



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Osavuosikatsaus
1.1.-31.3.2025

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2025

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

- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -802 tuhatta euroa (60 tuhatta euroa).
- Konsernin liikevaihto laski 1 085 tuhanteen euroon (1 238 tuhatta euroa) johtuen aikaisempien vuosien asuntokannan myyntien vaikutuksesta vuokratuottoihin.
- Tulosluvut sisältävät koko vuoden 2025 kiinteistöverot, jotka olivat yhteensä 455 tuhatta euroa (330 tuhatta euroa). Kiinteistöveroien nousu johtuu Kukkulan alueen rakennusten kiinteistöveroista.
- Ovaro jatkoi vuonna 2024 aloitettuja kiinteistökehityshankkeitaan Kukkulalla, Vapaudenkadulla ja Nisulassa. Nisulan kiinteistöllä suoritetaan viimeistelytyöitä ja Vapaudenkadun hotellihanke luovutetaan kesäkuun alussa. Kukkulan alueen vuokralaismuutostyöt valmistuivat helmi-maaliskuussa. Tampereen Hermialla aloitettiin muutostyöt uudelle vuokralaiselle. Tilat valmistuvat toukokuussa. Investointeja tehtiin yhteensä 1,68 miljoonan euron arvosta (3,4 miljoonaa).
- Yhtiö allekirjoitti lopullisen kauppakirjan Keravan tontista. Kauppahinta oli 1 050 000 euroa. Tontille on suunnitteilla rakentaa asuinkerrostalo. Kohteen ennakkomarkkinointi on käynnistynyt huhtikuussa.
- Yhtiö solmi aiesopimuksen Kesko Oyj:n kanssa päivittäiskaupan rakentamisesta Kukkulan alueelle.
- Yhtiö myi katsauskaudella kolme asuntoa ja kolme Kukkulan alueen kiinteistöä. Asunnoista kirjattiin -109 tuhannen euron tappio. Kukkulan kiinteistöjen omistus siirtyy toukokuussa uudelle omistajalle, jonka seurauksena tässä vaiheessa myynnistä tuloutettiin käyvän arvon muutosta 355 tuhatta euroa Q1 2025 tulokseen.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot painuivat tappiolle -179 tuhanteen euroon (546 tuhatta euroa). Merkittävimmät syyt ovat asuntojen vuokratuottojen lasku, vuoden 2025 kiinteistöveroien kertakirjaus ja Kukkulan alueen kiinteistöjen hoitokulut, jotka rasittavat yhtiön tulosta toistaiseksi alhaisen vuokrausasteen takia.
- Sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste kasvoi 91,5 prosenttiin (85,4 prosenttia).
- Konsernin omavaraisuusaste oli 66,1 % (31.12.2024 68,4 %) ja likviditeetti edelleen tiukahko.
- Yhtiö osti omia osakkeita 45 356 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.3.2025 yhteensä 461 746 kappaletta.
- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osinko emoyhtiölle oli yhteensä 325 tuhatta euroa (158 tuhatta euroa).
- Ovaro Kiinteistösijoitus toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2024.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN:

Ovaron ensimmäinen vuosineljännes oli haastava, ja katsauskauden tulos oli -802 tuhatta euroa (vertailukausi +60 tuhatta euroa). Katsauskauden tulokseen vaikutti merkittävästi Jyväskylän Kukkulan alueen suojeltavien rakennusten poikkeuksellisen korkeat hoitokulut. Näiden kohteiden ylläpito on osoittautunut odotettua raskaammaksi, ja se on rasittanut yhtiön kannattavuutta alkuvuonna selvästi. Tästä huolimatta olemme onnistuneet viemään koko Kukkulan alueen kehitystä merkittävästi eteenpäin. Olemme luottavaisia, että suojeltujen rakennusten kehitystyö tullaan saamaan päätökseen pääasiassa kuluvan vuoden aikana.

Operatiivinen tekeminen ja kiinteistökehityshankkeet kuitenkin etenivät suunnitellusti, ja niiden odotetaan vahvistavan tulevia kassavirtoja. Tulosta rasitti Kukkulan alueen hoitokulujen lisäksi kiinteistöverojen kertakirjaus (455 tuhatta euroa) sekä vuokratuottojen lasku aikaisempien asuntoportfoliomyyntien seurauksena.

Yhtiö jatkoi aktiivisesti kiinteistökehitysinvestointeja Kukkulassa, Vapaudenkadulla, Nisulassa ja Hermian kohteessa. Lisäksi allekirjoitettiin lopullinen kauppakirja Keravan tontista ja solmittiin aiesopimus Kesko Oyj:n kanssa päivittäistavarakaupan kehittämistä Kukkulan alueelle. Investointeja tehtiin katsauskaudella 1,68 miljoonan euron edestä.

Tase säilyi vahvana: omavaraisuusaste oli 66,1 % ja yhtiö jatkoi omien osakkeiden hankintaa. Apitare Oy:stä saadut osingot (325 tuhatta euroa) tukivat kassavirtaa. Huomionarvoista on myös, että sijoituskiinteistöjen pinta-alaperusteinen vuokrausaste nousi 91,5 prosenttiin.

Yhtiö toteutti katsauskaudella ja sen jälkeen myyntejä Kukkulan alueelta sekä asunnoista. Kukkulan kiinteistöjen osalta tuloutettiin 355 tuhannen euron käyvän arvon muutos Q1/2025 tulokseen, vaikka varsinainen omistuksen siirto tapahtuu vasta toukokuussa.

Katsauskaudella Ovaro jatkoi aktiivisesti myös Kukkulan vaiheen 3 kaavoitustyötä, jonka tavoitteena on mahdollistaa alueen pitkäjänteinen ja arvoa kasvattava kehittäminen yhdessä kaupungin kanssa. Työ on edennyt suunnitellusti ja tarjoaa mahdollisuuksia uusien hankkeiden käynnistämiseen tulevana vuosina.

Olen tyytyväinen hankekehityksemme edistymiseen haastavassa markkinatilanteessa. Vaikka tulosluvut eivät vielä heijasta kehityksen täyttä potentiaalia, rakenteilla olevat projektit muodostavat vahvan perustan koko vuoden tulospäätelmälle. Yhtiö toistaa arvionsa, että vuoden 2025 tulos tulee olemaan parempi kuin vuoden 2024 tulos.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-3 /2025	1-3 /2024	1-12 /2024	muutos
Liikevaihto, t€	1 085	1 238	5 262	-12,4 %
Nettotuotto, t€	-179	546	2 588	-132,7 %
Katsauskauden tulos, t€	-802	60	586	1433,8 %
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,10	0,01	0,07	1477,1 %
Taseen loppusumma M€	66,4	60,5	65,7	9,7 %
Rahavarat, M€	0,7	7,6	1,6	-91,1 %

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 maaliskuussa 2025 julkaistun ennusteen mukaan bruttokansantuotteen kasvu on 0,8 % vuonna 2025 ja 1,8 % vuonna 2026. Talouden kehitystä tukee etenkin korkotason merkittävä lasku, joka alkoi vuoden 2024 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla.

Asuntomarkkinoilla kauppavolyymien positiivinen kehitys jatkui vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä. 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 pysyi vaisuna myös alkuvuonna 2025. Transaktiovolyymit ovat selvästi jäljessä pitkän aikavälin keskiarvosta, ja Q1/2025 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.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-MAALISKUU 2025

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli ensimmäisellä vuosineljänneksellä 1 085 tuhatta euroa (1 238 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat -179 tuhatta euroa (546 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat 1 263 tuhatta euroa (691 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli -702 tuhatta euroa (333 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -237 tuhatta euroa (-150 tuhatta euroa).

Rahoitustuotot olivat 4 tuhatta euroa (62 tuhatta euroa).

Rahoituskulut olivat -241 tuhatta euroa (-212 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista olivat 273 tuhatta euroa (245 tuhatta euroa).

Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta oli 154 tuhatta euroa (149 tuhatta euroa).

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 66 363 tuhatta euroa (31.12.2024: 65 666 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 43 760 tuhatta euroa (31.12.2024: 44 716 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 22 602 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 katsauskauden 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. Lainoja on nostettu tilanteessa 31.3.2025 2,3 miljoonaa euroa.

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

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

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

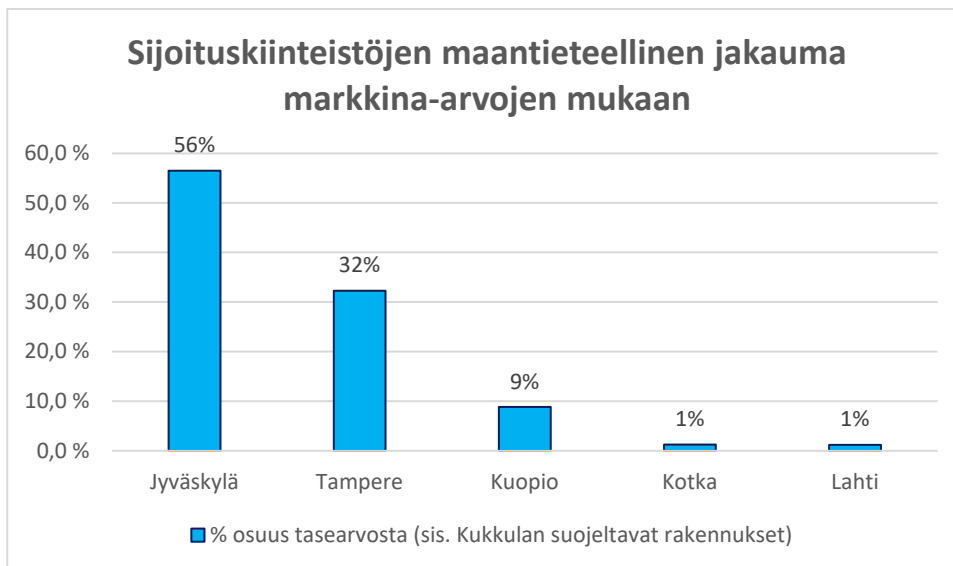
Konsernin omavaraisuusaste oli 66,1 % (31.12.2024: 68,4 %).

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 37,2 miljoonaa euroa (31.12.2024: 34,2 miljoonaa euroa) sisältäen 9,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 2,1 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	17	66 582*	34,5	1,1	35,6
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,6	0,0	1,6
Koko kanta	18	68 239	36,6	1,1	37,2

*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.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämissä 31.12.2024. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämissä teki Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 31.12.2024. Seuraavan kerran JLL määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2025.

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

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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskaudella myytiin Kukkulan alueelta kolme suojeltavaa rakennusta sekä kolme asuntoa. 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 valmistuu 6/2025	800 kem2	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 22.5.2025
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myynti	3.440 m2	97 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myynti	1.900 m2	100 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Myynti	2.350 m2	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m2	60 %

Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke

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

**Kauppahinta vaiheen III osalta maksetaan 31.12.2025 mennessä.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

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

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 0,675 miljoonaa euroa 31.3.2025. 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 31.3.2025 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 138 254 osaketta ja yhtiön hallussa 461 746 osaketta.

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO ja ISIN tunnus FI4000349113.

Yhtiöllä oli 3 633 osakasta 31.3.2025 (31.12.2024: 3 729).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.3.2025)			OSAKKEITA	OSUUS
Nimi			kpl	%
1 Royal House Oy	*1		1 313 230	15,27 %
2 OSUUSASUNNOT OY			1 215 500	14,13 %
3 Pekka Ollikainen	*2		687 500	7,99 %
4 OVARO KIINTEISTÖSijoitus Oy			460 927	5,36 %
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 Sijoitustalo 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 WELANDER YNGVE TORVALD			45 000	0,52 %
24 KOSKINEN PETRI TAPANI			42 001	0,49 %
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			5 988 935	69,6 %
*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 31.3.2025 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 merkintäetuoikeudesta 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 merkintäetuoikeudesta 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 31.3.2025 tilanteen mukaan osakkeitaan 461 746 kpl. Tämä vastaa 5,37 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.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro on saanut päätökseen omien osakkeidensa hankinnan

Ovaro on saanut päätökseen omien osakkeidensa hankinnan, joka alkoi 9.7.2024 ja päättyi 9.4.2025. Tänä aikana Ovaro hankki 150.000 omaa osaketta keskihintaan 3,602 euroa osakkeelta. Osakkeet hankittiin Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan. Osakkeiden hankinta perustui yhtiökokouksen 11.4.2024 yhtiön hallitukselle antamaan valtuutukseen enintään 900.000 oman osakkeen hankkimisesta ja hallituksen 8.7.2024 tekemään päätökseen enintään 150.000 osakkeen osto-ohjelmasta.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:llä on 9.4.2025 yhteensä 466.516 omaa osaketta, jotka vastaavat n. 5,42 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Ovaro Kiinteistösijoituksen varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 24.4.2025. Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2024 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että tilikauden tappio kirjataan kertyneet voittovarot -tilille eikä osinkoa jaeta.

Päätettiin hyväksyä palkitsemisraportti ja palkitsemispolitiikka. Päätökset olivat neuvoa-antavia. Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot seuraavasti: puheenjohtaja 2000 euroa ja jäsenet 1200 euroa kuukaudessa sekä kokouskohtainen palkkio puheenjohtajalle 600 ja jäsenelle 300 euroa kultakin hallituksen kokoukselta. Hallituksen jäsenten lukumäärä vahvistettiin seitsemäksi. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Tapani Rautiainen, Pekka Ollikainen ja Petri Roininen sekä uusina Juha-Pekka Eskola ja Jorma Nieminen. Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi. Päätettiin maksaa tilintarkastajien palkkiot kohtuullisen laskun mukaan.

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

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallituksen järjestäytyminen

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2025	1.1. - 31.3.2024	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Liikevaihto, 1 000 €	1 085	1 238	5 262	5 603	5 439	8 171
Liiketulos, 1 000 €	-465	483	-467	3 149	643	-11 631
Tilikauden tulos, 1 000 €	-802	60	586	2 588	448	-13 124
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-802	60	586	2 588	448	-13 124
Tulos / osake, €	-0,10	0,01	0,07	0,30	0,05	-1,44
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,00	0,13	0,03	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-1,8 %	0,1 %	1,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 214 068	8 480 272	8 270 147	8 551 608	8 797 303	9 107 899
	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, 1 000 €	66 363	60 478	65 666	63 454	63 270	59 347
Omavaraisuusaste, %	66,1 %	76,0 %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	52,6 %	14,9 %	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,33	5,42	5,41	5,39	5,09	4,96
Nettovelkaantumisaste, %	39,8 %	9,7 %	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	8 138 254	8 362 572	8 183 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	25 880	30 942	27 988	29 536	24 611	27 499
	1.1. - 31.3.2025	1.1. - 31.3.2024	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	89,4 %	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	85,4 %	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %
Vuokralaisvaihuvuus / kk	0,0 %	0,0 %	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	9,3 %	7,4 %	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUIEN 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.

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio} \times 100}{\text{Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osinko vuodessa} / \text{osake} \times 100}{\text{Osakkeen pörssikurssi kauden lopussa}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Luototusaste, % Loan to Value	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{Rahavarat}) \times 100}{\text{Sijoituskiinteistöt} + \text{Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt}}$
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{(\text{Korolliset velat} - \text{vuokrasopimusvelat} - \text{likvidit varat}) \times 100}{\text{Oma pääoma}}$
Asuntosalkun taloudellinen käyttöaste, % (€)	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kk:ien lukumäärä}}{\text{Asuntosalkun pot. bruttovuokrat katsauskaudella} / \text{kk:ien lukumäärä}}$
Toiminnall. käyttöaste, % (m2)	=	$\frac{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattu m2} / \text{kk:ien lkm}}{\text{Katsauskauden kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa oleva m2} / \text{kk:ien lkm}}$
Vuokralaisvaihtuvuus	=	$\frac{\text{Päätyneet sopimukset per kk}}{\text{kk:n viimeisen päivän vuokrattavissa olevat asunnot kpl}}$
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	=	$\frac{\text{Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset} - \text{maksetut hoitovastikkeet}}{\text{Vuokrasalkussa olevien kiinteistöjen käypäarvo}}$

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q1/3 kuukautta 1.1. - 31.3.2025	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2024	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2024
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 085	1 238	5 262
Hoitokulut	-1 263	-691	-2 675
Nettotuotot	-179	546	2 588
Vuokraustoiminnan kulut	-15	-55	-202
Hallinnon kulut	-517	-429	-1 786
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	30	27	91
Poistot	-213	0	-325
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-714	-457	-2 222
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-892	89	366
Tuotot luovutuksista	-109	48	-435
Huoneistojen käypien arvon muutos	383	198	-2 267
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	273	245	-2 702
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	154	149	1 869
Liiketulos	-465	483	-467
Rahoitustuotot	4	62	268
Rahoituskulut	-241	-212	-1 161
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-237	-150	-893
Tulos ennen veroja	-702	333	-1 360
Verot	-101	-273	1 946
Tilikauden voitto/tappio	-802	60	586
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-802	60	586
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,10	0,01	0,07
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,10	0,01	0,07
Kauden laaja voitto/tappio	-802	60	586
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-802	60	586

Konsernitase 1 000 EUR

	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	25 276	33 008	28 577
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 080	1 335	2 162
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	27 356	34 343	30 738
Aineettomat hyödykkeet	12 934	0	12 253
Koneet ja kalusto	218	717	756
Laskennallinen verosaaminen	4 500	1 156	4 520
Muut saamiset	160	2 862	160
Muut osakkeet ja osuudet	0	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	8 897	6 224	9 069
Pitkäaikaiset varat yhteensä	54 066	45 302	57 496
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	1 757	2 766	3 057
Rahavarat	675	7 616	1 603
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 432	10 382	4 660
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9 865	4 794	3 510
VARAT YHTEENSÄ	66 363	60 478	65 666
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	65 086	66 993	65 240
Kertyneet voittovarot	-44 523	-45 110	-45 109
Tilikauden tulos	-802	60	586
Oma pääoma yhteensä	43 760	45 942	44 716
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset lainat	10 584	9 016	8 816
Laskennalliset verovelat	81	0	0
Vuokrasopimusvelat IFRS	2 096	1 295	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	1 051	206	4 590
Pitkäaikaiset velat yhteensä	13 812	10 516	15 542
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset lainat	1 150	2 155	1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	6 476	1 072	4 146
Vuokrasopimusvelat	59	103	90
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 685	3 330	5 387
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	1 105	690	21
Velat yhteensä	22 602	14 536	20 950
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	66 363	60 478	65 666

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		1 062	1 012	5 174
Maksut liiketoiminnan kuluista		-1 226	-698	-5 539
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		-163	314	-365
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		3	21	113
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-64	-25	-970
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-224	310	-1 223
Investointien rahavirrat				
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		-2	0	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1 331	0	-4 280
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-1 682	-3 381	-16 452
Sijoituskiinteistöjen myynnit		824	2 917	14 733
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut		0	0	400
Myönnetyt lainat ja niiden takaisinmaksut		159	-310	-438
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-2 032	-774	-6 038
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-154	-202	-882
Lainojen takaisinmaksut		-53	-268	-6 877
Lainojen nostot		1 209	0	9 154
Saadut osingot		326	0	0
Maksetut osingot		0	0	-1 085
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		1 328	-470	310
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-928	-936	-6 950
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		1 603	8 552	8 552
Rahavarat katsauskauden lopussa		675	7 616	1 603

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			-802	-802
Omien osakkeiden osto		-154		-154
Oma pääoma 31.3.2025	24 000	65 086	-45 325	43 759
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 Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Hannikaisenkatu 27 B 76, 40100 JYVÄSKYLÄ, SUOMI. Yhtiökokous päätti siirtää yhtiön kotipaikan Jyväskylään pitämässään kokouksessa 24.4.2025.

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.-31.3.2025 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset-standardin mukaisesti, ja tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu samoja tilinpäätöksen laadintaperiaatteita kuin tilinpäätöksessä 2024.

Osavuositarkastusta ja siinä esitetyjä 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.

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 31.3.2025 olivat 9,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.3.2025 olivat 1,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 0,02 miljoonaa euroa).

Huoneistojen myynnit katsauskaudella 1.1.-31.3.2025 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.-31.3.2025 myytiin yhteensä kolme asuinhuoneistoa (1.1.-31.12.2024: 232 kpl) ja kolme Kukkulan alueen kiinteistöä. Kukkulan alueen kiinteistöistä on tuloutettu vain käyvän arvon muutos tulokseen. Konsernin omistusoikeus kiinteistöihin säilyy 30.4.2025 asti.

<u>Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista</u>	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024	1.1. -31.12.2024
1 000 EUR			
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	245	121	3 435
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-5	-74	-3 870
sijoituskiinteistöjen	33	198	-2 267
Yhteensä	273	245	-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	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	34 248	41 703	41 703
Lisäykset	2 996	3 421	24 427
Vähennykset	-378	-6 184	-29 615
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	355	198	-2 267
Siirto erien välillä	-9 865	-8 021	-3 510
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	9 865	8 021	3 510
Käypä arvo	37 221	39 137	34 248

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.3.2025 9,9 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja. Katsauskaudella hankittiin kolme asuinhuoneistoa Jyväskylästä. Vapaudenkadun hotellihanke, Nisulankadun viimeistelytöt ja Kukkulan rakennusten tilapäivitykset jatkuivat katsauskaudella. Hermitecillä Tampereella alkoivat tilojen muutostyöt uudelle vuokralaiselle.

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 30.6.2025.

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 Q1 2025.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.3.2025	-	-	37 221
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyks kauppahintojen muutoksille

Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.3.2025	33 498	35 360	37 221	39 082	40 943
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2024	37 533	39 618	41 703	43 788	45 873

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.3.2025

	Keskimäärin	31.3.2025	31.3.2024	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	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Tuottoarvo	22 980	17 215	22 980
Kauppa-arvo	12 161	20 586	9 107
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	35 141	37 801	32 087
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 080	1 335	2 162
Sijoituskiinteistöt yhteensä	37 221	39 137	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 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.

31.3.2025					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	29 840	25 964	22 980	20 611	18 685
31.3.2024					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	22 205	19 394	17 215	15 476	14 056
31.12.2024					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	29 840	25 964	22 980	20 611	18 685

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 katsauskaudella 209 tuhatta euroa Nordean lainaa keskeneräisiin hankkeisiin Vapaudenkadulla ja Nisulankadulla. Hankkeisiin neuvotelluista lainoista on nostettu 92 prosenttia katsauskauden loppuun mennessä. Lisäksi yhtiö nosti miljoonan euron lyhytaikaisen lainan, joka on kirjattu muihin lyhytaikaisiin velkoihin. Laina erääntyy kertasuorituksena 31.1.2026. Lainalle maksetaan yhden prosentin kuukausi korkoa.

Lyhytaikaisiin muihin velkoihin on kirjattu kauppahintavelkoja vuoden 2024 Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden ostosta sekä kolmen asunto-osakkeen hankintaan liittyen.

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>	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	11 689	9 706	8 837
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-1 105	-690	-21
Laskennalliset verovelat	81	0	0
Vuokrasopimusvelat	2 096	1 295	2 136
Pitkäaikaiset muut velat	1 051	206	4 590
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	13 812	10 516	15 542

<u>Lyhytaikaiset korolliset velat</u>	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 150	2 155	1 150
Vuokrasopimusvelat	59	103	90
Lyhytaikaiset muut velat	4 122	0	0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	5 331	2 258	1 241

<u>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat</u>	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
1 000 EUR			
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	1 105	690	21

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 31.3.2025 oli 43,8 miljoonaa (31.12.2024: 44,7 miljoonaa). Yhtiö hankki katsauskaudella 45 356 yhtiön osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2025 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 461 746 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.3.2025 oli 8 600 000, joista ulkona oli 8 138 254 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.

	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	-802	60	586
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 214	8 480	8 270
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,10	0,01	0,07
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	-0,10	0,01	0,07

Vastuusitoumukset 1 000 EUR	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Vakuutena yleispanntaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä			
Kiinnitykset yhteensä	9 989	9 989	2 522
Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita			
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	11 054	11 054	9 848
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	22 124	22 124	22 744
Muut vastuut			
Keravan tontti, loppukauppahinta 31.5.2025	850		
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 31.3.2025 10 083 tuhatta euroa (31.12.2024 9 848 tuhatta euroa). Yhtiö on suojannut pitkäaikaisista lainoistaan 4 000 tuhatta euroa. Suojausaste on täten 39,67 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 toukokuussa Keravan hankkeeseen liittyen tontin kauppahintavelka 850 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 675 tuhatta euroa 31.3.2025 (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

31.3.2025

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	2 865	9 760		12 625
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	171	595	3 902	4 668
Ostovelat	1 005			1 005
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	65	346	694	1 105
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2025	4 106	10 701	4 596	19 403

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 31.3.2025 oli 66,1 % (31.12.2024: 68,4 %).

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 siirtyy 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.