



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Tilinpäätöstiedote
1.1.-31.12.2025

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2025

YHTEENVETO KAUELTA LOKAKUU-JOULUKUU/2025 (VERTAILUKAUSI LOKAKUU-JOULUKUU /2024)

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 560 tuhatta euroa (1 918 tuhatta euroa).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto nousi 1 087 tuhanteen euroon (1 022 tuhatta euroa).
- Likviditeetti oli erinomaisella tasolla, kassavarat olivat 5,7 miljoonaa euroa (1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024).
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 56,9 % (31.12.2024 68,4 %).
- Osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,71 €/osake (31.12.2024: 5,41 €).
- Tampereen Hervannan hoivahankkeen toteuttamiseen liittyy epävarmuutta johtuen kaavoitusviranomaisen tulkinnan muutoksesta hankkeen käyttötarkoitukseen liittyen. Yhtiö arvioi hankkeen edellytyksiä uudessa tilanteessa. Katsauskauden tulokseen sisältyy 500 tuhannen euron alaskirjaus hankkeeseen liittyvän tontin arvoon. Alaskirjaus perustuu hankkeen päivitettyyn arvonmääritykseen.

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-JOULUKUU/2025 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-JOULUKUU /2024)

- Katsauskauden tulos oli voitollinen 1 468 tuhatta euroa (586 tuhatta euroa).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 4 288 tuhanteen euroon (5 262 tuhatta euroa). Vuokratuottojen lasku johtui katsauskaudella tehdyistä useista kiinteistömyynneistä.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 56,9 % (31.12.2024 68,4 %).
- Osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,71 €/osake (31.12.2024: 5,41 €).

STRATEGIA 2024–2027 – TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2025

Ovaro on asettanut strategiakaudeksi 2024–2027 kolme keskeistä tavoitetta:

- (i) osta-kehitä-myy-liiketoimintamallin vakiinnuttaminen,
- (ii) oman pääoman vuosittainen tuotto yli 10 % sekä
- (iii) omavaraisuusaste vähintään 40 %.

Tilikauden 2025 aikana yhtiö eteni liiketoimintamallinsa vakiinnuttamisessa. Jyväskylän Kukkulassa toteutettiin kiinteistö- ja rahoitusjärjestelyt ja solmittiin aiesopimuksia opiskelija- ja liiketilahankkeiden edistämiseksi, mukaan lukien noin 100 opiskelija-asunnon kokonaisuus KOASille sekä noin 3 000 neliömetrin liikekeskushanke Keskon kanssa. Lisäksi uudishankkeiden kaavoitus eteni useissa kohteissa suunnitellusti. Myös Kuopion kaupallisen suuryksikön kaavahanke eteni katsauskaudella. Yhtiö valmistelee lisäksi muita kaupallisia kehityshankkeita osana hankeputkeaan.

Katsauskaudella yhtiö toteutti strategiaa tukevia kohdemyyntejä, myi osakkuusyhtiö Apitare Oy:n sekä Kukkulan suojeltavia rakennuksia. Kehitystoimintaa vahvistettiin perustamalla rakennuttajayhtiö Ovaro Development Oy ja nimittämällä sen vetäjäksi Raimo Pesola.

Katsauskauden jälkeen yhtiö käynnisti Keravan asuntokehityshankkeen ja myi Jyväskylän Pappilan hotellihankkeen.

Konsernin omavaraisuusaste oli 56,9 %, selvästi yli 40 prosentin tavoitteen. Tilikauden tulos oli 1,468 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 3,2 %:n oman pääoman tuottoa jääden siten selvästi alle strategian mukaisen 10 prosentin tavoitetason.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron tilikauden 2025 tulos oli 1,468 miljoonaa euroa. Toteutimme osta-kehitä-myy strategiaamme, mutta tulos jäi tavoitellusta tasosta. Osa hankkeista eteni suunniteltua hitaammin ja tuloutuminen siirtyi seuraaville tilikausille. Konsernin oman pääoman tuotto oli noin 3,2 %.

Yhtiön taloudellinen asema säilyi vakaana. Likviditeetti on hyvällä tasolla ja omavaraisuusaste 56,9 %, mikä antaa liikkumavaraa hankekehitykseen vaihtelevassa markkinaympäristössä.

Vuoden aikana vahvistimme operatiivista kyvykkyyttämme ja loimme edellytyksiä hankkeiden etenemiselle ja tulevalle tulokasvulle. Yhtiöllä on noin 400 miljoonan euron pitkän aikavälin hankeputki, joka muodostuu pääosin Jyväskylän Kukkulan vaiheittaisesta kehittämisestä sekä valikoiduista kasvukeskuksiin sijoittuvista kaupallisista ja asuntokehityshankkeista. Hankkeet etenevät vaiheittain markkinatilanteen, kaavoituksen ja vuokrauksen edellytysten mukaisesti jakautuen tuleville vuosille.

Vuonna 2026 keskitymme neuvotteluvaiheessa olevien hankkeiden käynnistämiseen ja kohteiden myyntiin sijoittajille. Arvioimme tilikauden 2026 tuloksen paranevan vuodesta 2025.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus esittää 23.4.2026 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2025 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, mikä on kaksi kolmasosaa vuosituloksesta.

Hallitus esittää, että osinko maksetaan yhdessä tai useammassa erässä yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Hallitus valtuutettaisiin päättämään osingon täsmäytys- ja maksupäivät.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	10-12/2025	10-12/2024	Muutos	1-12/2025	1-12/2024	Muutos
Liikevaihto, t€	1 087	1 022	6,36 %	4 288	5 262	-18,51 %
Nettotuotto, t€	395	289	36,68 %	1 423	2 587	-44,99 %
Katsauskauden tulos, t€	560	1 918	-70,80 %	1 468	586	149,83 %
Tulos / osake, laimentamaton €	0,07	0,24	-70,83 %	0,18	0,07	157,14 %
Taseen loppusumma M€	81,9	65,7	24,66 %	81,9	65,7	24,66 %
Rahavarat, M€	5,7	1,6	256,25 %	5,7	1,6	256,25 %

OHJEISTUS VUODELLE 2026

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2026 tilikauden tulos paranee vuodesta 2025.

Tilikauden tulos 2025 oli 1 468 tuhatta euroa. Ovaro on antanut ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta vuodesta 2023 lähtien.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin joulukuun 2025 ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi vuonna 2025 noin 0,2 %. Talouskasvun ennakoitaan vahvistuvan maltillisesti vuosina 2026–2027, mutta kokonaisuutena talousympäristö on edelleen varovainen.

Asuntomarkkinalla kaupankäyntivolyymit pysyivät vuonna 2025 vaimeina, ja markkina oli selvästi pitkän aikavälin keskiarvoa hiljaisempi. Kauppamäärien kehitys on ollut epätasaista ja kysyntä on kohdistunut erityisesti hyväkuntoisiin ja keskeisillä sijainneilla sijaitseviin kohteisiin. Markkinan kehitykseen vaikuttavat keskeisesti kuluttajien luottamus, työllisyysnäkymät sekä kotitalouksien investointihalukkuus.

Toimitilamarkkinalla transaktiovolyymit olivat edelleen matalalla tasolla verrattuna aiempiin vuosiin ja 2025 viimeinen neljännes oli investointien osalta hiljainen. Prime-yieldit Helsingin keskustassa pysyivät noin 5 prosentin tasolla.

Yhtiön arvion mukaan asuntomarkkinan elpyminen edellyttää kuluttajien luottamuksen vahvistumista ja kotitalouksien investointipäätösten normalisoitumista. Korkoympäristön vakautuminen luo tähän edellytyksiä, mutta kysynnän palautuminen on toistaiseksi ollut asteittaista.

TALOUDELLINEN KEHITYS LOKAKUU-JOULUKUU 2025

Ovaron liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista ja oli neljännellä vuosineljänneksellä 1 087 tuhatta euroa (1 022 tuhatta euroa).

Nettovuokratuotot olivat 395 tuhatta euroa (289 tuhatta euroa). Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä vuokraustoiminnan tuotoista hoitokulut, jotka olivat 691 tuhatta euroa (733 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 926 tuhatta euroa (-199 tuhatta euroa).

Nettorahoituskulut olivat -186 tuhatta euroa (-347 tuhatta euroa).
 Rahoitustuotot olivat 12 tuhatta euroa (88 tuhatta euroa).
 Rahoituskulut olivat -198 tuhatta euroa (-435 tuhatta euroa).

Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista olivat 3 250 tuhatta euroa (-923 tuhatta euroa).

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMIKUU-JOULUKUU 2025

Ovaron liikevaihto muodostui vuokraustoiminnan tuotoista ja oli 4 288 tuhatta euroa (5 262 tuhatta euroa).
 Vertailukauteen nähden liikevaihto laski 974 tuhatta euroa. Liikevaihdon lasku johtuu kiinteistöjen myynneistä.

Nettovuokratuotot olivat 1 423 tuhatta euroa (2 588 tuhatta euroa).

Tulos ennen veroja oli 3 995 tuhatta euroa (-1 360 tuhatta euroa). Konsernin tulos ennen veroja parani vertailukauteen nähden 5 355 tuhatta euroa. Konsernin osuus osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta oli 277 tuhatta euroa. Apitare Oy myytiin toisella kvartaalilla.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 81 851 tuhatta euroa (31.12.2024: 65 666 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 46 463 tuhatta euroa (31.12.2024: 44 716 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 35 384 tuhatta euroa (31.12.2024: 20 950 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Ovaro solmi vuoden 2025 lokakuussa 12,2 miljoonan euron lainasopimuksen. Lainan pääomaa lyhennetään kuukauden välein tasasuurina lyhennyserinä kuitenkin siten, että lainan jäljellä oleva pääoma erääntyy maksettavaksi 30.10.2030. Korkoa lainasta maksetaan 1 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 säilyi vahvana 56,9% (31.12.2024: 68,4 %).

SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 55,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 34,2 miljoonaa euroa) sisältäen 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 0,8 miljoonaa euroa (31.12.2024: 1,6 miljoonaa euroa) IFRS 16 mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistöt salkun arvosta.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 31.12.2025. Seuraavan kerran arvioitsijat määrittävät Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2026.

JLL:n arvonmäärityksen 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 KVKL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

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

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	Myynnissä, rakentaminen käynnistetty 11/2025	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	Myyty 2/2026	800 kem2	2 500 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 31.12.2025
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myyty 12/2025	3.440 m2	97 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Myyty 12/2025	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	Uudishankkeen kehitys käynnissä	10.000 m2	

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)

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO

Kiinteistöjen ylläpitotehtävät kuuluvat pääasiassa isännöitsijöille ja kiinteistöjohtaminen Ovarolle. Kiinteistöjen myynnit, hankinnat ja kehittäminen kuuluvat Ovaron johtoryhmän vastuulle.

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

Yhtiö osti 25.6 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.

Yhtiön rahoitusasema on tarkasteluhetkellä vakaa.

Inflaation kiihtyminen tai pysyminen korkealla tasolla nostaa yleisesti kustannustasoa, joka saattaa vaikuttaa negatiivisesti yhtiön tulokseen.

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

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön osakkeiden kaupankäyntitunnus on OVARO. Katsauskauden päättyessä 31.12.2024 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 3 537 osakasta 31.12.2025 (31.12.2024: 3 729).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.12.2025)			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	735 570	8,55 %
4	OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS 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	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*8	99 631	1,16 %
10	SIIJOITUSTALO IVH OY	*6 ja *7	99 329	1,15 %
11	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		95 146	1,11 %
12	DADARIPIUS OY		84 503	0,98 %
13	PYNNÖNEN VILLE WALTTERI		80 050	0,93 %
14	VIWA-KIINTEISTÖT OY		71 292	0,83 %
15	AMLAX OY		65 000	0,76 %
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 TUKIS. SR		50 000	0,58 %
24	KOSKINEN PETRI TAPANI		46 296	0,54 %
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			6 118 384	71,14 %
*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 vaikutusvaltaisyhteisö

*8 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallituksessa on seitsemän jäsentä: Taina Ahvenjärvi, Aki Pyysing, Pekka Ollikainen, Tapani Rautiainen, Jorma Nieminen, Juha-Pekka Eskola ja Petri Roininen. Hallituksen puheenjohtajana toimii Petri Roininen ja varapuheenjohtajana Tapani Rautiainen.

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Timo Nummi.

Ovaro Kiinteistösijoituksen toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiön johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja Ville Karlström ja Kiinteistökehitysjohtaja Raimo Pesola. Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2025 neljä henkilöä (31.12.2024: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 11.4.2025

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.

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 päättää muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksestä siten, että yhtiön kotipaikka on Jyväskylä ja että yhtiön varsinainen ja ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää Jyväskylässä tai Helsingissä sen mukaan kuin hallitus päättää.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

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.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta:

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 1.000.000 oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta, yhdessä tai useammassa erässä. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan. Omia osakkeita voidaan hankkia

muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 11.4.2024 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2026 saakka.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 19.12.2025

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti jakaa yhtiökokouksen 24.4.2025 vahvistaman taseen 31.12.2024 perusteella sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta osinkoa yhteensä 0,36 euroa osakkeelta (VOPR). Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 23.12.2025 ja osinko maksetaan 8.1.2026 alkaen.

LIPUTUSILMOITUKSET

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n omien osakkeiden omistusosuus on omien osakkeiden ostojen myötä ylittänyt arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §: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.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Yhtiö osti kolmannella kvartaalilla 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.

Neljännellä kvartaalilla yhtiö toteutti Jyväskylän Kukkulan III-vaiheeseen liittyvän rahoitusjärjestelyn Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevan Maakunnan Asuntojen kanssa. Järjestelyssä Ovaro myy Jyväskylässä sijaitsevan toimitilakohteen ja asuntoja. Lisäksi yhtiö hankkii uusia asuntoja Jyväskylästä sekä kiinteistökehityskohteen Joensuusta.

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

Kaikkien kauppajen päätökset tekivät hallituksen riippumattomat jäsenet.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj täsmentää taloudellista ohjeistustaan vuodelle 2025

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj täsmentää arviotaan tilikauden 2025 tuloksesta. Yhtiö arvioi tilikauden 2025 tuloksen olevan edellisvuotta parempi. Yhtiö arvioi, että tilikauden 2025 tulos on noin 1,3–1,6 miljoonaa euroa. Yhtiön ohjeistus siitä, että tilikauden 2025 tulos on parempi kuin vuonna 2024 on ennallaan. Vuoden 2024 tilikauden tulos oli 586 tuhatta euroa. Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj perustaa rakennuttajayhtiön Jyväskylän Kukkulan ja kasvukeskushankkeiden toteuttamiseen

Ovaro käynnisti asuinkerrostalohankkeen Keravan keskustassa – toteutuksesta vastaa konserniyhtiö Ovaro Development

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on käynnistänyt asuinkerrostalon rakennustyöt Keravalla osoitteessa Laurintie 9. Kohteen rakennuttamisesta vastaa Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n tytäryhtiö Ovaro Development Oy, joka toteuttaa hankkeen rakennuttamisen ja projektinjohton. Kyseessä on RS-kohde, joka käsittää yhteensä 19 asuntoa. Kohteen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2026.

Hankkeen investointiarvo on noin 8 miljoonaa euroa. Kohde sijaitsee Keravan ydinkeskustassa erinomaisella paikalla vain muutaman sadan metrin päässä keskeisistä palveluista ja rautatieasemasta. Asuntojen myynti on käynnistynyt suunnitellusti, ja noin puolet asunnoista on tällä hetkellä myyty.

Nelikerroksiseen asuinkerrostaloon valmistuu 19 laadukasta ja tilavaa asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on noin 80 neliömetriä. Kohde toteutetaan A-energialuokkaan, ja lämmitysmuotona on energiatehokas maalämpö. Rakennuksen katolle asennettavien aurinkopaneelien tuottamaa sähköä hyödynnetään taloyhtiön yhteisten tilojen sähkönkulutuksessa. Asunnoissa on vesikiertoinen lattialämmitys sekä mahdollisuus viilennykseen kesäaikana.

Pääurakoitsijana toimii SSA Rakennus Oy, ja asuntojen myynnistä vastaa Kiinteistömaailma Kerava.

Jyväskylän Pappilan hotellihankkeen myynti

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj myi helmikuussa 2026 kehittämänsä hotellikiinteistön Jyväskylässä osoitteessa Vapaudenkatu 26 yksityiselle kiinteistösijoitusyhtiölle. Kiinteistön vuokralaisena toimii Time to Stay Oy. Kaupan velaton myyntihinta oli 3,05 miljoonaa euroa, ja myynti toteutui hieman yli yhtiön tasearvon. Kaupalla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön vuoden 2025 tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Liikevaihto, 1 000 €	4 288	5 262	5 603	5 439	8 171
Liiketulos, 1 000 €	4 935	-467	3 149	643	-11 631
Tilikauden tulos, 1 000 €	1 468	586	2 588	448	-13 124
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	1 468	586	2 588	448	-13 124
Tulos / osake, €	0,18	0,07	0,30	0,05	-1,44
Maksettu osinko, €	0,00	0,00	0,13	0,03	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	3,2 %	1,3 %	5,7 %	1,0 %	-25,2 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 134 677	8 270 147	8 551 608	8 797 303	9 107 899
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Taseen loppusumma, 1 000 €	78 646	65 666	63 454	63 270	59 347
Omavaraisuusaste, %	59,2 %	68,4 %	72,6 %	70,8 %	76,1 %
Luototusaste, %, Loan to Value	48,0 %	44,4 %	18,7 %	23,1 %	7,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,71	5,41	5,39	5,09	4,96
Nettovelkaantumisaste, %	55,1 %	29,0 %	9,0 %	12,4 %	-3,5 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	8 600 000	9 200 000	9 200 000	9 598 910
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 133 484	8 183 610	8 414 802	8 727 336	8 986 495
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	26 190	27 988	29 536	24 611	27 499
	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
Taloudellinen käyttöaste, %, (€)	86,1 %	86,1 %	79,6 %	77,6 %	94,7 %
Toiminnall. käyttöaste, %, (m2)	91,5 %	91,5 %	81,4 %	80,0 %	91,4 %
Vuokralaisvaihtuvuus / kk	3,2 %	1,1 %	5,1 %	2,0 %	3,4 %
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	2,6 %	9,3 %	6,7 %	6,9 %	7,2 %

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2025	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2024	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2025	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2024
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 087	1 022	4 288	5 262
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	0	0	0	0
Hoitokulut	-691	-733	-2 865	-2 675
Nettotuotot	395	289	1 423	2 587
Vuokraustoiminnan kulut	-8	-7	-29	-202
Hallinnon kulut	-539	-666	-2 090	-2 111
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-276	-19	3 006	91
Poistot	-1 710	0	-2 419	0
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-2 533	-692	-1 532	-2 222
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-2 138	-402	-110	366
Tuotot luovutuksista	208	72	80	-435
Huoneistojen käypien arvon muutos	3 042	-995	4 688	-2 267
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	3 250	-923	4 768	-2 702
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	1 473	277	1 869
Liiketulos	1 112	148	4 935	-467
Rahoitustuotot	12	88	28	268
Rahoituskulut	-198	-435	-968	-1 161
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-186	-347	-940	-893
Tulos ennen veroja	926	-199	3 995	-1 360
Verot	-366	2 117	-2 527	1 946
Tilikauden voitto/tappio	560	1 918	1 468	586
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	556	1 918	1 464	586
Vähemmistöomistajille	4	0	4	586
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	0,07	0,24	0,18	0,07
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,07	0,24	0,18	0,07
Kauden laaja voitto/tappio	560	1 918	1 468	586
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	556	1 918	1 464	586
Vähemmistöomistajille	4	0	4	586

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.12.2025	31.12.2024
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	49 204	28 577
Käyttöoikeusomaisuuserät	789	2 162
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	49 993	30 738
Aineettomat hyödykkeet	10 565	12 253
Koneet ja kalusto	171	756
Vaihto-omaisuus	493	0
Laskennallinen verosaaminen	2 617	4 520
Muut saamiset	490	160
Muut osakkeet ja osuudet	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	0	9 069
Pitkäaikaiset varat yhteensä	64 329	57 496
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saamiset	3 523	3 057
Rahavarat	5 722	1 603
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 245	4 660
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	5 071	3 510
VARAT YHTEENSÄ	78 646	65 666
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	65 071	65 240
Kertyneet voittovarot	-44 072	-45 109
Tilikauden tulos	1 464	586
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	46 463	44 716
Muille kuuluva oma pääoma		
Vähemmistöosuus	4	0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ:	46 467	44 716
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset lainat	14 426	8 816
Laskennalliset verovelat	615	0
Vuokrasopimusvelat IFRS	812	2 136
Muut pitkäaikaiset velat	5 538	4 590
Pitkäaikaiset velat yhteensä	21 390	15 542
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset lainat	1 053	1 150
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	5 956	4 146
Vuokrasopimusvelat	55	90
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 064	5 387
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 724	21
Velat yhteensä	32 179	20 950
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	78 646	65 666

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	24 000	65 240	-44 523	44 716
Kauden tulos			1 468	1 468
Edellisten tilikausien IFRS16 oikaisu			3	3
Omien osakkeiden osto		-168		-168
Osinko myydystä tyttäreistä			448	448
Rakennusrahasto lisäykset		0		0
Vähemmistöomistajien osuus tuloksesta			-4	-4
Oma pääoma 31.12.2025	24 000	65 071	-42 608	46 463
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.-31.12.2025 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 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.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma		1 000 EUR	
		1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liiketoiminnasta saadut maksut		4 879	5 174
Maksut liiketoiminnan kuluista		-6 906	-5 539
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		-2 027	-365
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		28	113
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-874	-970
Saadut ja maksetut verot		-17	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		-2 890	-1 223
Investointien rahavirrat			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		-652	0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-3 803	-4 280
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-20 196	-16 452
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit		12 022	0
Sijoituskiinteistöjen myynnit		7 365	14 733
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut		0	400
Myönnettyt lainat ja niiden takaisinmaksut		-127	-438
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-5 391	-6 038
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		-168	-882
Lainojen takaisinmaksut		-11 894	-6 877
Lainojen nostot		23 810	9 154
Saadut osingot		653	0
Maksetut osingot		0	-1 085
Muut rahoitustuotot ja -kulut		0	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		12 400	310
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		4 119	-6 950
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		1 603	8 552
Rahavarat katsauskauden lopussa		5 722	1 603

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

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

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

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

Myytävänä olevien omaisuuserien kirjanpitoarvot 31.12.2025 olivat 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa). Myytäviin omaisuuseriin liittyvät velat 31.12.2025 olivat 3,7 miljoonaa euroa (31.12.2024: 0,02 miljoonaa euroa).

Kuluvan vuoden myynnit 1.1.-31.12.2025 olivat tasearvoilla 6,37 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2024: 17,8 miljoonaa euroa) ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 6,47 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2024: 13,1 miljoonaa euroa).

Neljännellä kvartaalilla myytiin kaksi asuinhuoneistoa, yksi autopaikka sekä kaksi kiinteistöä.

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.-31.12.2025 myytiin yhteensä viisi asuinhuoneistoa (1.1.-31.12.2024: 232 kpl), kolme autopaikkaa, kolme Kukkulan alueen kiinteistöä sekä kaksi muuta kiinteistöä. Kukkulan alueen kiinteistöjen omistusoikeus siirtyi uudelle omistajalle 1.5.2025 alkaen. Kiinteistö Oy Jyväskylän Nisulankatu 78 siirtyi uudelle omistajalle 19.12.2025 alkaen ja Kiinteistö Oy Keski-Suomen Talo 30.12.2025 alkaen.

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
1 000 EUR		
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	95	3 435
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-15	-3 870
Nettovoitot ja tappiot	4 688	-2 267
Yhteensä	4 768	-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	31.12.2025	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	34 248	41 703
Lisäykset	23 634	24 427
Vähennykset	-7 506	-29 615
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	4 688	-2 267
Siirto erien välillä	-5 071	-3 510
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	5 071	3 510
Käypä arvo	55 064	34 248

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 31.12.2025 5,1 miljoonaa euroa (31.12.2024: 3,5 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat ajanmukaistamisinvestointeja ja kiinteistöihankintoja sekä käyttöoikeusomaisuuserien muutoksia. Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla hankittiin kolme asuinhuoneistoa Jyväskylästä. Vapaudenkadun hotellihanke, Nisulankatu 78 kehityshanke ja Hermitecin uuden vuokralaisen tilamuutokset Tampereella valmistuvat kesäkuun loppuun mennessä. Kukkulan rakennusten tilapäivitykset ja ajanmukaistamistyöt jatkuivat katsauskaudella. Keski-Suomen talon tontin myynti ja siirtyminen vuokratontiksi kasvatti käyttöoikeusomaisuuseriä. Kolmoskvartaalilla ostettiin kolme autohalliosaketta. Vuoden viimeisellä kvartaalilla ostettiin 18 asuinhuoneistoa sekä myytiin Ki Oy Nisulankatu 78 sekä Ki Oy Keski-Suomen Talo. Lisäksi 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 30.6.2026.

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 Q4/2025.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Varat			
Sijoituskiinteistöt 31.12.2025	-	-	55 064
Sijoituskiinteistöt 31.12.2024	-	-	34 248

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille

Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2025	49 557	52 311	55 064	57 817	60 570
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 31.12.2025

	Keskimäärin	31.12.2025	31.12.2024
Tuottovaatimus, %		8,9 %	8,7 %
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %		91,4 %	91,9 %
Hoitokulut, euroa/m ² /kk		3,20 €	3,84 €
Hoitokulut kasvuoletus, %		2,0 %	2,0 %
Markkinavuokrien kasvuoletus, %		2,0 %	2,0 %
Inflaatio-oletus, %		2,0 %	2,0 %

<u>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</u>	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Tuottoarvo	17 550	22 980
Kauppa-arvo	36 726	9 107
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	54 276	32 087
Käyttöoikeusomaisuuserät	789	2 162
Sijoituskiinteistöt yhteensä	55 064	34 248

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

Sijoituskiinteistöjen käyväarvon 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.

31.12.2025					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	22 625	19 767	17 550	15 780	14 335

31.12.2024					
Tuottovaatimuksen muutos-%	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Tuottoarvo	29 840	25 964	22 980	20 611	18 685

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 31.12.2025 oli 46,5 miljoonaa (31.12.2024: 44,7 miljoonaa). Kuluvan tilikauden aikana yhtiö on hankkinut 50 126 yhtiön osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2025 oli 8 600 000, joista yhtiön omassa hallussa oli 466 516 osaketta.

Osakkeiden lukumäärä 31.12.2025 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Yhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos, 1000 euroa	1 464	586
Ulkona olevien osakkeiden lukum. painotettu keskiarvo, 1000 kpl	8 135	8 270
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	0,18	0,07
Laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,18	0,07

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.

Neljännellä kvartaalilla yhtiö sopi Danske Bankin kanssa 12,2 miljoonan euron pitkäaikaisesta kiinteistövakuudellisesta rahoituksesta. Järjestelyn yhteydessä yhtiö maksoi pois pankkilainansa Nordeaan.

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.

Pitkäaikaiset velat	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	18 150	8 837
- joista siirretty Myytävänä oleviin	-3 724	-21
Laskennalliset verovelat	615	0
Vuokrasopimusvelat	812	2 136
Pitkäaikaiset muut velat	5 538	4 590
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	21 390	15 542
Lyhytaikaiset korolliset velat	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Konsernin lainat rahalaitoksilta	1 053	1 150
Vuokrasopimusvelat	55	90
Lyhytaikaiset muut velat	5 956	0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	7 064	1 241
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	31.12.2025	31.12.2024
1 000 EUR		
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	3 724	21

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 korkorisille emoyhtiön ottamien pankkilainojen kautta. Pankkilainojen summa on 31.12.2025 10 821 tuhatta euroa (31.12.2024 9 848 tuhatta euroa).

Maksuvalmiusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiöllä erääntyy maksettavaksi emoyhtiössä olevia lainojen lyhennysosuuksia sekä korkokuluja. Tulevat velvoitteet yhtiö tulee hoitamaan pankkilainalla ja myymällä omistamiaan kiinteistöjä. Konsernin rahavarat olivat 5,7 miljoonaa euroa 31.12.2025 (1,6 miljoonaa euroa 31.12.2024). Äkillisten kiinteistömarkkinamuutosten tai rahoituksen saatavuuden heikkenemisen vuoksi yhtiö voisi kohdata likviditeettiongelmia.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.12.2025

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Emoyhtiön lainat	2 042	11 698		13 741
Osakkeisiin kohdistuvat yhtiölainaosuudet	0	0	0	0
Vuokrasopimusvelat	104	422	2 678	3 204
Ostovelat	421			421
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	298	1 185	2 241	3 724
Rahoitusvelat ja korot 31.12.2025	2 866	13 305	4 919	21 090

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

Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit osavuosikatsausaikavälillä aiheutuivat vuokrasaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

1000 euroa	31.12.2025	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		20	13	1	0	34
1000 euroa	31.12.2024	1-30 päivää viivästynyt	31-60 päivää viivästynyt	61-180 päivää viivästynyt	Yli 180 päivää viivästynyt	Yhteensä
Vuokrasaamiset		26	38	6	0	70

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

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.12.2025 oli 61,85 % (31.12.2024: 68,42 %).

Vastuusitoumukset 1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Vakuutena yleispanttaus, velan vakuudeksi annettu säilytykseen kiinteistökiinnityksiä		
Kiinnitykset yhteensä	0	2 522
Velat joiden vakuudeksi on annettu osakkeita		
Lainat ja joukkovelkakirjalaina	10 758	9 848
Pantattujen osakkeiden käypä arvo	20 044	22 744
Muut vastuut	336	55

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 kolmannella kvartaalilla 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.

Neljännellä kvartaalilla yhtiö toteutti Jyväskylän Kukkulan III-vaiheeseen liittyvän rahoitusjärjestelyn Tapani Rautiaisen määräysvallassa olevan Maakunnan Asuntojen kanssa. Järjestelyssä Ovaro myy Jyväskylässä sijaitsevan toimitilakohteen ja asuntoja. Lisäksi yhtiö hankkii uusia asuntoja Jyväskylästä sekä kiinteistökehityskohteen Joensuusta.

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.

Johdon ja hallituksen työsuhde-etuudet

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	674	388
Osakeperusteiset maksut	0	0
Yhteensä	674	388
Henkilöstön lukumäärä	6	5

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