentin rajan 17.1.2025. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on jatkanut omien osakkeiden osto-ohjelmaa.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj omistaa 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 vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 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.

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 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

Lehdistötiedote

Julkaisuvapaa 14.11.2025 klo 14.00

JYVÄSKYLÄN KUKKULAN ALOITUSKORTTELIIN NOIN 100 OPISKELIJA-ASUNNON UUDISKOHDE

Lehdistötiedote

Julkaisuvapaa 11.11.2025 klo 8.00

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on sopinut 12,2 M€ suuruisesta kiinteistöjen uudelleenrahoituksesta Danske Bank Oy:n kanssa

Pörssitiedote 8.10.2025 klo 8.45

Muutoksia johtoryhmässä
Ville Karlström nimitetty Ovaron talous- ja rahoitusjohtajaksi

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.9.2025	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Liikevaihto, 1 000 €	3 201	4 240	5 262	5 603	5 439	8 171
Liiketulos, 1 000 €	3 823	-615	-467	3 149	643	-11 631
Tilikauden tulos, 1 000 €	908	-1 332	586	2 588	448	-13 124
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	908	-1 322	586	2 588	448	-13 124
Tulos / osake, €	0,11	-0,16	0,07	0,30	0,05	-1,44
Maksettu osinko, €	0,00	0,13	0,13	0,03	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	2,0 %	-3,0 %	1,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 147 208	8 327 945	8 270 147	8 551 608	8 797 303	9 107 899
	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, 1 000 €	67 971	68 900	65 666	63 454	63 270	59 347
Omavaraisuusaste, %	67,1 %	62,5 %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	32,1 %	25,9 %	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,58	5,17	5,41	5,39	5,09	4,96
Nettovelkaantumisaste, %	17,5 %	15,6 %	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	8 249 102	8 183 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	26 840	32 419	27 988	29 536	24 611	27 499
	1.1. - 30.9.2025	1.1. - 30.9.2024	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	86,2 %	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	90,7 %	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,4 %	2,4 %	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	3,7 %	7,2 %	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %

TUNNUSLUKUJEN 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2025	Q3/3 kuukautta 1.7.-30.9.2024	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2025	Q1-Q3/9 kuukautta 1.1.-30.9.2024	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2024
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 102	1 365	3 201	4 240	5 262
Hoitokulut	-387	-424	-2 174	-1 942	-2 675
Nettotuotot	715	941	1 028	2 298	2 588
Vuokraustoiminnan kulut	-24	-95	-21	-195	-202
Hallinnon kulut	-427	-597	-1 551	-1 445	-1 786
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-19	48	3 282	110	91
Poistot	-240	0	-709	0	-325
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-709	-644	1 001	-1 530	-2 222
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja					
	6	297	2 028	768	366
Tuotot luovutuksista	-7	-642	-128	-507	-435
Huoneistojen käypien arvon muutos	51	-1 795	1 646	-1 272	-2 267
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	44	-2 437	1 518	-1 779	-2 702
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	-48	277	396	1 869
Liiketulos	50	-2 187	3 823	-615	-467
Rahoitustuotot	7	22	16	180	268
Rahoituskulut	-224	-265	-770	-726	-1 161
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-218	-243	-754	-546	-893
Tulos ennen veroja	-168	-2 430	3 069	-1 161	-1 360
Verot	33	343	-2 161	-171	1 946
Tilikauden voitto/tappio	-135	-2 087	908	-1 332	586
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-135	-2 087	908	-1 332	586
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,02	-0,25	0,11	-0,16	0,07
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,02	-0,25	0,11	-0,16	0,07
Kauden laaja voitto/tappio	-135	-2 087	908	-1 332	586
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-135	-2 087	908	-1 332	586

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	26 542	26 119	28 577
Käyttöoikeusomaisuuserät	5 278	2 229	2 162
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	31 820	28 348	30 738
Aineettomat hyödykkeet	12 556	12 578	12 253
Koneet ja kalusto	265	732	756
Laskennallinen verosaaminen	3 165	2 447	4 520
Muut saamiset	160	0	160
Muut osakkeet ja osuudet	0	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	0	7 573	9 069
Pitkäaikaiset varat yhteensä	47 966	51 679	57 496
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	898	5 699	3 057
Rahavarat	9 112	5 101	1 603
Lyhytaikaiset varat yhteensä	10 010	10 801	4 660
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9 995	6 420	3 510
VARAT YHTEENSÄ	67 971	68 900	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	65 478	65 240
Kertyneet voittovarot	-44 523	-45 112	-45 109
Tilikauden tulos	908	-1 332	586
Oma pääoma yhteensä	45 456	43 033	44 716
Vähemmistöosuus	0	1 659	0
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset lainat	8 951	6 514	8 816
Laskennalliset verovelat	796	0	0
Vuokrasopimusvelat IFRS	5 367	2 205	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	1 071	2 177	4 590
Pitkäaikaiset velat yhteensä	16 185	10 896	15 542
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset lainat	1 192	2 518	1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	3 969	10 113	4 146
Vuokrasopimusvelat	75	82	90
Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 237	12 713	5 387
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	1 093	599	21
Velat yhteensä	22 515	24 208	20 950
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	67 971	68 900	65 666

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma **1 000 EUR**

	1.1.-30.9.2025	1.1.-30.9.2024	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liiketoiminnasta saadut maksut	3 045	3 971	5 174
Maksut liiketoiminnan kuluista	-3 318	-3 725	-5 539
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	-273	246	-365
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	16	118	113
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-395	-406	-970
Saadut ja maksetut verot	-3	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-654	-42	-1 223
Investointien rahavirrat			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	-310	0	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 899	0	-4 280
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-4 109	-13 538	-16 452
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit	12 012	0	0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	1 697	10 672	14 733
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut	0	0	400
Myönnettyt lainat ja niiden takaisinmaksut	223	-85	-438
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	7 614	-2 950	-6 038
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta	-168	-647	-882
Lainojen takaisinmaksut	-1 470	-6 563	-6 877
Lainojen nostot	1 535	7 836	9 154
Saadut osingot	653	0	0
Maksetut osingot	0	-1 085	-1 085
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	549	-458	310
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	7 509	-3 451	-6 950
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	1 603	8 552	8 552
Rahavarat katsauskauden lopussa	9 112	5 101	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			908	908
Omien osakkeiden osto		-168		-168
Oma pääoma 30.9.2025	24 000	65 072	-43 615	45 456
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.

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2025 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2024.

Osavuositarkastusta 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 osavuositarkastuksista 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 myytävänä olevaksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan.

Ovaro Kiinteistösijoituksen jäljellä oleva asuntokanta on yksittäismyynnissä. Toimitilakiinteistöistä myytäväksi 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 vuokratäytöstä vapautuneita huoneistoja myydään yksitellen. Myytäväksi luokiteltavat omaisuuserät arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 30.9.2025 olivat 10,0 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 30.9.2025 olivat 1,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 0,02 miljoonaa euroa).

Kuluvan vuoden myynnit 1.1.-30.9.2025 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). Huoneistoja ei myyty kolmannen kvartaalin aikana.

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.

Kuluvan vuoden aikana 1.1.-30.9.2025 myytiin yhteensä kolme asuinhuoneistoa (1.1.-31.12.2024: 232 kpl), autopaikka ja kolme Kukkulan alueen kiinteistöä. Kukkulan alueen kiinteistöjen omistusoikeus siirtyi uudelle omistajalle 1.5.2025 alkaen.

<u>Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1.-30.9.2025	1.1.-30.9.2024	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR			
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	-112	-91	3 435
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-16	-416	-3 870
Nettovoitot ja tappiot	1 646	-1 272	-2 267
Yhteensä	1 518	-1 779	-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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	34 248	41 703	41 703
Lisäykset	8 617	20 231	24 427
Vähennykset	-2 696	-25 895	-29 615
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	1 646	-1 272	-2 267
Siirto erien välillä	-9 995	-6 400	-3 510
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9 995	6 400	3 510
Käypä arvo	41 815	34 768	34 248

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2025 10,0 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa).

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

Vähennykset koostuvat 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, liikeyrityksistä ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä katsauskaudella Q3/2025.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 30.9.2025	-	-	41 815
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille

Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 30.9.2025	37 633	39 724	41 815	43 905	45 996
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 30.9.2025

	Keskimäärin	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Tuottovaatimus, %		8,7 %	8,9 %	8,7 %
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %		91,9 %	87,7 %	91,9 %
Hoitokulut, euroa/m2/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	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Tuottoarvo	22 990	28 050	22 980
Kauppa-arvo	13 547	4 489	9 107
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	36 537	32 539	32 087
Käyttöoikeusomaisuuserät	5 278	2 229	2 162
Sijoituskiinteistöt yhteensä	41 815	34 768	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 käyvänarvon herkkyyshanalyysi, 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.

30.09.2025					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	29 853	25 976	22 990	20 620	18 693

30.09.2024					
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>	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	10 043	7 113	8 837
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-1 093	-599	-21
Laskennalliset verovelat	796	0	0
Vuokrasopimusvelat	5 367	2 205	2 136
Pitkäaikaiset muut velat	1 071	2 177	4 590
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 185	10 896	15 542

<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 192	2 518	1 150
Vuokrasopimusvelat	75	82	90
Lyhytaikaiset muut velat	3 969	0	0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	5 237	2 600	1 241

<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	1 093	599	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 30.9.2025 oli 45,5 miljoonaa (31.12.2024: 44,7 miljoonaa). Kuluvan tilikauden aikana yhtiö on hankkinut 50 126 yhtiön osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2025 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 466 516 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 30.9.2025 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.

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	908	-1 332	586
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 147	8 328	8 270
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,11	-0,16	0,07
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,11	-0,16	0,07

Vastuusitoumukset
1 000 EUR

	30.09.2025	30.09.2024	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	9 095	9 848
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	22 304	20 816	22 744
<u>Muut vastuut</u>			
Jyväskylän kukkulan vaihe III, kauppahinta 31.12.2025	13 500		

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 30.9.2025 9 013 tuhatta euroa (31.12.2024 9 848 tuhatta euroa). Yhtiö on suojannut pitkäaikaisista lainoistaan 4 000 tuhatta euroa. Suojausaste on täten 44,38 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 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 9,1 miljoonaa euroa 30.9.2025 (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

30.09.2025

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	2 730	8 405		11 135
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	50	1 109	9 402	10 561
Ostovelat	271			271
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	72	293	728	1 093
Rahoitusvelat ja korot 30.9.2025	3 123	9 807	10 130	23 060

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
Myytävissä 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 30.9.2025 oli 67,05 % (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.

Yhtiö osti katsauskaudella kolme autahalliosaketta Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevalta Royal Houselta. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 88 tuhatta euroa.

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 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 vuoden ensimmäisellä kvartaalilla kolme asunto-osaketta Jyväskylän keskustasta niin ikään Royal Houselta. Osakkeiden velaton kauppahinta oli 1,5 miljoonaa euroa.

Kaikkien kauppojen päätökset tekivät hallituksen riippumattomat jäsenet.