



Puolivuosikatsaus

1.1.-30.6.2026

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ
PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2026

YHTEENVETO KAUELTA 1.1.-30.6.2026 (VERTAILUKAUSI 1.1.-30.6.2025)

Tuloskehitys, t€	Q2/2026	Q2/2025	H1/2026	H1/2025
Liikevaihto	1 036	1 014	2 105	2 099
Liiketulos	-294	4 238	-1 297	3 773
Katsauskauden tulos	-768	1 845	-1 891	1 043

TASE JA TUNNUSLUVUT 30.6.2026

Tase ja tunnusluvut	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Taseen loppusumma, t€	82 209	68 683	78 646
Omavaraisuusaste, %	49,6 %	66,6 %	55,5 %
Luototusaste (Loan to Value), %	60,4 %	31,4 %	48,3 %
Nettovarallisuus / osake, €	5,00	5,58	5,35
Kassavarat, M€	1,6	10,4	5,7

TULOSKEHITYS 1.1.-30.6.2026

Konsernin liikevaihto oli 2 105 tuhatta euroa (1–6/2025: 2 099 tuhatta euroa) ja nettotuotto 213 tuhatta euroa (313 tuhatta euroa). Liiketulos oli -1 297 tuhatta euroa (3 773 tuhatta euroa) ja katsauskauden tulos -1 891 tuhatta euroa (1 043 tuhatta euroa).

Hallinnon kuluihin 1.1.–30.6.2026 sisältyi noin 0,4 miljoonaa euroa kertaluonteisia, käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin liittyviä kuluja. Kulut on kirjattu tulokseen syntymishetkellä, koska aktivoinnin edellytykset eivät täyttyneet.

Kehityshankkeiden tuotot kirjataan vasta, kun tuloutuksen edellytykset täyttyvät, minkä vuoksi alkuvuoden kulut ja hankkeiden tuotot kohdistuvat eri raportointikausille.

OHJEISTUS VUODELLE 2026

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj perui aiemmin antamansa tulosohteistuksen katsauskauden jälkeen 17.8.2026 julkaisemallaan pörssitiedotteella. Yhtiö ei anna vuodelle 2026 uutta tulosohteistusta.

Tilikauden tulos 2025 oli 1 468 tuhatta euroa. Ovaro antoi ohjeistuksen konsernin tilikauden tuloksesta vuosina 2023–2026, 17.8.2026 tapahtuneeseen perumiseen saakka.

STRATEGIA 2024–2027 – TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN H1/2026

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 %.

Toisella vuosineljänneksellä ja koko alkuvuonna 2026 yhtiö jatkoi liiketoimintamallinsa vakiinnuttamista osta-kehitä-myy-strategian mukaisesti.

Oman pääoman tuotto (ROE) oli -4,5 % (p.a.), selvästi alle strategian 10 prosentin tavoitteen.

Konsernin omavaraisuusaste oli 49,6 %, selvästi yli 40 prosentin tavoitteen.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Alkuvuoden tulos ei ole tyydyttävä. H1/2026 oli 1,9 miljoonaa euroa tappiollinen, kun vertailukauden 1.1.–30.6.2025 tulos oli 1,0 miljoonaa euroa voitollinen. Tappiollisuus johtuu pääosin siitä, ettei kehityshankkeista ole vielä tuloutunut tuottoja. Lisäksi alkuvuoden hallinnon kuluihin sisältyi noin 0,4 miljoonaa euroa kertaluonteisia kehityshankkeisiin liittyviä kuluja.

Katsauskauden jälkeen hallitus on päättänyt esittää yhtiökokoukselle siirtymistä Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Tavoitteena ovat pysyvät kustannussäästöt: kevyempi listaympäristö vapauttaa sekä rahaa että johdon työaikaa kiinteistökehitykseen.

Operatiivisesti alkuvuosi eteni hyvin. Kuopion Teollisuuskatu 1:ssä vuokrasopimukset solmittiin ja kohde myytiin kansainväliselle sijoittajalle. Joensuun hankkeessa yhteistyössä M3 Asuntojen kanssa ja Levin hankkeessa valmistellaan rakentamisen käynnistymistä syksyille 2026. Keravalla asuntokauppa on piristynyt: 19 asunnosta on myyty 11.

Tavoitteenamme on neuvotella kuluvan vuoden aikana noin 60 miljoonan euron hankkeista. Hankeputki on 1–3 vuoden aikajänteellä arviolta 170 miljoonaa euroa ja pitkällä aikavälillä yli 400 miljoonaa euroa. Luvut ovat arvioita kokonaisinvestointiarvosta, eivät liikevaihtoa, tulosta, investointisitoumuksia tai tulosohjeistusta. Putki muodostuu Kukkulan aluekehityksestä sekä valikoiduista kaupallisista ja asumisen hankkeista, joiden käynnistyminen edellyttää sopimusten, kaavavalmiuden ja rahoituksen varmistumista.

Jyväskylän Kukkula on Ovaron merkittävin yksittäinen kehityshanke. Kehitys alkaa noin 20.000 k-em2 aloituskorttelista, josta on kaavaehtoisia esi- ja aiesopimuksia noin 10.300 k-em2. Kaavoitus on edennyt suunnitelman mukaisesti, ja tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus joulukuussa 2026 ja rakentamisen käynnistyminen alkuvuonna 2027. Mahdolliset valitukset voisivat viivästyttää aikataulua. Koko alueelle tavoitellaan noin 80.000–100.000 k-em2 rakennusoikeutta vaiheittain toteutettuna.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	1-6/2026	1-6/2025	Muutos	1-12/2025
Liikevaihto, t€	2 105	2 099	0,3 %	4 288
Nettotuotto, t€	213	313	-31,9 %	1 423
Katsauskauden tulos, t€	-1 891	1 043	n/a	1 468
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,23	0,13	n/a	0,18
Taseen loppusumma M€	82,2	68,7	19,7 %	78,6
Rahavarat, M€	1,6	10,4	-84,8 %	5,7

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin elokuun 2026 ennusteen mukaan Suomen talous on kääntymässä parempaan: bruttokansantuote kasvaa vuonna 2026 noin 0,7 %, ja kasvun ennakoidaan vauhdittuvan 1,2 prosenttiin vuonna 2027 ja 1,4 prosenttiin vuonna 2028. Elpymistä tukevat viennin ja investointien kasvu sekä yksityisen kulutuksen asteittainen piristymisen, mutta kehitykseen liittyy epävarmuutta erityisesti Lähi-idän tilanteen ja Yhdysvaltain kauppapolitiikan vuoksi.

Inflaatio nopeutuu energian hintojen nousun vuoksi 2,4 prosenttiin vuonna 2026, mutta hidastuu 1,6 prosenttiin vuonna 2027. Työttömyys pienentyy hitaasti, ja julkinen talous pysyy selvästi alijäämäisenä julkisen velan kasvaessa lähes 92 prosenttiin suhteessa BKT:hen vuonna 2026.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 82 209 tuhatta euroa (30.6.2025: 68 683 tuhatta euroa; 31.12.2025: 78 646 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 40 672 tuhatta euroa (30.6.2025: 45 591 tuhatta euroa; 31.12.2025: 43 539 tuhatta euroa) ja velat yhteensä 41 536 tuhatta euroa (30.6.2025: 23 092 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 49,6 % (30.6.2025: 66,6 %; 31.12.2025: 55,5 %). Luototusaste (Loan to Value) oli 60,4 % (30.6.2025: 31,4 %; 31.12.2025: 48,3 %) ja nettovelkaantumisaste 81,3 % (30.6.2025: 15,8 %; 31.12.2025: 59,1 %).

SIOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 59,4 miljoonaa euroa (30.6.2025: 40,2 miljoonaa euroa; 31.12.2025: 55,1 miljoonaa euroa) sisältäen 12,3 miljoonaa euroa (30.6.2025: 9,9 miljoonaa euroa; 31.12.2025: 5,1 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,7 miljoonaa euroa (30.6.2025: 5,3 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 30.6.2026. Yhtiö arvioittaa sijoituskiinteistöt puolivuositain ja seuraava ulkopuolinen arvio tehdään 31.12.2026.

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 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	10/2021	Kaavoitus valmistunut	5.500 k-em2	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	12/2024	Rakenteilla, valmistuu 10/2026	1.750 k-em2	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	1/2022 (varaus)	Lainvoimainen	2.900 k-em2	10 000 000
Levin hanke	Tähtitie 4, 99130 Sirkka	2/2026	Rakentaminen käynnistyy 9/2026	1.000 k-em2	8 000 000
Joensuun hanke, konversio (omistus 50/50 M3 Asuntojen kanssa)	Torikatu 36, 80100 Joensuu	12/2026	Rakentaminen käynnistyy 9/2026	7.000 k-em2, n. 160 asuntoa	15 000 000
Joensuun hanke, uudisrakennus	Torikatu 36, 80100 Joensuu	12/2026	Neuvotteluvaihe	2.500 k-em2	8 700 000

Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	7/2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	85 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	10/2023	Myynti	2.350 m2	100 %
Teollisuuskatu 1	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	2/2024	Vuokrasopimukset solmittu, hanke myyty kansainväliselle sijoittajalle	10.000 m2	–

Jyväskylän Kukkula-alueen kehityshanke, yhteensä 80.000–100.000 k-em2

Vaihe II

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe II	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2027	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	17.000 m2

Vaihe III, aloituskortteli

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe III, aloituskortteli	Aloituskorttelin asemakaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023–12/2028	Asemakaavoituksessa, kaava odotetaan lainvoimaiseksi 12/2026, rakentaminen 1–3/2027	20.000 k-em2 (tavoite/arvio)

Vaihe III, loppuosa

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe III, loppuosa	Alueen loppuosan uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	2027–2036 (n. 10 vuotta)	Kaavoitus; rakentaminen vaiheittain kokonaisaikataulun sisällä	60.000–80.000 k-em ² (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 9,7 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 30.6.2026 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 3 516 osakasta 30.6.2026 (30.6.2025: 3 621 osakasta).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.6.2026)				
#	Nimi		Osakkeita kpl	Osuus %
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 527 516	17,76 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 217 721	14,16 %
3	OLLIKAINEN PEKKA	*2	745 500	8,67 %
4	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		466 516	5,42 %
5	ZEROMAN OY	*3	402 666	4,68 %
6	CORE CAPITAL OY		229 651	2,67 %
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		92 587	1,08 %
YHTEENSÄ			5 276 370	61,35 %
*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 30.6.2026 neljä henkilöä (30.6.2025: 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 merkintäetuoikeudesta 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

Osana yhtiön joulukuussa 2025 tiedottamaa kiinteistö- ja rahoitusjärjestelyä Maakunnan Asunnot Oy :n (Tapani Rautiaisen lähipiiriyhteisö) kanssa, yhtiö myönsi 600 000 euron osalle kauppahinnasta kahden vuoden maksuajan. Maksamattomalle kauppahinnalle suoritetaan kolmen prosentin korko. Kauppahinta erääntyy 31.12.2027. Luotto on vakuudellinen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiön osakkeen listauspaikka siirretään Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Esityksen tavoitteena ovat merkittävät ja pysyvät kustannussäästöt: pörssilistan hallinnolliset velvoitteet ja niistä aiheutuvat kulut ovat olleet korkeat suhteessa yhtiön liiketoiminnan kokoon. Kevyempi listaympäristö mahdollistaa resurssien ja johdon työajan kohdentamisen yhtiön varsinaiseen liiketoimintaan eli kiinteistökehitykseen.

Muita olennaisia tapahtumia katsauskauden päättymisen jälkeen ei ole ollut lukuun ottamatta yhtiön johtohenkilöiden liiketoimia, joista yhtiö on tiedottanut pörssitiedotteilla markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) mukaisesti

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1.1. - 30.6.2026	1.1. - 30.6.2025	1.1. - 31.12.2025
Liikevaihto, 1 000 €	2 105	2 099	4 288
Liiketulos, 1 000 €	-1 297	3 773	4 935
Tilikauden tulos, 1 000 €	-1 891	1 043	1 468
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-1 891	1 043	1 468
Tulos / osake, €	-0,23	0,13	0,18
Maksettu osinko, €	0,42	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-4,5 %	2,3 %	3,3 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 133 484	8 176 113	8 134 677
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Taseen loppusumma, 1 000 €	82 209	68 683	78 646
Omavaraisuusaste, %	49,6 %	66,6 %	55,5 %
Luototusaste, %, Loan to Value	60,4 %	31,4 %	48,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,00	5,58	5,35
Nettovelkaantumisaste, %	81,3 %	15,8 %	59,1 %
Osakkeiden lukumäärä	8 600 000	8 600 000	8 600 000
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	8 133 484	8 133 484	8 133 484
Listattujen osakkeiden markkina-arvo, 1 000 €	23 587	25 295	26 190
	1.1. - 30.6.2026	1.1. - 30.6.2025	1.1. - 31.12.2025
Nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	0,8 %	4,2 %	2,6 %

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.

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

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

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

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

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

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

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

Nettotuotto on laskettu salkkuun kuuluvien kohteiden 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.

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q2 / 3 kuukautta 1.4.-30.6.2026	Q2 / 3 kuukautta 1.4.-30.6.2025	Q1-Q2 / 6 kuukautta 1.1.-30.6.2026	Q1-Q2 / 6 kuukautta 1.1.-30.6.2025	Q1-Q4 / 12 kuukautta 1.1.-31.12.2025
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 036	1 014	2 105	2 099	4 288
Hoitokulut	-694	-523	-1 892	-1 786	-2 865
Nettotuotot	342	491	213	313	1 423
Vuokraustoiminnan kulut	-120	17	-140	2	-29
Hallinnon kulut	-850	-607	-1 571	-1 124	-2 090
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-16	3 270	-30	3 300	3 006
Poistot	-232	-256	-458	-469	-2 419
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-1 218	2 423	-2 199	1 709	-1 532
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	-876	2 914	-1 985	2 022	-110
Tuotot luovutuksista	277	-11	138	-120	80
Huoneistojen käypien arvon muutos	306	1 212	550	1 595	4 688
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	583	1 201	688	1 474	4 768
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	123	0	277	277
Liiketulos	-294	4 238	-1 297	3 773	4 935
Rahoitustuotot	13	6	23	10	28
Rahoituskulut	-471	-305	-927	-546	-968
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-458	-299	-904	-536	-940
Tulos ennen veroja	-752	3 939	-2 201	3 237	3 995
Verot	-17	-2 094	310	-2 194	-2 527
Tilikauden voitto/tappio	-768	1 845	-1 891	1 043	1 468
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-778	1 845	-1 891	1 043	1 464
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0	0	4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	-0,10	0,23	-0,23	0,13	0,18
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,10	0,23	-0,23	0,13	0,18
Kauden laaja voitto/tappio	-768	1 845	-1 891	1 043	1 468
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-778	1 845	-1 891	1 043	1 464
Määräysvallattomille omistajille	10	0	0	0	4

Konsernitase 1 000 EUR

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	44 407	24 923	49 204
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 712	5 326	789
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	47 119	30 249	49 993
Aineettomat hyödykkeet	10 149	12 866	10 565
Koneet ja kalusto	153	270	171
Vaihto-omaisuus	4 827	0	493
Laskennallinen verosaaminen	2 642	3 165	2 617
Muut saamiset	1 650	166	490
Muut osakkeet ja osuudet	0	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	0	0	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	66 541	46 715	64 329
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	1 784	1 532	3 523
Rahavarat	1 584	10 447	5 722
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3 368	11 979	9 245
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	12 300	9 989	5 071
VARAT YHTEENSÄ	82 209	68 683	78 646
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	24 000	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	61 167	65 071	62 143
Kertyneet voittovarot	-42 608	-44 523	-44 072
Tilikauden tulos	-1 891	1 043	1 464
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	40 668	45 591	43 535
Muulle kuuluva oma pääoma			
Vähemmistöosuus	4	0	4
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ:	40 672	45 591	43 539
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset lainat	13 856	9 005	10 702
Laskennalliset verovelat	324	840	615
Vuokrasopimusvelat IFRS	2 760	5 382	812
Muut pitkäaikaiset velat	9 288	1 065	9 262
Pitkäaikaiset velat yhteensä	26 229	16 292	21 390
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset lainat	669	1 192	1 053
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	6 694	4 434	8 884
Vuokrasopimusvelat	59	74	55
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 422	5 701	9 992
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	7 886	1 099	3 724
Velat yhteensä	41 536	23 092	35 107
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	82 209	68 683	78 646

Konsernin rahavirtalaskelma 1 000 EUR

	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liiketoiminnasta saadut maksut	2 658	1 934
Maksut liiketoiminnan kuluista	-5 265	-2 440
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	-2 607	-506
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	9	10
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-336	-371
Saadut ja maksetut verot	-5	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	-2 939	-867
Investointien rahavirrat		
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	-2 648	-449
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-1 887
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 009	-2 479
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit	0	12 012
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5 871	1 704
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut	0	0
Myönnettyt lainat ja niiden takaisinmaksut	-1 113	206
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	-898	9 107
Rahoituksen rahavirrat		
Omien osakkeiden hankinta	0	-168
Lainojen takaisinmaksut	-9 491	-1 416
Lainojen nostot	12 606	1 535
Saadut osingot	0	653
Maksetut pääomanpalautukset	-3 416	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	-301	604
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	-4 137	8 844
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	5 722	1 603
Rahavarat katsauskauden lopussa	1 584	10 447

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			-1 891	-1 891	0	-1 891
Omien osakkeiden osto				0		0
Pääoman palautus		-976		-976		-976
Oma pääoma 30.6.2026	24 000	61 167	-44 498	40 668	4	40 672
Oma pääoma 1.1.2025	24 000	65 240	-44 523	44 716	0	44 716
Kauden tulos			1 043	1 043		1 043
Omien osakkeiden osto		-169		-169		-169
Pääoman palautus				0		0
Osinko myydystä tytäryhtiöstä				0		0
Oma pääoma 30.6.2025	24 000	65 071	-43 480	45 590	0	45 591

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.

Puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2026 on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätökset -standardin mukaisesti. Puolivuosikatsauksessa noudatetaan vuoden 2025 tilinpäätöksessä esitettyjä laatimisperiaatteita.

Vaihto-omaisuus sisältää rakennusprojektin rakennuskustannukset siltä osin kuin niitä ei ole kirjattu kuluksi.

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

Jäljennökset Ovaro Kiinteistösijoituksen tilinpäätöksistä sekä osa- ja puolivuositilinpäätöksistä 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.

<u>Liikevaihdon erittely</u>	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025	1.1.-31.12.2025
1 000 EUR			
Vuokrasopimusten tuotot	1 920	1 859	3 868
Käyttökorkaukset ja palvelutuotot	185	240	420
Liikevaihto	2 105	2 099	4 288

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista

1.1.-30.6.2026

1.1.-30.6.2025

1.1.-31.12.2025

1 000 EUR

Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden
päättävällä käyvällä arvolla

263

-112

95

Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset

-126

-9

-15

Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon

550

1 595

4 688

Yhteensä

688

1 474

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, jonka 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	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Käypä arvo 1.1.	55 064	34 248	34 248
Lisäykset	10 564	6 813	23 634
Vähennykset	-6 760	-2 418	-7 506
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	550	1 595	4 688
Siirto erien välillä	-12 300	-9 865	-5 071
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	12 300	9 865	5 071
Käypä arvo	59 419	40 238	55 064

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.6.2026 12,3 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 31.12.2026.

<u>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</u>	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
1 000 EUR			
Tuottoarvo	28 500	22 990	14 500
Kauppa-arvo	28 207	11 922	39 776
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	56 707	34 912	54 276
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 712	5 326	789
Sijoituskiinteistöt yhteensä	59 419	40 238	55 064

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).

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

30.06.2026

1 000 EUR	<u>alle 1 vuosi</u>	<u>1-5 vuotta</u>	<u>yli 5 vuotta</u>	<u>Yhteensä</u>
Konsernin rahalaitoslainat	2 384	7 216	9 753	19 353
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	307	1 229	14 206	15 742
Ostovelat	940			940
Myytavissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	8 123			8 123
Rahoitusvelat ja korot 30.06.2026	11 754	8 445	23 959	44 158

Myytavissä oleviin kiinteistöihin kohdistuvat velat koostuvat asunto-osakeyhtiöiden taloyhtiölainoista. Myytävissä oleviin 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 30.6.2026 oli 49,58 % (31.12.2025: 55,5 %).

Lähipiiri

Osana yhtiön joulukuussa 2025 tiedottamaa kiinteistö- ja rahoitusjärjestelyä Maakunnan Asunnot Oy :n (Tapani Rautiaisen lähipiiriyhteisö) kanssa, yhtiö myönsi 600 000 euron osalle kauppahinnasta kahden vuoden maksuajan. Maksamattomalle kauppahinnalle suoritetaan kolmen prosentin korko. Kauppahinta erääntyy 31.12.2027. Luotto on vakuudellinen.