



Pääomamarkkinapäivä 29.10.2018

Pääomamarkkinapäivä 29.10.2018

- 13.00 Omistaja-arvo. Miten tähän on tultu ja strategia 2021 ja sen yli
- **Petri Roininen**, hallituksen pj.
- 13.20 Asuinhuoneistojen ulkoinen arvonmääritys
- **Tero Lehtonen**, Senior Director, JLL
- 13.40 Kiinteistösijoitusten analyysi ja salkutus,
- **Pekka Komulainen**, kiinteistökehitysjohtaja
- 14.00 Ovaron liiketoiminta ja keskeiset toimenpiteet
- **Kari Sainio**, toimitusjohtaja
- 14.10 Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito
- **Timo Tanskanen**, kiinteistöjohtaja
- 14.20 Liiketoiminnan strategiset tavoitteet 2019-2021, **Kari Sainio**
- 14.30 Keskustelua
- 15.00 Tilaisuuden päätös



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

hallituksen puheen-
johtaja Petri Roininen

Orava ajautui alun vahvan menestyksen jälkeen 2016-17 Kriisiyhtiöksi

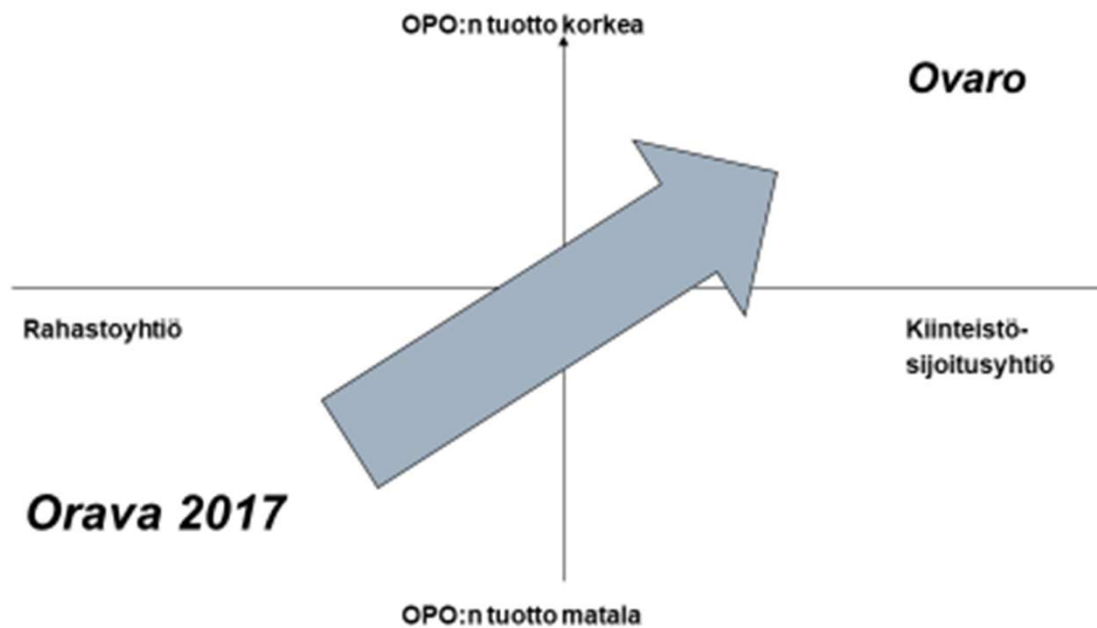


Orava – tulos kvartaaleittain 2012-2018



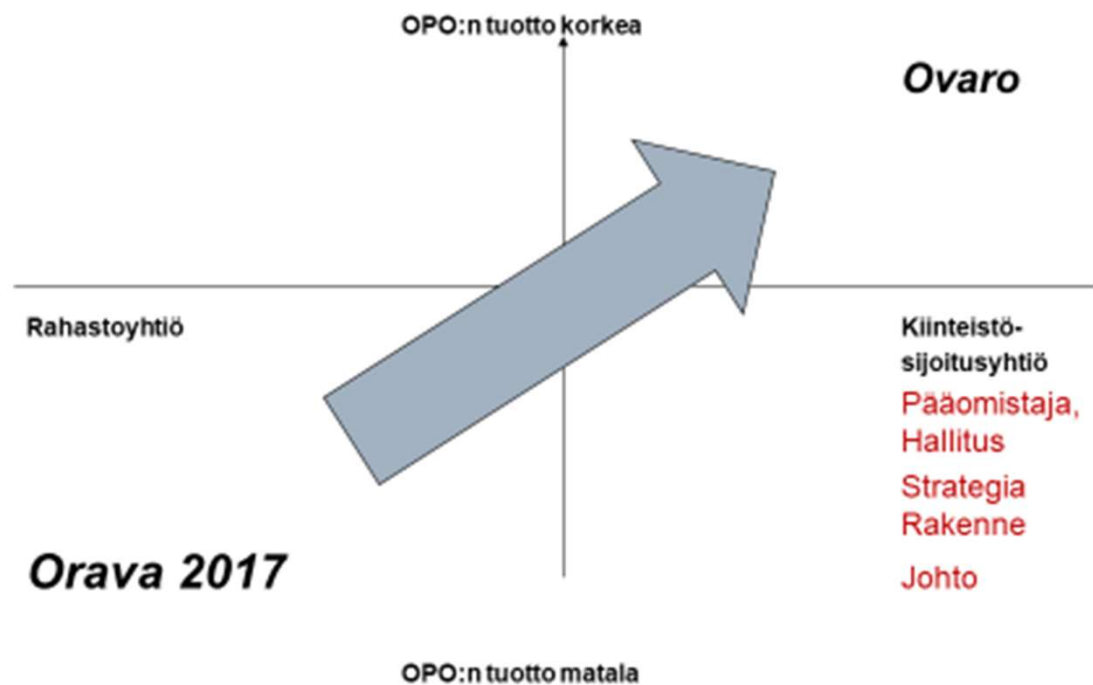
Syksyllä 2018 Ovaro on Saneerausyhtiö - matkalla Normaaliksi kiinteistöyhtiöksi

Ovaron hallituksen tahtotila: Sanerausyhtiöstä 2018 Normaaliksi kiinteistöyhtiöksi 2021



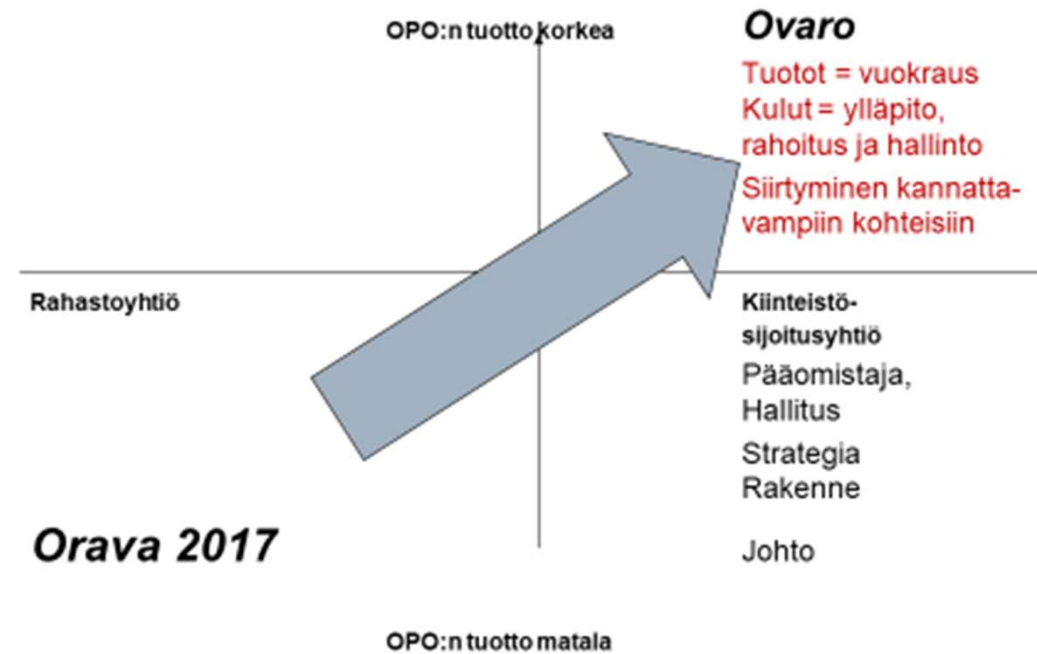
Mitä Saneerausyhtiössä on toteutunut viimeisen 10 kuukauden aikana?

Sanerausyhtiöstä Normaaliksi kiinteistöyhtiöksi –**toteutuneet askeleet**

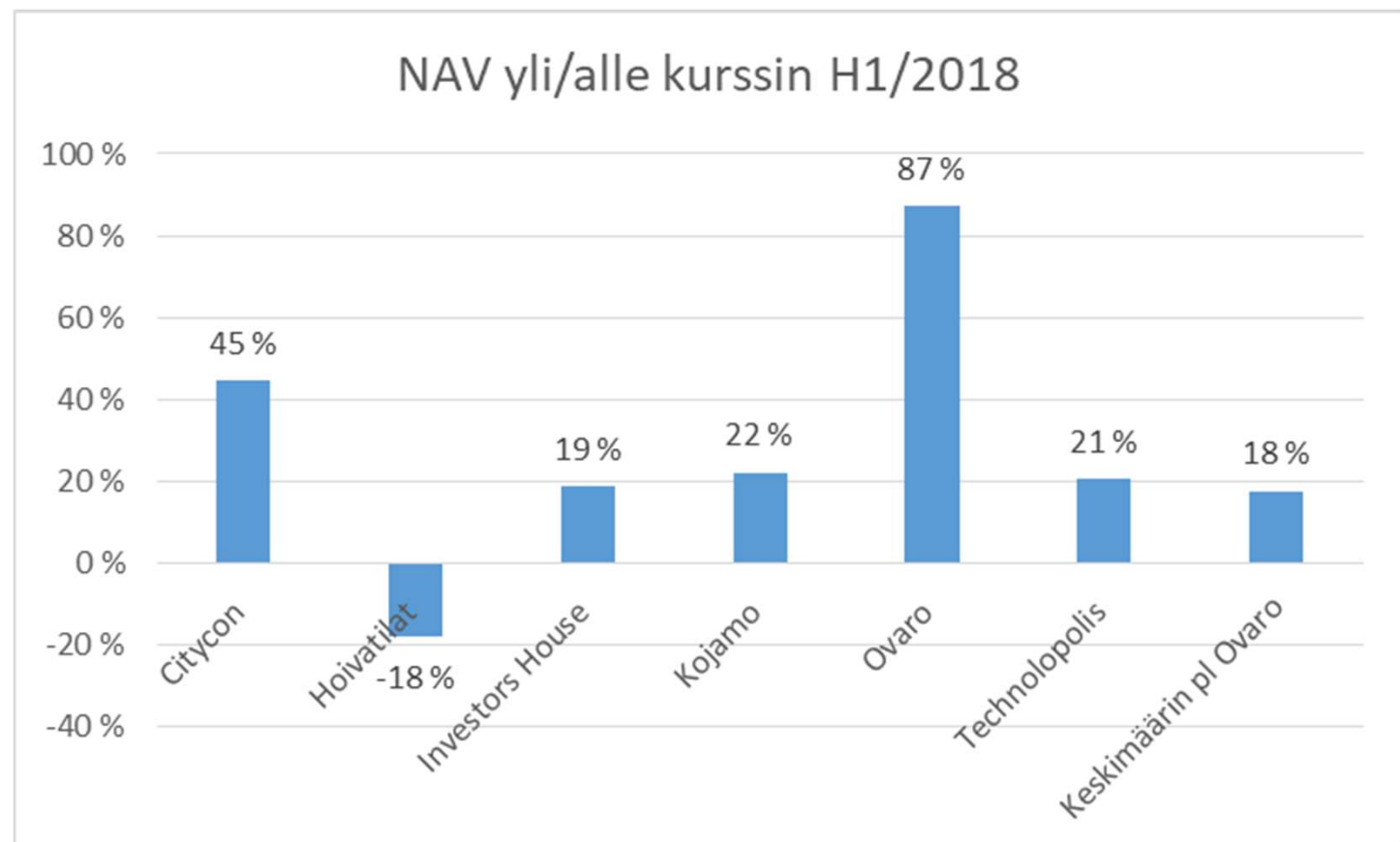


Johdon keskeinen työmaa matkalla Normaaliksi kiinteistöyhtiöksi 2019-2021

Ovaron tie Normaliyhtiöksi: työmaa 2019-2021



Normaaliksi kiinteistöyhtiöksi = iso omistaja-arvon mahdollisuus!



Omistaja-arvon luomisen kulmakivet

1) Omistaja-arvo keskiössä - osakkeenomistajan kokonaistuotto 10 %

2) Saneeraus -> NAV-alennuksen syiden poisto -> Normaaliyhtiö

- Saneeraus voi aiheuttaa kertaluonteisia kuluja tai arvonmuutoksia
- Arvostuksen 'normalisoituminen' on iso omistaja-arvon mahdollisuus

3) Passiivisesta rahastosta kiinteistöliiketoimintaan

- kiinteistökohteiden kassavirran ja arvon parantaminen
- Saneerauksen jälkeen 10 %:n oman pääoman tuotto

4) Pääomien palauttaminen osakkaille joko osinkoina tai omia osakkeita ostamalla

5) Valmius yritys- ja kiinteistöjärjestelyihin



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

Tero Lehtonen
Senior Director, JLL



*Achieve
Ambitions*

Asuinhuoneistojen ulkoinen arvonmääritys

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n
pääomamarkkinapäivä

29.10.2018



JLL yrityksenä



Listattu New Yorkin pörssiin (NYSE: JLL)

Päämaja Chicagossa; alueelliset pääkonttorit Lontoossa ja Singaporessa

Toimii yli 80 maassa lähes 300 toimiston ja 86 000 työntekijän voimin

Liikevaihto vuonna 2017 noin 7,9 miljardia Yhdysvaltain dollaria

Suomessa lähes 90 työntekijää Helsingissä; palveluvalikoimaan kuuluvat

- Arkkitehtipalvelut
- Arviointi ja konsultointi
- Kaupankäynti
- Kiinteistökehityspalvelut
- Rakennuttaminen
- Retail
- Tekniset ja ympäristöpalvelut
- Vuokraus ja corporate solutions

*“Vuoden 2017 aikana Suomessa
laatimienne arvioiden markkina-arvojen
summa oli noin 35,3 miljardia euroa”*

*“Euromoneyn tutkimuksessa JLL
äänestettiin vuonna 2018 Suomen
parhaaksi arviointipalvelujen tuottajaksi”*

**FORTUNE
500**

2018 WORLD'S MOST
**ETHICAL
COMPANIES**[™]
WWW.ETHISPHERE.COM



Asuinhuoneistojen arvonmääritys arvoajankohtana 31.12.2017



- Arvion kohteena yhteensä 1 601 asuinhuoneistoa. Lisäksi erillisenä toimeksiantona arvioitu toimitilahuoneistot sekä autopaikat.
- Arvion tarkoituksena määrittää kohteiden markkina-arvo tilinpäätöstarkoituksiin.
- Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myytäisiin vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehdoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana (Kansainväliset arviointistandardit).
- Arvio on tehty ns. desktop-työnä ilman kohdekatselmuksia.
- Arviot laatinut toimeksiantajasta ja toimeksiannon kohteesta riippumaton ulkopuolinen Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK).
- Asuinhuoneistot on arvioitu arvioitsijan automaattisella arvonmääritysmallilla, jonka tulokset kiinteistöarvioija käynyt läpi huoneistokohtaisesti ja tarvittaessa korjannut arvonmääritysmallin tulosta ylös- tai alaspäin kauppaa- arvomenetelmätarkasteluun perustuen.
- Vertailukaupat haettu KVKL:n HSP-hintaseurantapalvelusta.
- Arvioinnin tarkkuus tyypillisesti +/- 10 %.
- Salkkutasolla JLL:n arvonmääritys -2,9 % matalampi kuin Ovaron (ex-Orava) automaattisen arvonmääritysmallin.

Asuntomarkkina

- HSP-hintaseurantapalvelu, lähde: Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
- Aineistosta käytetään viimeisintä 36 kuukauden jaksoa
- Rajattu käsittämään ainoastaan kerros- ja rivitalot; myös muita rajoituksia koskien esim. asunnon pinta-alaa ja neliöhintaa
- Puhdistettu poikkeavista havainnoista (esim. asumisoikeusasunnot)

Demografia

- Lähde: Tilastokeskus
- Ruututietokanta: koko maan kattavuus 250 m x 250 m tarkkuudella

Saavutettavuus

- Lähde: Google Maps
- Saavutettavuus sekä yksityisautoilun että julkisen liikenteen näkökulmasta

Ympäristö

- Lähde: Suomen ympäristökeskus
- Corine-maankäyttöluokitus

JLL:n automaattinen arvonmääritysmalli – kolmiportainen rakenne



I. Tilastollinen malli

- Perustana yleistetty additiivinen malli (Generalized Additive Model, GAM)
- Mallintaa kaikki kohteet
- Toimii myös kohteissa, joiden läheltä ei ole markkinahavaintoja

II. Lähialueen informaatio

- Kohteille, joiden välittömästä läheisyydestä on markkinahavaintoja
- Käyttää geostatistista menetelmää (Kriging)

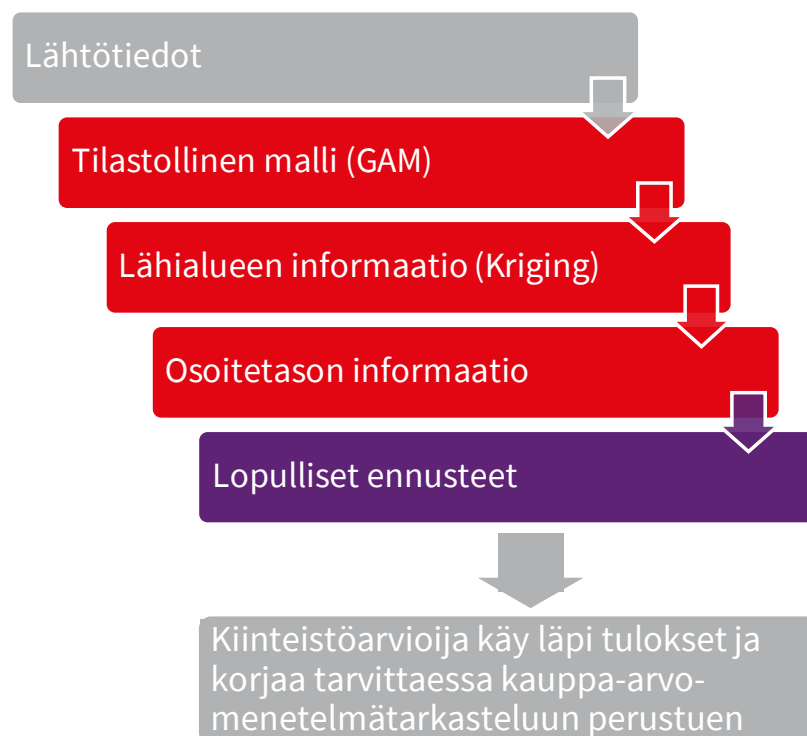
III. Osoitetason informaatio

- Kohteille, joiden osoitteesta on markkinahavaintoja

IV. Lopullisten ennusteiden muodostaminen

- Osamallit II ja III tarkentavat tilastollisen mallin ennusteita

➔ Kohteille käytetään tarkinta ennustetta mikä on saatavilla



Yhteystiedot

Tero Lehtonen, TkT

Liiketoimintajohtaja

040 565 5389

tero.lehtonen@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle Finland Oy

Keskuskatu 5 B (6. krs)

00100 Helsinki



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

kiinteistökehitysjohtaja
Pekka Komulainen



Ovaron kiinteistökan- nan analysointi

KIINTEISTÖKANTA 06/2018

- 40 paikkakuntaa
- 127 kohdetta
- n. 1600 asuntoa
- 103.000 m²
- Velaton tasearvo 193 MEUR
- Yhtiölainaa 66 MEUR (34 %)

ALUEJAKO JA RAKENNUSVUODET

Jakoperuste	kohteita kpl	Velaton arvo MEUR	€/m2	asunnot kpl	neliöt m2	Keski- pinta-ala m2	Rakennus- vuosi
Aluejako							
PKS	39	77,3	2496	417	30984	74	2006
Suuret kaupungit	41	56,8	2425	354	23409	66	2008
Keskisuuret kaupungit	47	59,0	1203	831	49034	59	1996
Rakennusvuodet							
Ennen 1980 valmistuneet	28	53,8	931	959	57800	60	1971
1981- 2010 valmistuneet	9	16,6	1527	170	10899	64	1994
2010-2016 valmistuneet	90	122,7	3627	468	33496	72	2014

KESKIPINTA-ALAT JA TASEARVOT

Jakoperuste	kohteita kpl	Velaton arvo MEUR	€/m2	asunnot kpl	neliöt m2	Keski p.a. m2	Rakennus- vuosi
Keskipinta-alat							
KPA < 60 m2	38	57,2	1353	771	42270	55	1995
KPA 60-79,9 m2	42	73,6	1831	609	40191	66	2002
KPA > 80	47	62,3	2973	222	20966	91	2010
Tase-arvot							
> 4000 €/m2	34	41,1	4971	111	8275	75	2014
2500 – 3999 €/m2	51	75,7	3301	312	22919	73	2013
1000-2499 €/m2	22	51,0	1541	510	33085	65	1989
< 1000 €/m2	20	25,3	647	669	39148	59	1973

KIINTEISTÖKANNAN JAKO

▪Tavoitteet

- Parantaa Ovaron kannattavuutta
- Pienentää velkavastuita ml yhtiölainaosuudet
- Yksinkertaistaa hallinnointia vähentämällä kohteiden lukumäärää

Portfoliot

- Vuokrattavat/kehitettävät (Ydintoiminta)
- Myytävät (Muu toiminta)

JAKOKRITEERIT

Myytävät (Muu toiminta)

- Yhtiölaina > 40%
- Matala tuotto
- Hinta > 3000 €/m²
- Omistusosuus < 50%
- Asuntoja 1-5/ kohde
- Pinta-ala > 60 m²
- Ikä < 10 v

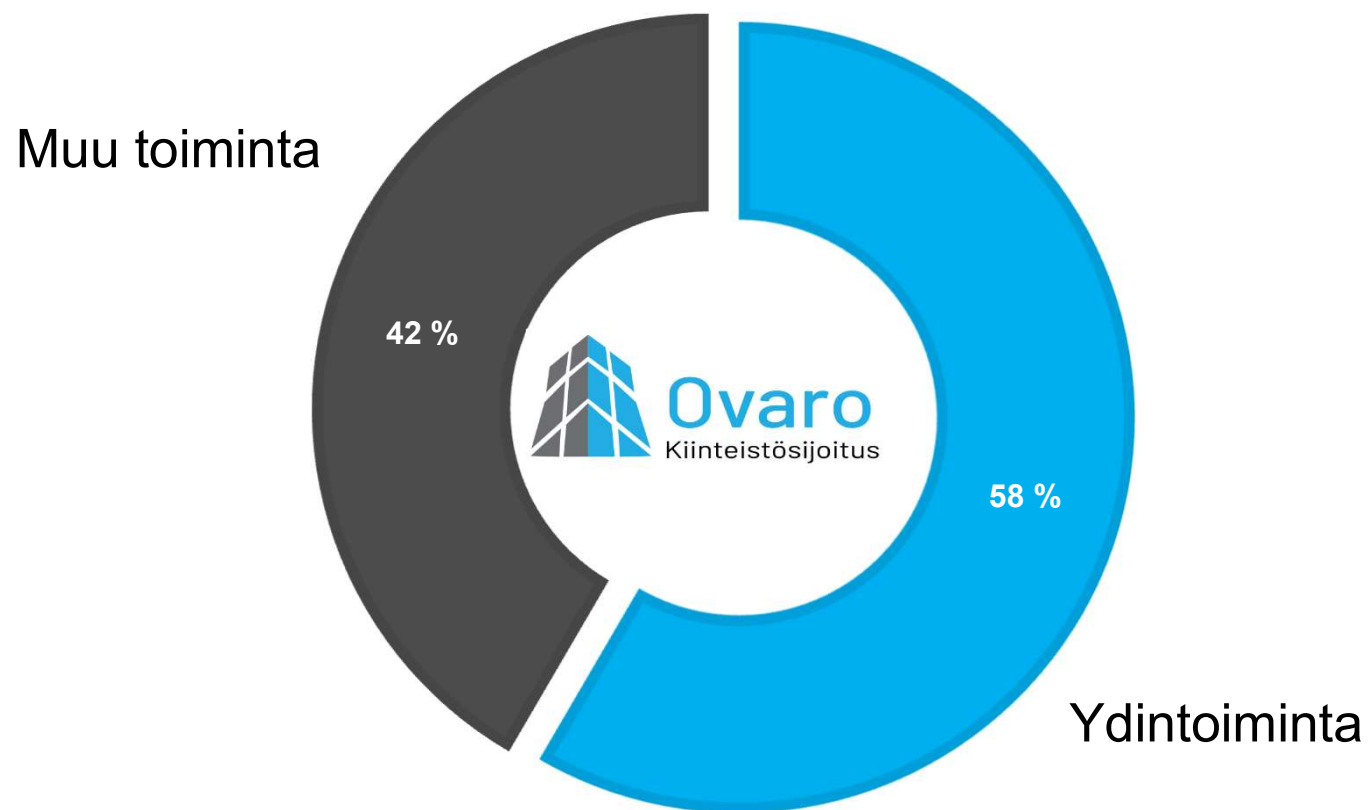
Vuokrattavat (Ydintoiminta)

- Soveltuvuus vuokraukseen
- Pieniä asuntoja
- Merkittävä omistusosuus
- Hyvä vuokratuotto
- Positiivinen kassavirta

PORTFOLIOT

PORTFOLIO	kohteita kpl	Velaton arvo MEUR	Yhtiölaina MEUR	Nettoarvo MEUR	Velaton arvo €/m2	asunnot kpl	neliöt m2	Keski p.a. m2	Rak. vuosi
Myytävät	71	80,3	45,3	35,1	4023	266	19979	75	2014
Vuokrattavat	56	112,7	20,9	91,8	1351	1336	83448	62	1989
Koko kanta	127	193,1	66,2	126,9	1918	1602	103427	65	2003

KANNAN VELATON ARVO 193 MEUR.





Kirkkonummen Tammi 2013



Turun Sataman Tähti 2015



Teollisuuskatu Helsinki 2014



Vantaan Popliini 2015

Myytäviä kohteita



Koirasaarentie Helsinki 2000



Kumminhovi Kirkkonummi 1973



Lahden Jukola 2010



Keravan Ritariperho 2011

Vuokrattavia / kehitettäviä kohteita

Dia 27

PK1

Pekka Komulainen; 28.10.2018



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

toimitusjohtaja
Kari Sainio

Ovaron liiketoiminnan kuvaus

- Ovaro sijoittaa vuokrattaviksi tarkoitettuihin kiinteistöihin.
- Tällä hetkellä kiinteistökanta on lähes yksinomaan asuntoja:
 - N. 1.600 asuntoa 127 asuinkiinteistössä
 - Muutamia liiketiloja 7 yhtiössä.
- Uusi yhtiörakenne mahdollistaa nyt sijoittamisen myös muihin kuin asuinkiinteistöihin, kuten toimitiloihin jne.

Tulostavoitteet

- Operatiivisen kassavirran huomattava parantaminen eli EPRA-tuloksen moninkertaistaminen.
- Sijoitetun oman pääoman tuoton saaminen alalle tyypilliselle tasolle.

Toimenpiteet

- Kiinteistöjen vuokraamisen ja ylläpidon tehostaminen:
 - Käyttöasteen nostaminen.
 - Hoitokulukuri
 - Suunnitelmalliset korjaukset.
- Kiinteistökannan kehittäminen:
 - Huonosti vuokrakäyttöön sopivien kohteiden myynti.
 - Toisaalta sopivien kiinteistöjen hankinta mielekkääseen hintaan.
- Rahoitusaseman parantaminen

Kiinteistöjen vuokraamisen ja ylläpidon tehostaminen

- Asuntokannan kunto ja markkinavuokratasot arvioidaan huoneistotasolla. Arviointityö on jo aloitettu.
- Käyttöastetta nostetaan tehostetulla vuokraustoiminnalla ja markkinaehtoisella hinnoittelulla. Hinnoittelua täsmennetään koko ajan edellä mainitun arviointityön edetessä.
- Hoito- ja korjaustoimea järjeistetään. Tämä työ on vasta alussa.

Kiinteistökannan kehittäminen

- Huonosti vuokratyyttöön sopivista kohteista luovutaan:
 - Yksittäiset asuntomyynnit
 - Usean asunnon pakettimyynnit
 - Kiinteistöjen vaihtokaupat
 - Huoneistojen myyntihinnat asetetaan markkina-analyysin perusteella. Analyysit ja myynnit ovat jo alkaneet.
- Toisaalta vuokratyyttöön sopivia kiinteistöjä hankitaan lisää.

Ydintoiminnan ja muun toiminnan kohteet raportoidaan erikseen

- Toimintaa aletaan raportoida siten, että ydintoimintaan kuuluvat kohteet ja ne kohteet, joista aiotaan hallitusti luopua, erotellaan.
- Ydintoiminnan kiinteistökantaa kehitetään aktiivisesti.

Emoyhtiön lainat

- 8 M€, Euribor + 4,5 %, bullet 12/2019
- 10 M€, Euribor + 5,0 %, bullet 4/2021
- 20 M€:n joukkovelkakirjalaina, kiinteä 4,25 %, bullet 4/2020



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

kiinteistöjohtaja
Timo Tanskanen



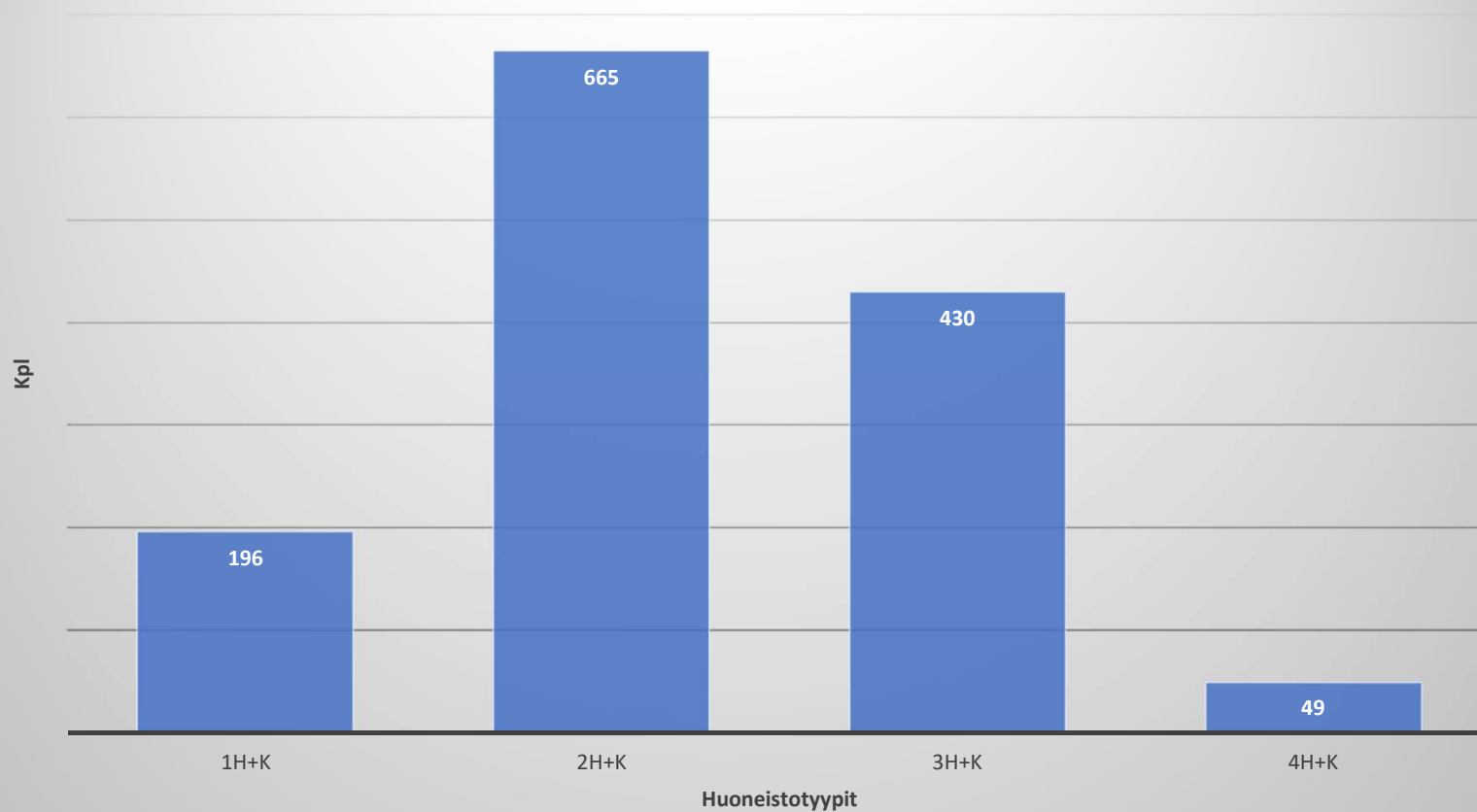
Vuokraus ja ylläpito

Ydintoiminnan vuokra-asuntoportfolio

- 56 kohdetta
- 1 336 asuntoa
- 24 liiketilaa
- Yhteensä 83 448 m²
- Keskipinta-ala 62,0 m²
- Velaton tasearvo 112,7 MEUR
- Yhtiölaina 20,9 MEUR (18,5 %)

Vuokra-asuntoportfolion huoneistojakauma

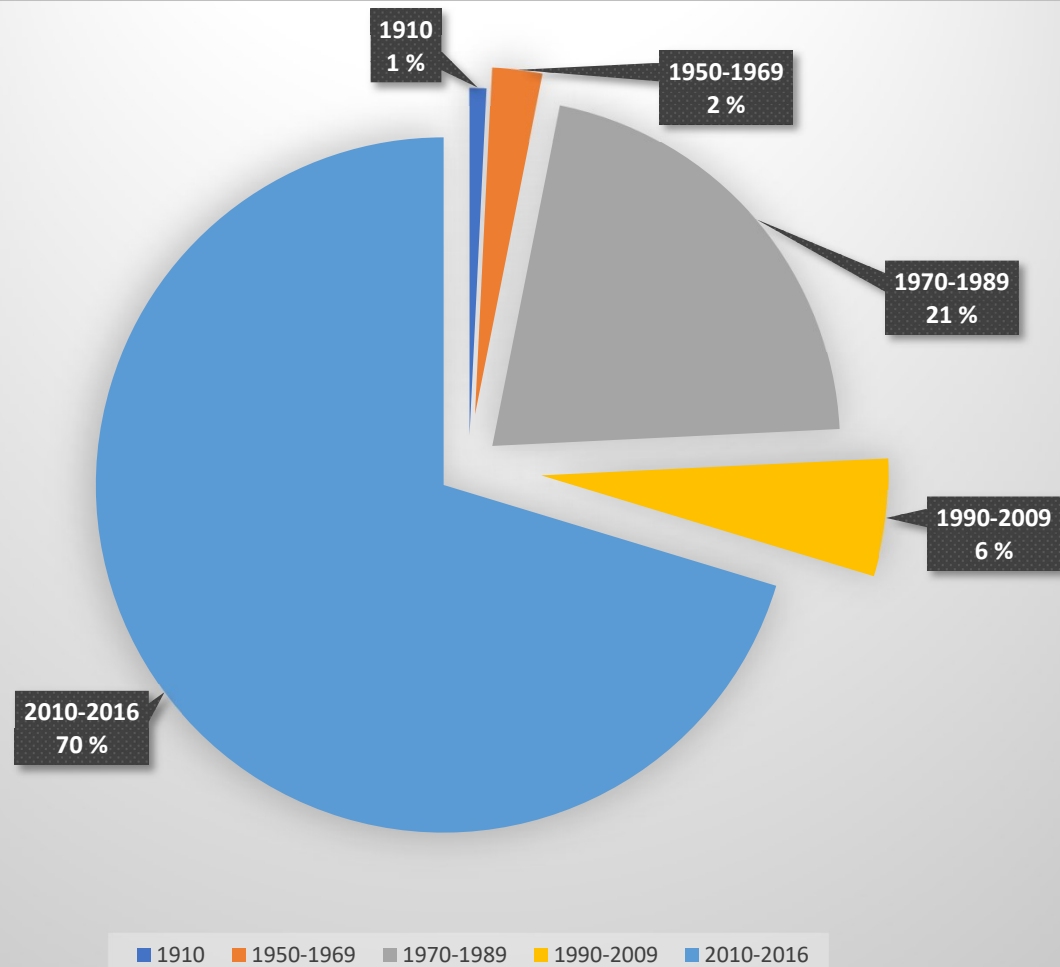
Ydintoiminnan vuokra-asunnot



Vuokra-asuntoportfolion ominaisuuksia

- Omistusosuus
- Vuokrankorotukset 2019
- Huoneistojen koko
- Rakennusvuodet
- Pääosin 50 - 100%
- Pääosin 2,00 - 3,25%
- 23,5 - 89,5 m²
- 1920 - 2016

Asuntoportfolion rakennusvuodet



Vuokrauksen toimenpiteet

- Vuokrahinnoittelu markkinaehtoisesti, yhtiön ja huoneiston ominaisuudet, sijainti sekä vajaakäyttö huomioiden
- Vuokrankorotukset 1.1.-1.4.2019, noin 1 300 sopimusta huoneiston kunto ja yhtiön käyttöaste huomioiden
- Käyttöasteen ja vaihtuvuuden seuranta kohde -tasolla/kk
- Tilamarkkinoinnin käytäntöjen tehostaminen
- Vakuuskäytäntö: pääosin 1kk vuokra, tapauskohtaisesti minimi 250€/kk. Vuokralaisen luottotiedot oltava kunnossa
- Perinnän tehostaminen. Saatavien yhtiö- ja huoneistotasoinen kk-seuranta

Ylläpidon toimenpiteet

- Taloyhtiöiden ylläpito-, vuosikorjaus- ja pts-budjettien systemaattinen laatiminen, toteuttaminen ja seuranta
- Kuntokartoitusten tekeminen tarvittaessa budjettien tueksi
- Huoneistoremontit kohdennetaan erityisesti niihin asuntoihin, joissa kuluille saatava tuotto on paras mahdollinen.
- Vuokraus- ja myyntiremonttien materiaali- ja kalustehankintojen sekä urakoinnin kilpailutukset
- Huoltoyhtiöiden sopimusten kilpailutus
- Kumppanuuksien kehittäminen



PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

toimitusjohtaja
Kari Sainio

Strategiset tavoitteet 2021

Omistaja-arvon rakentaminen - osakkeenomistajan kokonaistuotto 10 %

Vaiheistus omistaja-arvon luomisessa

- 2018-2019 saneeraus – NAV-alennuksen syiden poisto kannattavuutta parantamalla
- 2020-2021 kasvun käynnistäminen – kassavirrallisen tuloksen ja osakekohtaisen NAVin parantaminen

Strategiset tavoitteet 2021

- Ydintoiminnan vuokrauksen tehostaminen ja sijoitussalkun muokkaus kannattavammaksi
- Muun toiminnan salkusta luopuminen kolmen vuoden kuluessa
- Operatiivinen tulos (EPRA) moninkertaistuu 2017 verrattuna
- Omavaraisuus min 45 % ja rahoituskustannusten alentaminen
- Saneerauksen jälkeinen oman pääoman tuottotavoite 10 % muodostuen kassavirrallisesta tuloksesta ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvusta
- Voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostamisena

Mitä pitäisi jäädä mieleen

- Edetään omistaja-arvokylki edellä
- Parannetaan kassavirtaa
- Ei enää vain sijoitustoimintaa vaan kiinteistöliiketoimintaa, missä omaisuutta kehitetään omin aktiivisin toimin.
- Kokonaistuotto nostetaan 10 %:iin