



Ovaro
Kiinteistösijoitus

Osavuosisikatsaus Q1

1.1.-31.3.2026

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2026

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKUU-MAALISKUU/2026 (VERTAILUKAUSI TAMMIKUU-MAALISKUU/2025)

- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -1 123 tuhatta euroa (-802 tuhatta euroa).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto laski 1 069 tuhanteen euroon (1 085 tuhatta euroa).
- Kassavarat olivat 0,7 miljoonaa euroa (31.3.2025: 0,7 miljoonaa euroa). Likviditeetti on laskenut, kun aktiiviset kiinteistöinvestoinnit, sekä vuoden alussa maksetut osingot (0,36 €/osake) ovat pienentäneet rahavaroja.
- Konsernin omavaraisuusaste oli 52,9 % (31.3.2025: 66,1 %).
- Osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,22 €/osake (31.3.2025: 5,33 €).

OHJEISTUS VUODELLE 2026

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj toistaa aiemmin antaman ohjeistuksensa, että tilikauden 2026 tulos paranee vuodesta 2025.

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

STRATEGIA 2024–2027 – TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN Q1/2026

Ovaro on asettanut strategiakaudelle 2024–2027 kolme keskeistä tavoitetta:

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

Ensimmäisellä vuosineljänneksellä 2026 yhtiö eteni liiketoimintamallinsa vakiinnuttamisessa.

Oman pääoman tuotto jäi -2,6 %:iin (p.a.), alle strategian 10 prosentin tavoitteen.

Konsernin omavaraisuusaste oli 52,9 %, selvästi yli 40 prosentin tavoitteen.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Ovaron Q1/2026 tulos oli tappiollinen -1,1 miljoonaa euroa. Tulos oli heikko, mutta odotettu. Ensimmäinen kvartaali on yhtiölle yleisesti vaikein, koska kiinteistöverot kirjautuvat kokonaisuudessaan vuoden ensimmäiselle kvartaalille. Edellisvuotta heikompi tulos johtuu pääosin laskeneista vuokratuotoista. Tämä on tietoinen seuraus strategisesta muutoksesta: yhtiö on aktiivisesti uudistanut portfoliotaan osta-kehitä-myy-liiketoimintamallin mukaisesti, mikä on pienentänyt vuokratuottoja.

Yhtiön hankeputki etenee suunnitellusti. Yhtiöllä on noin 400 miljoonan euron pitkän aikavälin hankeputki, joka koostuu pääosin Jyväskylän Kukkulan alueen vaiheittaisesta kehittämisestä sekä valikoiduista kaupallisista ja asumisen kehityshankkeista.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-3/2026	1-3/2025	Muutos	1-12/2025
Liikevaihto, t€	1 069	1 085	-1,5 %	4 288
Nettotuotto, t€	-129	-179	27,9 %	1 423
Katsauskauden tulos, t€	-1 123	-802	-40,0 %	1 468
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,14	-0,10	-40,0 %	0,18
Taseen loppusumma M€	80,4	66,4	21,1 %	78,6
Rahavarat, M€	0,7	0,7	0,0 %	5,7

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin maaliskuun 2026 ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvaa vuonna 2026 noin 0,6%. Talouskasvun ennakoidaan vahvistuvan maltillisesti, mutta kokonaisuutena talousympäristö on edelleen epävarma johtuen kansainvälisten kauppaa- ja ulkopoliittisten suhteiden kiristymisestä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 80 417 tuhatta euroa (31.12.2025: 78 646 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 42 417 tuhatta euroa (31.12.2025: 43 539 tuhatta euroa) ja vieras pääoma 38 000 tuhatta euroa (31.12.2025: 35 107 tuhatta euroa). Konsernin vieras pääoma muodostuu emoyhtiön lainoista, vuokrasopimusveloista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

Konsernin omavaraisuusaste oli 52,9 % (31.12.2025: 55,5 %).

SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 61,0 miljoonaa euroa (31.12.2025: 55,1 miljoonaa euroa) sisältäen 11,8 miljoonaa euroa (31.12.2025: 5,1 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,7 miljoonaa euroa (31.12.2025: 0,8 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. Q1 2026 -katsauskaudella ei suoritettu ulkopuolista arviota; seuraava ulkopuolinen arvio tehdään 30.6.2026.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on +/- 15 % (JLL, arviokirja) asuntosalun osalta. Asuntosalkku 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 KVVL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuotto- ja hoitokuluoletuksiin. Sijoituskiinteistöt on luokiteltu käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

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

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 31.3.2026
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
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)

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 on kirjannut Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa 10,0 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 31.3.2026 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 3 546 osakasta 31.3.2026 (31.3.2025: 3 633 osakasta).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 31.3.2026)				
#	Nimi		Osakkeita kpl	Osuus %
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 527 516	17,76 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 217 500	14,16 %
3	OLLIKAINEN PEKKA ANTERO	*2	735 570	8,55 %
4	OVARO KIIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		466 516	5,42 %
5	ZEROMAN OY	*3	402 666	4,68 %
6	CORE CAPITAL OY		263 898	3,07 %
7	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
8	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*4	166 197	1,93 %
9	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*5	99 631	1,16 %
10	SIJOITUSTALO IVH OY	*4	99 329	1,15 %
11	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		96 090	1,12 %
YHTEENSÄ			5 303 969	61,67 %
*1 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö				
*2 hallituksen jäsenen Pekka Ollikaisen henkilökohtaisessa omistuksessa				
*3 hallituksen jäsenen Aki Pyysingin määräysvaltayhteisö				
*4 hallituksen jäsenen Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö				
*5 Toimitusjohtaja Marko Huttusen henkilökohtaisessa omistuksessa				

YHTIÖN HALLINTO, JOHTO JA HENKILÖSTÖ

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

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 31.3.2026 neljä henkilöä (31.3.2025: viisi henkilöä).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 23.4.2026

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 23.4.2026.

Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2025 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että emoyhtiön tilikauden voitto lisätään kertyneisiin voittovaroihin ja jaetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta osinkoa (VOPR) yhteensä 0,12 euroa osakkeelta kahdessa tai useammassa erässä. Ensimmäinen erä 0,06 euroa osakkeelta maksetaan 30.6.2026 ja loppuosasta hallitus päättää erikseen vuoden 2026 aikana.

Hallituksen jäsenten lukumäärä vahvistettiin viideksi. Hallituksen jäseniksi valittiin Taina Ahvenjärvi, Juha-Pekka Eskola, Pekka Ollikainen, Aki Pyysing ja Tapani Rautiainen.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi. Päätettiin maksaa tilintarkastajien palkkiot kohtuullisen laskun mukaan.

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 merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa 30.6.2027 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 ja/tai otetaan pantiksi. Omia osakkeita voidaan hankkia ja/tai ottaa pantiksi muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 24.4.2025 antaman valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 30.6.2027 saakka.

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

Katsauskaudella 1.1.–31.3.2026 ei ole toteutunut olennaisia lähipiirin kanssa tehtyjä liiketoimia.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**Ovaro ja Fressi yhteistyöhön Jyväskylän keskustassa – uusi liikuntakeskus Vapaudenkadulle**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj on solminut pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Fysioline Fressin kanssa noin 1 200 neliömetrin liiketilasta Jyväskylän keskustassa osoitteessa Vapaudenkatu 40. Tilaan avataan uusi Fressi-liikuntakeskus.

Ovaro ja M3 Asunnot käynnistävät kiinteistökehityshankkeen Joensuun keskustassa

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ("Ovaro") on sopinut myyvänsä 50 % Joensuun Torikatu 36:ssa sijaitsevasta kiinteistökehityskohteesta M3 Asunnot Oy:lle ("M3 Asunnot"). Ovaro hankki kohteen vuodenvaihteessa 2025–2026 osana kiinteistö- ja rahoitusjärjestelyä. Hanke noudattaa Ovaron osta-kehitä-myy-strategiaa: osapuolet kehittävät kohteen yhdessä pääasiassa asunnoiksi, jotka myydään muun muassa sijoitusasunnoiksi. Kumppanuusmalli jakaa riskit ja pääomatarpeen osapuolten kesken.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 31.3.2026	1.1. - 31.3.2025	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Liikevaihto, 1 000 €	1 069	1 085	4 288	5 262
Liiketulos, 1 000 €	-1 004	-465	4 935	-467
Tilikauden tulos, 1 000 €	-1 123	-802	1 468	586
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-1 123	-802	1 468	586
Tulos / osake, €	-0,14	-0,10	0,18	0,07
Maksettu osinko, €	0,36	0,00	0,00	0,13
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-2,6 %	-1,8 %	3,3 %	1,3 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 133 484	8 214 068	8 134 677	8 270 147
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2024
Taseen loppusumma, 1 000 €	80 417	66 363	78 646	65 666
Omavaraisuusaste, %	52,9 %	66,1 %	55,5 %	68,4 %
Luototusaste, %, Loan to Value	50,7 %	52,6 %	48,3 %	44,4 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,22	5,33	5,35	5,41
Nettovelkaantumisaste, %	66,2 %	39,8 %	59,1 %	29,0 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 133 484	8 138 254	8 133 484	8 183 610
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	24 644	25 880	26 190	27 988
	1.1. - 31.3.2026	1.1. - 31.3.2025	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	-0,9 %	9,3 %	2,6 %	9,3 %

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2026	Q1/3 kuukautta 1.1.-31.3.2025	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2025
Liikevaihto			
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 069	1 085	4 288
Hoitokulut	-1 197	-1 264	-2 865
Nettotuotot	-129	-179	1 423
Vuokraustoiminnan kulut	-19	-15	-29
Hallinnon kulut	-721	-517	-2 090
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-14	30	3 006
Poistot	-226	-213	-2 419
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-980	-714	-1 532
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-1 109	-892	-110
Tuotot luovutuksista	-139	-109	80
Huoneistojen käypien arvon muutos	244	383	4 688
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	105	273	4 768
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	154	277
Liiketulos	-1 004	-465	4 935
Rahoitustuotot	10	4	28
Rahoituskulut	-456	-241	-968
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-446	-237	-940
Tulos ennen veroja	-1 450	-702	3 995
Verot	327	-101	-2 527
Tilikauden voitto/tappio	-1 123	-802	1 468
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-1 113	-802	1 464
Määräysvallattomille omistajille	-10	0	4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,14	-0,10	0,18
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,14	-0,10	0,18
Kauden laaja voitto/tappio	-1 113	-802	1 464
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-1 113	-802	1 464
Määräysvallattomille omistajille	-10	0	4

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernitase 1 000 EUR

	31.03.2026	31.12.2025
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	46 467	49 204
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 738	789
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	<u>49 206</u>	<u>49 993</u>
Aineettomat hyödykkeet	10 312	10 565
Koneet ja kalusto	177	171
Vaihto-omaisuus	2 504	493
Laskennallinen verosaaminen	2 623	2 617
Muut saamiset	1 560	490
Muut osakkeet ja osuudet	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	0	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	66 382	64 329
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saamiset	1 451	3 523
Rahavarat	741	5 722
Lyhytaikaiset varat yhteensä	<u>2 192</u>	<u>9 245</u>
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	11 843	5 071
VARAT YHTEENSÄ	80 417	78 646
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	62 143	62 143
Kertyneet voittovarot	-42 603	-44 072
Tilikauden tulos	-1 113	1 464
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	<u>42 427</u>	<u>43 535</u>
Muille kuuluva oma pääoma		
Vähemmistöosuus	-10	4
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ:	42 417	43 539
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset lainat	9 436	10 702
Laskennalliset verovelat	293	615
Vuokrasopimusvelat IFRS	2 773	812
Muut pitkäaikaiset velat	9 269	9 262
Pitkäaikaiset velat yhteensä	<u>21 772</u>	<u>21 390</u>
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset lainat	591	1 053
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	7 970	8 884
Vuokrasopimusvelat	58	55
Lyhytaikaiset velat yhteensä	<u>8 620</u>	<u>9 992</u>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	7 608	3 724
Velat yhteensä	38 000	35 107
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	80 417	78 646

Ovaro Kiinteistösjointus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR		
		1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025
Liiketoiminnan rahavirrat			
Liiketoiminnasta saadut maksut		1 218	1 062
Maksut liiketoiminnan kuluista		-1 011	-1 226
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		207	-163
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto		4	3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-176	-64
Saadut ja maksetut verot		0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		35	-224
Investointien rahavirrat			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin		-2 534	-2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		0	-1 331
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-1 870	-1 682
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit		0	0
Sijoituskiinteistöjen myynnit		4 991	824
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut		0	0
Myönnettyt lainat ja niiden takaisinmaksut		-1 050	159
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		-464	-2 032
Rahoituksen rahavirrat			
Omien osakkeiden hankinta		0	-154
Lainojen takaisinmaksut		-3 826	-53
Lainojen nostot		2 202	1 209
Saadut osingot		0	326
Maksetut pääomanpalautukset		-2 928	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-4 552	1 328
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		-4 981	-928
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		5 722	1 603
Rahavarat katsauskauden lopussa		741	675

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
Y-tunnus 2382127-4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	Määräysvallattomien osuus omasta pääomasta	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2026	24 000	62 143	-42 608	43 535	4	43 539
Kauden tulos			-1 113	-1 113	-10	-1 123
Omien osakkeiden osto				0		0
Pääoman palautus				0		0
Oma pääoma 31.3.2026	24 000	62 143	-43 720	42 423	-6	42 417
Oma pääoma 1.1.2025	24 000	65 240	-44 523	44 716	0	44 716
Kauden tulos			1 464	1 464	4	1 468
Omien osakkeiden osto		-168		-168		-168
Pääoman palautus		-2 928		-2 928		-2 928
Osinko myydystä tytäryhtiöstä			451	451		451
Oma pääoma 31.12.2025	24 000	62 143	-42 608	43 535	4	43 539

Laatimisperiaatteet

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (y-tunnus 2382127-4) on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Jyväskylä.

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

Osavuosikatsaus 1.1.–31.3.2026 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Osavuosikatsauksessa noudatetaan vuoden 2025 tilinpäätöksessä esitettyjä laatimisperiaatteita.

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

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

Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja merkittävät johdon harkintaan perustuvat ratkaisut eivät ole katsauskaudella muuttuneet tilinpäätöksessä 31.12.2025 esitettyihin periaatteisiin.

Liikevaihdon erittely**1 000 EUR**

	1.1.-31.03.2026	1.1.-31.03.2025	1.1.-31.12.2025
Vuokrasopimusten tuotot	970	905	3 868
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	99	179	420
Liikevaihto	1 069	1 085	4 288

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista**1.1.-31.3.2026****1.1.-31.3.2025****1.1.-31.12.2025****1 000 EUR**Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden
päättävällä käyvällä arvolla

-125

245

95

Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset

-14

-5

-15

Nettovoivot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

244

33

4 688

Yhteensä**105****273****4 768**

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 2025 tilinpäätöksessä. Sijoituskiinteistöt on luokiteltu käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Käypä arvo 1.1.	55 064	34 248	34 248
Lisäykset	11 346	2 996	23 634
Vähennykset	-5 606	-378	-7 506
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	244	355	4 688
Siirto erien välillä	-11 843	-9 865	-5 071
Myyttävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	11 843	9 865	5 071
Käypä arvo	61 048	37 221	55 064

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myyttävänä oleviin 31.3.2026 11,8 miljoonaa euroa (31.12.2025: 5,1 miljoonaa euroa).

Lisäykset ovat yhtiön tekemiä kiinteistöhankintoja, ajanmukaistamistoimenpiteitä ja rakennuttamishankkeiden suunnitelman mukaista etenemistä. Vähennykset ovat yhtiön tekemiä kiinteistömyyntejä

Käyvän arvon muutos koostuu yllä kuvattujen investointien, luovutusten ja markkinahintojen muutoksista. Yhtiö arvioittaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraavan kerran 30.6.2026.

<u>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</u>	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
1 000 EUR			
Tuottoarvo	29 400	22 980	14 500
Kauppa-arvo	28 910	12 161	39 776
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	58 310	35 141	54 276
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 738	2 080	789
Sijoituskiinteistöt yhteensä	61 048	37 221	55 064

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

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.

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaanlukien

31.03.2026

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Konsernin rahalaitoslainat	2 028	9 916	451	12 395
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	305	1 257	14 256	15 818
Ostovelat	1 504			1 504
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	7 836			7 836
Rahoitusvelat ja korot 31.3.2026	11 673	11 173	14 707	37 553

Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat koostuvat asunto-osakeyhtiöiden taloyhtiölainoista. Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat esitetään aina alle vuoden velkoina.

Pääomarakenteen säilyttämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi muuttaa osakkeenomistajille maksettavien osinkojen määrää osakeyhtiölain puitteissa, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai myydä omistamiaan huoneistoja vähentääkseen velkojaan. Omavaraisuusaste 31.3.2026 oli 52,9 % (31.12.2025: 55,5 %).

Lähipiiri

Katsauskaudella 1.1.–31.3.2026 ei ole toteutunut olennaisia lähipiirin kanssa tehtyjä liiketoimia.