

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

Toimitusjohtajakatsaus

H1 2026

Puolivuositarkastuksen julkistamistilaisuus · 1.1.–30.6.2026

20. elokuuta 2026

Agenda

01

Toimintaympäristö

Talous ja kiinteistömarkkina 2026–2028

02

H1 2026 Taloudellinen kehitys

Liikevaihto, tulos ja taseavainluvut

03

Strateginen suunta

Tavoitteiden toteutuminen ja hankeputki

04

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

First North -esitys ja ohjeistuksen peruminen

Talous ja kiinteistömarkkina 2026–2028



Talous kääntymässä kasvuun

BKT kasvaa 0,7 % 2026 ja 1,2 % 2027 (Suomen Pankki 8/2026). → **Ovarolle: kysyntä paranee vaiheittain — kohdemarkkina ratkaisee.**



Inflaatio kiihtyy väliaikaisesti

Inflaatio 2,4 % 2026, hidastuu 1,6 prosenttiin 2027. → **Ovarolle: vaikutus tulee korkojen kautta – nopea inflaatio hidastaa korkojen laskua.**



Rakentamisen kustannustaso matala

Heikot rakentamisen suhdanteet ovat painaneet urakkahinnat alas. → **Ovarolle: poikkeuksellisen edullinen hetki käynnistää hankkeita.**



Kehittämiselle otollinen ikkuna

Transaktiemarkkina elpyy ja kehityskohteiden kysyntä kasvaa. → **Ovarolle: ikkuna sekä myynneille että uusille hankkeille kasvukeskuksissa.**

Avainluvut

Liikevaihto

2 105

t€

vs. 2 099 t€

*Vertailutasolla (+0,3 %) myydyistä
kohteista huolimatta*

Tulos

-1 891

t€

vs. +1 043 t€

*Kehityshankkeista ei vielä tuloutunut
tuottoja*

Omavaraisuusaste

49,6

%

vs. 66,6 %

Yli 40 %:n tavoitetason

NAV/osake

5,00

€

vs. 5,58 €

Nettovarallisuus per osake

Huomioita H1-tuloksesta

Kertaluonteiset erät: hallinnon kuluihin sisältyi noin 0,4 milj. euroa kertaluonteisia kiinteistökehityshankkeiden kuluja, jotka kirjattiin tulokseen syntymishetkellä.

Arvostukset: Q2:n kiinteistöarvostuksissa salkkuun ei tullut merkittäviä arvonnkorotuksia, joten käyvän arvon muutokset eivät tukeneet tulosta.

Hanketuloutumiset: kehityshankkeiden tuotot kirjataan tuloutuksen edellytysten täytyessä, joten kulut ja tuotot kohdistuvat eri raportointikausille.

Vertailukausi: H1/2025 liike-tulos 3 773 t€ sisälsi merkittäviä myyntivoittoja; H1/2026 liike-tulos oli -1 297 t€.

Suoriutuminen tavoiteuralla – H1 2026

Tavoite 1: Development-liiketoimintamallin vakiinnuttaminen (osta–kehitä–myy)

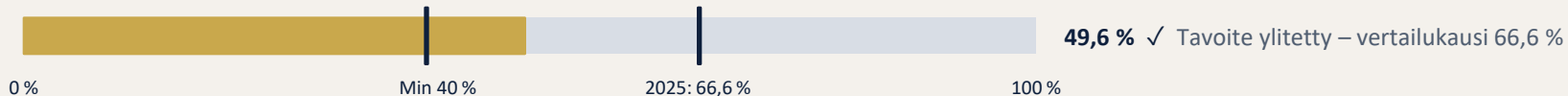
Tilanne: Malli vakiintunut. Hankeputki yli 400 M€ pitkällä aikavälillä, noin 170 M€ 1–3 vuoden aikajänteellä ja neuvottelutavoite vuodelle 2026 noin 60 M€. Kuopion Teollisuuskatu 1 myytiin kansainväliselle sijoittajalle vuokrasopimusten solmimisen jälkeen.

Tavoite 2: Oman pääoman vuosituotto 10 %

Tilanne: Oman pääoman tuotto (ROE) oli –4,5 % (p.a.) – selvästi alle strategian 10 prosentin tavoitteen. H1-tulos oli –1 891 t€.

Konteksti: Kehityshankkeista ei ole vielä tuloutunut tuottoja, ja hallinnon kuluihin sisältyi noin 0,4 M€ kertaluonteisia kehityshankekuluja. Tuotot ja kulut kohdistuvat eri raportointikausille. Yhtiö perui tulosohjeistuksensa 18.8.2026 eikä anna vuodelle 2026 uutta ohjeistusta.

Tavoite 3: Omavaraisuusaste vähintään 40 %



 Tavoiteura toteutumassa

 Alle tavoitteen

Osta – kehitä – myy

01 OSTA

Hankitaan tontteja ja kehityskelpoisia kohteita.

Kohdevalinta kasvualueilta

Kaavoitus- ja käyttötarkoituspotentiaali

Hankinta sitoo pääomaa

Riski arvioidaan hankekohtaisesti



02 KEHITÄ

Kaavoitus, luvat, vuokraus ja rakennuttaminen.

Kaavoitus ja luvat

Suunnittelu ja rakentaminen

Kumppanit ja urakoitsijat

Pääoma kiinni hankkeen ajan



03 MYY

Kohde myydään ja pääoma vapautuu uusiin hankkeisiin.

Myynti valmiina kohteena tai hankkeena

Kauppahinta vapauttaa kassavirtaa

Pääomaa kiinni tonteissa ja kehityskohteissa

Vapautuva pääoma uusiin hankkeisiin

Ovaro on siirtynyt passiivisesta kiinteistönomistajasta aktiiviseksi kehittäjäksi.

VUOKRATUOTOT

Kassavirtaa omistusaikana

KIINTEISTÖKAUPAT

Pääoma kiertoon uusiin hankkeisiin

KEHITYSHANKKEET

Arvonluonnin päälähde

Keskeisiä meneillään olevia hankkeita

RAKENTEILLA TAI NEUVOTTELUVAIHEESSA · TAVOITE ~60 M€ · KÄYNNISTYS 2026–2027

ASUNNOT

Keravan asuntohanke

Laurintie 9, Kerava · rakenteilla, 11 asuntoa myyty

Volyymi	Valmistuu
~8 M€	10/2026

TOIMITILA

Teollisuuskatu 1

Kuopio · rakenteilla, myyty kansainväliselle sijoittajalle

Vuokra-ala	Kauppahinta
10 000 m²	15,3 M€

MATKAILU

Levin matkailuhanke

Tähtitie 4, Sirkka · 1 000 k-em²

Volyymi	Käynnistys
~8 M€	9/2026

KONVERSIO + UUDIS

Joensuu ja Kukkula

Joensuu: konversio + uudisrakennus
Kukkula: konversio

Volyymi	Käynnistys
~44 M€	2026–2027

PITKÄN AIKAVÄLIN KEHITYSPUTKI

UUDISRAKENTAMINEN

Käynnistystavoite 2027

Kukkula, aloituskortteli

Rakennusoikeus	Esisopimukset	Kaava (arvio)
~20 000 k-em²	~10 300 k-em²	12/2026

Kukkula, alueen loppuosa

60–80 000

 k-em² (tavoite/arvio) · 2027–2036

Hankeputken kokonaisarvo

>400 M€

1–3 v. aikajänteellä ~170 M€ · arvio kokonaisinvestointiarvosta

First North -esitys ja ohjeistuksen peruminen

01**Hallitus esittää siirtymää First Northiin**

Ylimääräinen yhtiökokous 8.9.2026 päättää osakkeen siirtämisestä Nasdaq Helsingin päälistalta First North Growth Market Finland -markkinapaikalle.

02**Kustannussäästö noin 0,3 M€ vuodessa**

Raportointi siirtyisi IFRS:stä FAS:iin, mikä keventää taloushallinnon työtä ja ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttöä.

03**Selkeämpi kuva tuloksen muodostumisesta**

FAS:n realisointiperusteinen raportointi kuvaa toteutunutta kehitystä sijoittajalle paremmin kuin käypien arvojen muutokset.

04**Tulosohjeistus 2026 peruttu 18.8.2026**

Peruutus johtuu yksinomaan raportointistandardin muutoksesta, ei liiketoiminnan kehityksestä. Siirtymä ei edellytä osakkeenomistajilta toimenpiteitä.

8.9.2026

Ylimääräinen yhtiökokous päättää siirtymästä

9/2026

Hallituksen hakemus ja Nasdaqin päätös päälistalta poistumisesta

Väh. 3 kk

Kaupankäynti jatkuu päälistalla päätöksen jälkeen

12/2026

Kaupankäynti First Northissa alkaa vuoden loppuun mennessä

KYSYMYKSIÄ?

Kiitos mielenkiinnosta Ovaroa kohtaan.

ovaro.fi

Osake: OVARO • Nasdaq Helsinki • ISIN FI4000349113

Marko Huttunen

Toimitusjohtaja, Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj