Ovaro
Kiinteistösijoitus

Toimitusjohtajan katsaus

Osavuosikatsaus Q3 2026

Julkistamistilaisuus 19.11.2026

Marko Huttunen, toimitusjohtaja

Agenda

1 **Toimintaympäristö**
Talous ja kiinteistömarkkina 2026–2028

2 **Q3 2026 taloudellinen kehitys**
Avainluvut sekä tuloksen ja taseen taustat

3 **Strateginen suunta**
Tavoitteiden toteutuminen ja hankeputki

4 **Markkinapaikan muutos ja katsauskauden jälkeiset tapahtumat**
First North -siirtymä, Kukkulan asemakaava, M3-sopimus ja painopisteet 2027

Markkina tukee hankkeiden käynnistämistä

Talouskasvu voimistuu

BKT kasvaa 1,7 % 2026, 1,6 % 2027 ja 1,3 % 2028 (Suomen Pankki 9/2026).

Kysyntä paranee vaiheittain, ja kohdemarkkina ratkaisee.

Asuntomarkkina: omistus heikko, vuokra vetää

Hinnat −3 % 2026 ja nousuun 2027 (Nordea 10/2026). Suurimpia vuokrankorotuksia mm. Joensuussa +1,2 % (Rakli kevät 2026).

Joensuun asuntohankkeemme osuvat vahvaan vuokramarkkinaan.

Rakentamisen kustannukset matalalla

Heikot rakentamisen suhdanteet ovat painaneet urakkahinnat alas.

Nyt on poikkeuksellisen edullinen hetki käynnistää hankkeita.

Kehittämiselle otollinen ikkuna

Transaktiomarkkina elpyy ja kehityskohteiden kysyntä kasvaa.

Ikkuna on auki sekä myynneille että uusille hankkeille kasvukeskuksissa.

Q3 voitollinen, tammi–syyskuu 1,7 M€ tappiolla

Ovaro Kiinteistösijoitus

Liikevaihto

1 244 t€

Q3 (1 102)

3 349 t€

1–9 (3 201)

Tulos

+164 t€

Q3 (−135)

−1 727 t€

1–9 (+908)

Omavaraisuusaste

48,4 %

30.9.2026 (30.9.2025: 67,1 %)

≥ 40 %

tavoite

NAV/osake

5,02 €

30.9.2026 (30.9.2025: 5,58 €)

−10 %

vs. 30.9.2025

Tuloksen ja taseen taustat

Tulos

Hoitokulut 0,61 M€ (0,39 M€): uusi kiinteistöverotuspäätös ja lievä vastikkeiden nousu.

Hallinnon kulut 0,15 M€ (0,43 M€): kulujen jaksottuminen vuosineljännesten välillä – peruskulutaso ennallaan.

Käyvän arvon muutos 0,42 M€: M3 Asuntojen kauppa kirjattiin IFRS:n mukaisesti ensin käyvän arvon muutoksena; myyntivoitto kirjautuu seuraavalle vuosineljännekselle.

Luovutusvoitot 0,24 M€: useista eri kaupoista.

1–9/2026 tappiollinen: kehityshankkeista ei ole vielä tuloutunut tuottoja.

Nettorahoituskulut 1,35 M€ (0,75 M€): hankerahoitus on kasvanut, kun uusia hankkeita on käynnistetty; rahoituksena yhtiö- ja RS-lainat.

Tase ja rahoitus

Sijoituskiinteistöt 59,4 M€ (41,8 M€): Jyväskylän Kukkulan maa-alueen hankinta (12/2025) ja investoinnit kehityshankkeisiin.

Luototusaste 64,1 % (32,1 %): nousu johtuu hankeinvestoinneista; velat 43,7 M€ (22,5 M€).

Rahavarat 0,8 M€ (9,1 M€): kassavaroja on sijoitettu hankkeisiin.

Omavaraisuusaste 48,4 %: vähintään 40 %:n tavoite täyttyy.

Q3 oli viimeinen IFRS-raportti. Tilinpäätös 2026 laaditaan FAS:n mukaan; siirtymän vaikutuksista kerrotaan tilinpäätöstiedotteessa.

Malli vakiintunut, kannattavuus vielä tavoitteesta

Tavoite 1 **Development-liiketoimintamallin vakiinnuttaminen (osta–kehitä–myy)**	**Toteutuu**	Keravan kohde valmistui 10/2026, Joensuun asuntokonversio ja Levin hankkeet ovat rakenteilla ja Kuopion Teollisuuskatu 1 myytiin kansainväliselle sijoittajalle. Hankeputki noin 170 M€ 1–3 vuoden aikajänteellä ja yli 400 M€ pitkällä aikavälillä.
Tavoite 2 **Oman pääoman vuosituotto 10 %**	**Alle tavoitteen**	ROE oli −4,1 % (p.a.). Kehityshankkeista ei ole vielä tuloutunut tuottoja. Yhtiö perui tulosohjeistuksensa 17.8.2026 eikä anna vuodelle 2026 uutta ohjeistusta.
Tavoite 3 **Omavaraisuusaste vähintään 40 %**	**Täyttyy**	48,4 % (30.9.2025: 67,1 %). Taso on laskenut, kun hankkeet sitovat pääomaa.

Rakenteilla, valmistunut ja myyty

Hanke	Tilanne	Hankekoko	Aikataulu
Joensuu, asuntokonversio Torikatu 36, 50/50 M3 Asunnot	Rakenteilla, n. 150 asuntoa	**15 M€**	Valmistuu 9/2027
Joensuu, hoivakoti Uudisrakennus, 56 paikkaa	Pitkäaikainen vuokrasopimus solmittu	**8,7 M€**	Rakentaminen alkaa arv. 4/2027, valmis kesällä 2028
Levi Tähtitie 4, Sirkka, 1 000 k-m²	Rakenteilla	**8 M€**	Valmistuu 10/2027
Kerava Laurintie 9, 1 750 k-m²	Valmistunut	**7,5 M€**	Valmistui 10/2026
Kuopio, Teollisuuskatu 1 Liikekeskus, 10 000 m²	Myyty kansainväliselle sijoittajalle, vuokrasopimukset solmittu	**15,3 M€**	–

Hankkeiden kokonaisarvo yhteensä 54,5 M€, josta rakenteilla tai käynnistymässä 31,7 M€ (luvut hankkeiden kokonaisarvoja).

Kukkula ja koko yhtiön hankeputki

Jyväskylän Kukkula

Aloituskortteli

~20 000 k-m²

rakennusoikeus

Esisopimukset

~10 300 k-m²

aloituskorttelissa

Vaihe II

17 000 m²

suojeltujen rakennusten uusiokäyttö

Koko alue

80–100 000 k-m²

loppuosa 2027–2036

Koko yhtiön hankeputki

kaikki hankkeet eri paikkakunnilla

~170 M€ 1–3 vuoden aikajänteellä

>400 M€ pitkällä aikavälillä

Hankeputki on arvio kokonaisinvestointiarvosta; se ei ole liikevaihtoa, tulosta, investointisitoumuksia eikä tulosohjeistusta.

First North -siirtymä ja Kukkulan eteneminen

1 Siirtymä First Northiin päätetty

Ylimääräinen yhtiökokous päätti siirrosta 8.9.2026. Nasdaq Helsinki lopettaa kaupankäynnin päälistalla aikaisintaan 22.12.2026. Kevyempi listaympäristö tuo pysyviä kustannussäästöjä.

2 Q3 on viimeinen IFRS-raportti

Tilikauden 2026 tilinpäätös laaditaan FAS:n mukaan. FAS-luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia IFRS-lukuihin, erityisesti sijoituskiinteistöjen arvostuksessa.

3 Kukkulan aloituskorttelin asemakaava hyväksytty

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 11/2026; lainvoima odotetaan vuodenvaihteessa, minkä jälkeen rakentaminen voi alkaa.

4 M3 Asunnot ostaa puolet Kukkulan sairaalatornin tiloista

Sopimus 18.11.2026: noin 8 500 m², noin 150 vuokra-asuntoa ja hoiva-asumista. Rakentaminen arviolta Q1/2027; malli sama kuin Joensuussa.

17.8.2026
Tulosohjeistus 2026 peruttu

8.9.2026
Ylimääräinen yhtiökokous päätti siirtymästä

22.9.2026
Nasdaq päätti päälistan kaupankäynnin lopettamisesta

Aikaisintaan 22.12.2026
Kaupankäynti First Northissa alkaa

Hankkeet toteutukseen ja uutta kasvua

Painopisteet 2027

1

Kukkula

Käynnistämme aloituskorttelin, kun asemakaava on lainvoimainen, ja sairaalatornin konversion yhdessä M3:n kanssa arviolta Q1/2027.

2

Joensuu ja Levi

Joensuun hoivakodin rakentaminen alkaa keväällä 2027. Asuntokonversio valmistuu arviolta 9/2027 ja Levin hanke 10/2027.

3

Uudet hankkeet

Neuvottelemme useista uusista hankkeista. Niiden käynnistyminen riippuu sopimuksista ja markkinatilanteesta.

Kysymyksiä?

Kiitos mielenkiinnosta Ovaroa kohtaan.

Marko Huttunen
Toimitusjohtaja, Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
ovaro.fi · Osake: OVARO · ISIN FI4000349113

Tämä esitys on laadittu yleiseen tiedottamistarkoitukseen. Esitys sisältää tulevaisuutta koskevia arvioita, jotka perustuvat johdon näkemyksiin. Toteutumat voivat poiketa esitetyistä.

Liite: osta–kehitä–myy

1 Osta

Hankitaan tontteja ja kehityskelpoisia kohteita.

- Kohdevalinta kasvualueilta
- Kaavoitus- ja käyttötarkoituspotentiaali
- Hankinta sitoo pääomaa
- Riski arvioidaan hankekohtaisesti

2 Kehitä

Kaavoitus, luvat, vuokraus ja rakennuttaminen.

- Kaavoitus ja luvat
- Suunnittelu ja rakentaminen
- Kumppanit ja urakoitsijat
- Pääoma kiinni hankkeen ajan

3 Myy

Kohde myydään ja pääoma vapautuu uusiin hankkeisiin.

- Myynti valmiina kohteena tai hankkeena
- Kauppahinta vapauttaa kassavirtaa
- Vapautuva pääoma uusiin hankkeisiin

Ovaro on siirtynyt passiivisesta kiinteistönomistajasta aktiiviseksi kehittäjäksi.