Ovaro
Kiinteistösijoitus

Osavuosikatsaus
1.1.–30.9.2026

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2026

YHTEENVETO KAUDELTA 1.1.–30.9.2026 (VERTAILUKAUSI 1.1.–30.9.2025)

Tuloskehitys, t€	Q3/2026	Q3/2025	1–9/2026	1–9/2025
Liikevaihto	1 244	1 102	3 349	3 201
Liiketulos	754	50	-543	3 823
Katsauskauden tulos	164	-135	-1 727	908

TASE JA TUNNUSLUVUT 30.9.2026

Tase ja tunnusluvut	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Taseen loppusumma, t€	84 546	67 971	78 646
Omavaraisuusaste, %	48,4 %	67,1 %	55,5 %
Luototusaste (Loan to Value), %	64,1 %	32,1 %	48,3 %
Nettovarallisuus / osake, €	5,02	5,58	5,35
Rahavarat, M€	0,8	9,1	5,7

TULOSKEHITYS 1.1.–30.9.2026

Konsernin liikevaihto oli 3 349 tuhatta euroa (1–9/2025: 3 201 tuhatta euroa) ja nettotuotto 846 tuhatta euroa (1 028 tuhatta euroa). Liiketulos oli -543 tuhatta euroa (3 823 tuhatta euroa) ja katsauskauden tulos -1 727 tuhatta euroa (908 tuhatta euroa). Nettorahoituskulut olivat 1 351 tuhatta euroa (754 tuhatta euroa).

Heinä–syyskuun liikevaihto oli 1 244 tuhatta euroa (7–9/2025: 1 102 tuhatta euroa) ja katsauskauden tulos 164 tuhatta euroa (-135 tuhatta euroa). Kolmannen vuosineljänneksen tulosta tukivat luovutusvoitot 235 tuhatta euroa ja huoneistojen käyvän arvon muutos 420 tuhatta euroa. Liikevaihtoon sisältyi rakennuttamistoiminnan tuottoja 160 tuhatta euroa.

MARKKINAPAIKAN MUUTOS JA OHJEISTUS VUODELLE 2026

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj perui aiemmin antamansa tulosohjeistuksen 17.8.2026 julkaisemallaan pörssitiedotteella. Yhtiö ei anna vuodelle 2026 uutta tulosohjeistusta.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 8.9.2026 päätöksen mukaisesti yhtiön osakkeiden kaupankäynti siirtyy Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle aikaisintaan 22.12.2026. Siirtymän toteutuessa yhtiö luopuu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) soveltamisesta ja laatii tilikauden 2026 tilinpäätöksen suomalaisen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti. FAS-perusteiset luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia IFRS-lukuihin erityisesti sijoituskiinteistöjen arvostuksen osalta, ja yhtiö kertoo muutoksen vaikutuksista tilinpäätöstiedotteen yhteydessä. Tämä osavuosikatsaus on näin ollen yhtiön viimeinen IFRS-standardien mukainen tulosraportti.

STRATEGIA 2024–2027 – TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 1–9/2026

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 %.

Kolmannella vuosineljänneksellä ja koko katsauskaudella 1–9/2026 yhtiö jatkoi liiketoimintamallinsa vakiinnuttamista osta–kehitä–myy-strategian mukaisesti.

Oman pääoman tuotto (ROE) oli -4,1 % (p.a.), selvästi alle strategian 10 prosentin tavoitteen.

Konsernin omavaraisuusaste oli 48,4 %, selvästi yli 40 prosentin tavoitteen.

TOIMITUSJOHTAJA MARKO HUTTUNEN

Kolmas vuosineljännes oli voitollinen, ja tulosta tukivat luovutusvoitot sekä huoneistojen käyvän arvon nousu. Tammi–syyskuun tulos jäi kuitenkin 1,7 miljoonaa euroa tappiolliseksi, koska kehityshankkeista ei ole vielä tuloutunut tuottoja. Osta–kehitä–myy-mallissa arvo syntyy hankkeiden edetessä, ja nyt hankkeemme ovat liikkeellä.

Siirrymme joulukuussa First North -markkinapaikalle. Ylimääräinen yhtiökokous päätti siirrosta syyskuussa, ja Nasdaq Helsinki on päättänyt kaupankäynnin lopettamisesta päälistalla aikaisintaan 22.12.2026. Kevyempi listaympäristö tuo pysyviä kustannussäästöjä ja vapauttaa johdon aikaa siihen, mikä luo arvoa: kiinteistökehitykseen.

Joensuussa yhdessä M3 Asuntojen kanssa toteutettava 150 asunnon asuntokonversio on rakenteilla. Samaan kortteliin uudisrakennuksena toteutettavasta 56-paikkaisesta hoivahankkeesta on solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus, ja sen rakentaminen alkaa arviolta huhtikuussa 2027. Levillä rakentaminen on käynnissä, ja Keravan kohde valmistui lokakuussa. Kuopion Teollisuuskatu 1 -liikekeskushanke on myyty kansainväliselle sijoittajalle.

Hankeputkemme on 1–3 vuoden aikajänteellä noin 170 miljoonaa euroa ja pitkällä aikavälillä yli 400 miljoonaa euroa. Luvut ovat arvioita kokonaisinvestointiarvosta, eivätkä ne ole liikevaihtoa, tulosta, investointisitoumuksia tai tulosohjeistusta. Hankkeiden käynnistyminen edellyttää sopimusten, kaavavalmiuden ja rahoituksen varmistumista.

Jyväskylän Kukkula, merkittävin yksittäinen kehityshankkeemme, on nyt ratkaisevassa vaiheessa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi aloituskorttelin asemakaavan marraskuussa, ja kaavan odotetaan tulevan lainvoimaiseksi vuodenvaihteessa. Tällöin noin 20 000 k-m^2:n aloituskorttelin ensimmäisten hankkeiden rakentaminen voi alkaa alkuvuonna 2027. Aloituskorttelista noin 10 300 k-m^2:lle on jo kaavaehtoiset esi- ja aiesopimukset, ja suojellun rakennuskannan kehittämisestä on sovittu yhteistyössä M3 Asunnot Oy:n kanssa. Koko alueelle tavoittelemme vaiheittain 80 000–100 000 k-m^2 rakennusoikeutta.

Vuonna 2027 painopisteemme on Kukkulan aloituskorttelin rakentamisen käynnistämisessä sekä Joensuun ja Levin hankkeiden valmistumisessa. Lisäksi neuvottelemme useista uusista hankkeista, joiden käynnistyminen riippuu sopimusten syntymisestä ja markkinatilanteesta.

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut	**1–9/2026**	**1–9/2025**	**Muutos**	**1–12/2025**
Liikevaihto, t€	3 349	3 201	4,6 %	4 288
Nettotuotto, t€	846	1 028	-17,7 %	1 423
Katsauskauden tulos, t€	-1 727	908	n/a	1 468
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,21	0,11	n/a	0,18
Taseen loppusumma, M€	84,5	68,0	24,4 %	78,6
Rahavarat, M€	0,8	9,1	-91,2 %	5,7

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen Pankin syyskuun 2026 väliennusteen mukaan Suomen talouskasvu on voimistunut ja laajentunut. Bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 1,7 % vuonna 2026 ja 1,6 % vuonna 2027, minkä jälkeen kasvu hidastuu 1,3 prosenttiin vuonna 2028.

Lähi-idän konfliktin nostamat energian hinnat kiihdyttävät inflaation 2,4 prosenttiin vuonna 2026, mutta energian hintojen laskiessa inflaation ennustetaan hidastuvan 1,4 prosenttiin vuonna 2027.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma oli 84 546 tuhatta euroa (30.9.2025: 67 971 tuhatta euroa; 31.12.2025: 78 646 tuhatta euroa). Oma pääoma yhteensä oli 40 837 tuhatta euroa (30.9.2025: 45 456 tuhatta euroa; 31.12.2025: 43 539 tuhatta euroa) ja velat yhteensä 43 709 tuhatta euroa (30.9.2025: 22 515 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 48,4 % (30.9.2025: 67,1 %; 31.12.2025: 55,5 %). Luototusaste (Loan to Value) oli 64,1 % (30.9.2025: 32,1 %; 31.12.2025: 48,3 %) ja nettovelkaantumisaste 85,8 % (30.9.2025: 17,5 %; 31.12.2025: 59,1 %).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 59,4 miljoonaa euroa (30.9.2025: 41,8 miljoonaa euroa; 31.12.2025: 55,1 miljoonaa euroa) sisältäen 15,1 miljoonaa euroa (30.9.2025: 10,0 miljoonaa euroa; 31.12.2025: 5,1 miljoonaa euroa) myytävänä olevia, sekä 2,9 miljoonaa euroa (30.9.2025: 5,3 miljoonaa euroa; 31.12.2025: 0,8 miljoonaa euroa) IFRS 16:n mukaisia tonttien vuokraoikeuksia.

Markkina-arvoin mitattuna suurimmat omistukset ovat Jyväskylässä, Tampereella ja Kuopiossa. Kyseiset kaupungit edustavat yli 90 % koko sijoituskiinteistösalkun arvosta.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen 30.6.2026.

JLL:n arvonmäärityksen arviointitarkkuus on ±15 % (JLL, arviokirja) asuntosalkun 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 KVKL:n ja HSP:n hintaseurantapalveluun sekä muihin julkisiin tietolähteisiin ja arvioitsijan omaan markkinatietokantaan.

Toimitilakiinteistöt arvioidaan tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu toimitilakohteen vuokratuotto- ja hoitokuluolettamiin. 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-m²	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	12/2024	Valmistunut 10/2026	1 750 k-m²	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	1/2022 (varaus)	Lainvoimainen	2 900 k-m²	10 000 000
Levin hanke	Tähtitie 4, 99130 Sirkka	2/2026	Rakenteilla, valmistuu 10/2027	1 000 k-m²	8 000 000
Joensuun hanke, konversio (omistus 50/50 M3 Asuntojen kanssa)	Torikatu 36, 80100 Joensuu	12/2025	Rakenteilla, valmistuu 9/2027	7 000 k-m², n. 150 asuntoa	15 000 000
Joensuun hanke, uudisrakennus (56-paikkainen hoivakoti)	Sairaalakatu 2, 80100 Joensuu	12/2025	Vuokrasopimus solmittu, rakentaminen alkaa arviolta huhtikuussa 2027, valmistuu kesällä 2028	2 500 k-m²	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-m²

Vaihe II

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, aloituskortteli

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe III, aloituskortteli (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Aloituskorttelin asemakaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023–12/2028	Asemakaava hyväksytty 11/2026; rakentaminen arviolta 1–3/2027	20 000 k-m² (tavoite/arvio)

Vaihe III, loppuosa

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe III, loppuosa (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Alueen loppuosan uudelleenkaavoitus ja rakennuttaminen	2027–2036 (n. 10 vuotta)	Kaavoitus; rakentaminen vaiheittain kokonaisaikataulun sisällä	60 000–80 000 k-m² (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 kassavirtariskejä hallitaan toimenpiteillä, joilla vuokrauksen käyttöasteet saadaan pysymään hyvällä tasolla.

Yhtiö on kirjannut Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeiden hankinnan seurauksena taseeseensa 9,6 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 kilpailuttamalla toimittajia ja alihankkijoita sekä ylläpitämällä pitkäjänteisesti kiinteistöjen kuntoa.

Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksin, jotka 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 ja ISIN-tunnus FI4000349113. Katsauskauden päättyessä 30.9.2026 yhtiöllä oli yhteensä 8 600 000 osaketta, joista ulkona oli 8 133 484 osaketta ja yhtiön hallussa 466 516 osaketta.

Yhtiöllä oli 3 510 osakasta 30.9.2026 (30.9.2025: 3 621 osakasta).

SUURIMMAT OMISTAJAT (Euroclear 30.9.2026)				
#	Nimi		Osakkeita kpl	Osuus %
1	ROYAL HOUSE OY	*1	1 555 805	18,09 %
2	OSUUSASUNNOT OY		1 218 000	14,16 %
3	OLLIKAINEN PEKKA	*2	787 000	9,15 %
4	OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ		466 516	5,42 %
5	ZEROMAN OY	*3	432 666	5,03 %
6	OP-HENKIVAKUUTUS OY		229 056	2,66 %
7	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	*4	166 197	1,93 %
8	HUTTUNEN MARKO ANTERO	*5	102 131	1,19 %
9	SIJOITUSTALO IVH OY	*4	99 329	1,15 %
10	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (PUBL) HELSINGIN SIVUKONTTORI		89 407	1,04 %
11	DADARIPIUS OY		84 503	0,98 %
YHTEENSÄ			**5 230 610**	**60,82 %**

*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 kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja Ville Karlström ja kiinteistökehitysjohtaja Raimo Pesola. Yhtiön palveluksessa oli 30.9.2026 neljä henkilöä (30.9.2025: 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 maksettiin 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.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 8.9.2026

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 8.9.2026. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiön osakkeen listauspaikan siirtämisestä Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle.

Nasdaq Helsinki päätti 22.9.2026 lopettaa yhtiön osakkeen kaupankäynnin säännellyllä markkinalla aikaisintaan 22.12.2026 edellyttäen, että kaupankäynti siirtyy Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle.

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen 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

Katsauskaudella ei ollut lähipiiritapahtumia.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Jyväskylän kaupunginvaltuusto hyväksyi marraskuussa 2026 Kukkulan aloituskorttelin asemakaavan. Yhtiö tiedotti 18.11.2026, että sen tytäryhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on sopinut myyvänsä M3 Asunnot Oy:lle puolet Kukkulan sairaalatornin ja entisen synnytyssairaalan kehitettävistä tiloista, joita on yhteensä noin 8 500 neliömetriä. Sairaalatorniin tulisi noin 150 vuokra-asuntoa ja entiseen synnytyssairaalaan pääasiassa hoiva-asumista. Rakentaminen alkaisi arviolta vuoden 2027 ensimmäisellä neljänneksellä. Yhteistyömalli olisi sama kuin Joensuun konversiohankkeessa: M3 Asunnot suunnittelisi ja rakentaisi, ja Ovaro järjestäisi rahoituksen ja vastaisi myynnistä. 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. - 30.9.2026	**1.1. - 30.9.2025**	**1.1. - 31.12.2025**
Liikevaihto, 1 000 €	3 349	3 201	4 288
Liiketulos, 1 000 €	-543	3 823	4 935
Tilikauden tulos, 1 000 €	-1 727	908	1 468
Tilikauden laaja tulos, 1 000 €	-1 727	908	1 468
Tulos / osake, €	-0,21	0,11	0,18
Maksettu osinko, €	0,42	0,00	0,00
Oman pääoman tuotto, %, p.a. (ROE)	-4,1 %	2,0 %	3,3 %
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	8 133 484	8 147 208	8 134 677

	30.09.2026	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Taseen loppusumma, 1 000 €	84 546	67 971	78 646
Omavaraisuusaste, %	48,4 %	67,1 %	55,5 %
Luototusaste, %, Loan to Value	64,1 %	32,1 %	48,3 %
Nettovarallisuus/osake, €	5,02	5,58	5,35
Nettovelkaantumisaste, %	85,8 %	17,5 %	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 €	22 448	26 840	26 190

	1.1. - 30.9.2026	**1.1. - 30.9.2025**	**1.1. - 31.12.2025**
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	2,0 %	3,7 %	2,6 %

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

Tulos / osake, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva katsauskauden tulos / 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.

Oman pääoman tuotto, % (ROE)	=	Tilikauden voitto / tappio x 100 / Oma pääoma (keskim. Tilikauden aikana)
Omavaraisuusaste, %	=	Oma pääoma x 100 / Taseen loppusumma - saadut ennakot
Luototusaste, % Loan to Value	=	(Korolliset velat - Rahavarat) x 100 / Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Nettovarallisuus/osake, € NAV	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden ulkona oleva lukumäärä katsauskauden lopussa
Nettovelkaantumisaste, %	=	(Korolliset velat - vuokrasopimusvelat - likvidit varat) x 100 / Oma pääoma
Nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	=	Saadut vuokrat ja käyttökorvaukset - maksetut hoitovastikkeet / 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	Q3 / 3 kuukautta 1.7.-30.9.2026	Q3 / 3 kuukautta 1.7.-30.9.2025	Q1-Q3 / 9 kuukautta 1.1.-30.9.2026	Q1-Q3 / 9 kuukautta 1.1.-30.9.2025	Q1-Q4 / 12 kuukautta 1.1.-31.12.2025
Liikevaihto					
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 244	1 102	3 349	3 201	4 288
Hoitokulut	-613	-387	-2 503	-2 174	-2 865
Nettotuotot	**630**	**715**	**846**	**1 028**	**1 423**
Vuokraustoiminnan kulut	-34	-24	-174	-21	-29
Hallinnon kulut	-147	-427	-1 720	-1 551	-2 090
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-96	-19	-126	3 282	3 006
Poistot	-254	-240	-712	-709	-2 419
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	**-531**	**-709**	**-2 732**	**1 001**	**-1 532**
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	**99**	**6**	**-1 886**	**2 028**	**-110**
Tuotot luovutuksista	235	-7	372	-128	80
Huoneistojen käypien arvon muutos	420	51	971	1 646	4 688
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	**655**	**44**	**1 343**	**1 518**	**4 768**
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0	0	277	277
Liiketulos	**754**	**50**	**-543**	**3 823**	**4 935**
Rahoitustuotot	104	7	127	16	28
Rahoituskulut	-550	-224	-1 478	-770	-968
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	**-447**	**-218**	**-1 351**	**-754**	**-940**
Tulos ennen veroja	**307**	**-168**	**-1 894**	**3 069**	**3 995**
Verot	-143	33	167	-2 161	-2 527
Tilikauden voitto/tappio	**164**	**-135**	**-1 727**	**908**	**1 468**
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	**164**	**-135**	**-1 727**	**908**	**1 464**
Määräysvallattomille omistajille	**0**	**0**	**0**	**0**	**4**
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	0,02	-0,02	-0,21	0,11	0,18
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,02	-0,02	-0,21	0,11	0,18
Kauden laaja voitto/tappio	**164**	**-135**	**-1 727**	**908**	**1 468**
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	**164**	**-135**	**-1 727**	**908**	**1 464**
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0	4

Konsernitase **1 000 EUR**

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt	41 368	26 542	49 204
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 888	5 278	789
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	**44 256**	**31 820**	**49 993**
Aineettomat hyödykkeet	10 141	12 556	10 565
Koneet ja kalusto	113	265	171
Vaihto-omaisuus	5 571	0	493
Laskennallinen verosaaminen	2 647	3 165	2 617
Muut saamiset	2 100	160	490
Muut osakkeet ja osuudet	0	0	0
Osuudet osakkuusyhtiöistä	0	0	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**64 827**	**47 966**	**64 329**
Lyhytaikaiset varat			
Vuokra- ja muut saamiset	3 802	898	3 523
Rahavarat	799	9 112	5 722
Lyhytaikaiset varat yhteensä	**4 601**	**10 010**	**9 245**
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	15 118	9 995	5 071
VARAT YHTEENSÄ	**84 546**	**67 971**	**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 voittovarat	-42 607	-44 523	-44 072
Tilikauden tulos	-1 727	908	1 464
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	**40 833**	**45 456**	**43 535**
Muille kuuluva oma pääoma			
Vähemmistöosuus	**4**	**0**	**4**
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ:	**40 837**	**45 456**	**43 539**
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset lainat	13 244	8 951	10 702
Laskennalliset verovelat	471	796	615
Vuokrasopimusvelat IFRS	2 912	5 367	812
Muut pitkäaikaiset velat	9 272	1 071	9 262
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**25 900**	**16 185**	**21 390**
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset lainat	590	1 192	1 053
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	7 289	3 969	8 884
Vuokrasopimusvelat	102	75	55
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**7 981**	**5 237**	**9 992**
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat	9 828	1 093	3 724
Velat yhteensä	**43 709**	**22 515**	**35 107**
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	**84 546**	**67 971**	**78 646**

Konsernin rahavirtalaskelma	**1 000 EUR**	
	1.1.-30.9.2026	**1.1.-30.9.2025**
Liiketoiminnan rahavirrat		
Liiketoiminnasta saadut maksut	4 055	3 045
Maksut liiketoiminnan kuluista	-8 291	-3 318
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä	**-4 236**	**-273**
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	104	16
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-476	-395
Saadut ja maksetut verot	-5	-3
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat	**-4 613**	**-654**
Investointien rahavirrat		
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyritysosuuksiin	-2 772	-310
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-1 899
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 714	-4 109
Osakkeiden ja osakkuusyritysosuuksien myynnit	0	12 012
Sijoituskiinteistöjen myynnit	8 827	1 697
Saadut lainat ja niiden takaisinmaksut	0	0
Myönnetyt lainat ja niiden takaisinmaksut	-1 618	223
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat	**724**	**7 614**
Rahoituksen rahavirrat		
Omien osakkeiden hankinta	0	-168
Lainojen takaisinmaksut	-11 186	-1 470
Lainojen nostot	13 568	1 535
Saadut osingot	0	653
Maksetut pääomanpalautukset	-3 416	0
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat	**-1 034**	**549**
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys	**-4 923**	**7 509**
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	**5 722**	**1 603**
Rahavarat katsauskauden lopussa	**799**	**9 112**

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	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			-1 727	-1 727	0	-1 727
Omien osakkeiden osto				0		0
Pääoman palautus		-976		-976		-976
Oma pääoma 30.9.2026	24 000	61 167	-44 334	40 833	4	40 837
Oma pääoma 1.1.2025	24 000	65 240	-44 523	44 716	0	44 716
Kauden tulos			908	908		908
Omien osakkeiden osto		-168		-169		-168
Pääoman palautus				0		0
Osinko myydystä tytäryhtiöstä				0		0
Oma pääoma 30.9.2025	24 000	65 072	-43 615	45 456	0	45 456

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 1.7.–30.9.2026 on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. Osavuosikatsauksessa noudatetaan vuoden 2025 tilinpäätöksessä esitettyjä laatimisperiaatteita.

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

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 osa- ja puolivuosikatsauksista 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	**1.1.-30.9.2026**	**1.1.-30.9.2025**	**1.1.-31.12.2025**
1 000 EUR			
Vuokrasopimusten tuotot	2 873	2 867	3 868
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	315	334	420
Rakennuttamistoiminnan tuotot	160	0	0
Liikevaihto	3 349	3 201	4 288

Tulos luovutuksista ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	**1.1.-30.9.2026**	**1.1.-30.9.2025**	**1.1.-31.12.2025**
1 000 EUR			
Luovutushinnat vähennettynä myyntiä edeltävän tilikauden päättävällä käyvällä arvolla	1 326	-112	95
Luovutettavien kiinteistöjen välityspalkkiot ja muut myyntikirjaukset	-954	-16	-15
Nettovoitot ja tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	971	1 646	4 688
Yhteensä	**1 343**	**1 518**	**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. Sijoituskiintestöt on luokiteltu käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Sijoituskiinteistöt, käypä arvo

1 000 EUR	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Käypä arvo 1.1.	55 064	34 248	34 248
Lisäykset	13 892	8 617	23 634
Vähennykset	-10 552	-2 696	-7 506
Käyvän arvon muutos katsauskaudella	971	1 646	4 688
Siirto erien välillä	-15 118	-9 995	-5 071
Myytävänä oleviksi luokitellut pitkäaikaiset omaisuuserät	15 118	9 995	5 071
Käypä arvo	**59 374**	**41 815**	**55 064**

Sijoituskiinteistöistä on siirretty Myytävänä oleviin 30.9.2026 15,1 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 on arvioittanut sijoituskiinteistöt puolivuosittain, joista viimeisin on tehty 30.6.2026.

Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
1 000 EUR			
Tuottoarvo	28 739	22 990	14 500
Kauppa-arvo	27 747	13 547	39 776
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	**56 486**	**36 537**	**54 276**
Käyttöoikeusomaisuuserät	2 888	5 278	789
Sijoituskiinteistöt yhteensä	**59 374**	**41 815**	**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

30.09.2026

1 000 EUR	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Konsernin rahalaitoslainat	3 487	5 683	10 148	19 318
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	308	1 202	14 156	15 666
Ostovelat	947			947
Myytävissä olevien kiinteistöihin kohdistuvat velat	10 122			10 122
Rahoitusvelat ja korot 30.09.2026	**14 864**	**6 885**	**24 304**	**46 053**

Myytävissä 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 30.9.2026 oli 48,40 % (31.12.2025: 55,48 %).

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.