

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

Toimitusjohtajakatsaus

Q1 2026

Osavuositarkastuksen julkistamistilaisuus

21. toukokuuta 2026

Agenda

01

Toimintaympäristö

Kiinteistömarkkina Q1 2026 ja näkymät

02

Q1 2026 Taloudellinen kehitys

Liikevaihto, tulos ja taseavainluvut

03

Strateginen suunta

Development-liiketoiminta ja hankeputki

04

Ohjeistus 2026

Näkymät loppuvuodelle

Kiinteistömarkkina & näkymät 2026

Uudisrakentaminen historiallisen matalalla

Uusien asuntoaloitusten jyrkkä lasku 2023–2025 supistaa tarjontaa merkittävästi – kasvavissa kaupungeissa asuinrakentamisen kysyntäpotentiaali säilyy vahvana lähivuosina.

Transaktiomäärät elpymässä

Kiinteistötransaktioiden volyyymi on elpymässä matalalta tasolta. Sijoittajat palaavat markkinoille hinnoittelun selkeydyttyä – erityisesti kehittämiskohteiden kysyntä on kasvussa.

Vuokramarkkinat vakaat – liiketila ja hoiva

Liiketilöjen kysyntä kasvaa erityisesti big box -segmentissä, kun kuluttajat suosivat suuria erikoisliikkeitä ja hypermarketteja. Hoivakiinteistöjen kysyntä pysyy vakaana koko Suomessa väestön ikääntyessä – pitkät vuokrasopimukset turvaavat kassavirtaa.

Kehittämisliiketoiminnalle otollinen hetki

Rakennuskustannukset ovat laskeneet, tonttitarjontaa on saatavilla ja rahoitusympäristö paranee. Nyt käynnistettävissä hankkeissa on erinomaiset edellytykset toteutua kilpailukykyisesti.

Avainluvut

Liikevaihto

1 069

t€

vs. 1 085 t€

Lähes vertailutasolla – kohteiden myynnistä huolimatta

Tulos

-1 123

t€

vs. -802 t€

Q1 kiinteistöverokirjaus rasittaa

Omavaraisuusaste

52,9

%

Vahva tase

NAV/osake

5,22

€

vs. 5,33 €

Nettovarallisuus per osake

Huomioita Q1 tuloksesta

Kertaluontoiset erät rasittavat Q1:tä: kiinteistöverot kirjataan kokonaisuudessaan Q1:een (ei jaksoteta), ja kuluihin sisältyy 200 t€ kertaluontoinen hanke-erä.

Hanketuloutumiset: Keravan gryndikohteen asuntokauppa ei käynyt odotusten mukaisesti. Hanketuloutumiset käynnistyvät myöhemmissä kvartaaleissa hankkeiden etenemisen mukaan – hankekate realisoituu vaiheittain.

Vertailukausi: vertailukauteen nähden on myyty merkittävä määrä kohteita – supistunut kiinteistömässä näkyy sekä liikevaihdossa että tuloksessa.

Development-liiketoiminta kasvun ajurina

Pitkän tähtäimen
hankeputki

~400

M€



1–3 vuoden
pipeline

~150

M€



Käynnistys-
tavoite 2026

~50

M€

Strateginen muutos on toteutunut: Ovaro on siirtynyt passiivisesta kiinteistömistajasta aktiiviseksi kehittäjäksi. Hankeputki luo pohjan kannattavuuden merkittäväälle paranemiselle tulevina vuosina.

Koko vuosi 2026

OHJEISTUS PYSYY ENNALLAAN

Ovaro ohjeistaa, että tilikauden 2026 tulos paranee vuodesta 2025.



Hanketuloutumiset käynnistyvät loppuvuodella

Käynnissä olevat hankkeet etenevät suunnitellusti. Tuloutumiset käynnistyvät hankkeiden etenemisen myötä – hankekate realisoituu vaiheittain, ei kerralla.



Rahoitusasema vahva

Omavaraisuusaste 52,9 % – vahva tase mahdollistaa uusien hankkeiden käynnistämisen.



~50 M€ hankkeiden käynnistys vuonna 2026

Uusien hankkeiden käynnistykset vahvistavat pitkän aikavälin tuloskehitystä.

Suoriutuminen tavoiteuralla – Q1 2026

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

Tilanne: Malli vakiintunut. Hankeputki ~400 M€ (PTS), ~150 M€ 1–3 vuoden aikajänteellä. Käynnistys tavoite 2026 on ~50 M€. Strateginen muutos passiivisesta omistajasta aktiiviseksi kehittäjäksi on toteutunut.

Tavoite 2: Oman pääoman vuosituotto 10 %

Tilanne: Q1 tulos -1 123 t€ on negatiivinen – vuositason tavoitteesta ollaan jäljessä.

Konteksti: Q1 rasietaan vuosittain koko kiinteistöveroerällä (ei jaksoteta) ja hanketuloutumiset kohdistuvat myöhempisiin kvartaaleihin. Tilikauden ohjeistus: tulos paranee vuodesta 2025. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää hanketulouttamisia Q2-Q4 2026.

Tavoite 3: Omavaraisuusaste vähintään 40 %

Min 40 %



52,9 % ✓ Tavoite ylitetty – useita vuosia johdonmukaisesti

Keskeisiä meneillään olevia hankkeita

UUDISRAKENTAMINEN

Jyväskylä

Jyväskylän Kukkula

Aloituskorttelin asemakaava

Pinta-ala	Volyymi	Tavoite
~20 000 m²	~70 M€	Rakenteille Q1/2027

KONVERSIO

Jyväskylä | Joensuu

Konversiohankkeet

Käyttötarkoituksen muutos, 2026

Sijainnit	Volyymi yht.	Aikataulu
2 kohdetta	25–35 M€	2026

MATKAILU

Levi

Levin matkailuhanke

Matkailukiinteistö

Volyymi	Kaynnistus
~8 M€	2026 tavoite

LIIKETILA

Kuopio

Teollisuuskatu

Big box -liikekeskus (uudishanke)

✓ Ankkuruokralaiset sovittu

~16 M€	2026 tavoite
---------------	---------------------

Hankeputki kasvaa

Edellä esitettyjen lisäksi yhtiöllä on useita muita hankkeita eri vaiheissa.

PTS putki	1–3 v.
~400 M€	~150 M€

KYSYMYKSIÄ?

Kiitos mielenkiinnosta Ovaroa kohtaan.

ovaro.fi

Osake: OVARO • Nasdaq Helsinki

Marko Huttunen

Toimitusjohtaja, Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj