



Tulosjulkistus 12.5.2022

Toimitusjohtaja
Marko Huttunen

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Keskeiset tapahtumat Q1/2022

Toimintaympäristö

Kiinteistökehitys ja tulevat hankkeet



Keskeiset tapahtumat

Ovaron saneerausvaiheen päättymisen näkyy operatiivisen tuloksen parantumisena, rahoitusmahdollisuuksien parantumisena ja siirtymisenä kiinteistökehitykseen:

- Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli 105 tuhatta euroa (-286). Suurimmat tekijät muutokset olivat rahoituskulujen lasku ja Apitare Oy:n osuus tuloksesta.
- Ovaron liikevaihto oli 1 229 tuhatta euroa (2 337). Yhtiö myi edellisenä vuonna merkittävän osan asuntokannastaan.
- Yhtiön omavaraisuusaste parani ja oli 77 prosenttia (52,8 prosenttia).
- Konsernin rahavarat olivat 10,1 miljoonaa euroa.
- Yhtiöllä on käynnissä omien osakkeiden osto-ohjelma. Ovaro omistaa (30.4.) tehtyjen osto-ohjelmien jälkeen 754 341 omaa osaketta, jotka vastaavat 7,86 prosenttia osakekannasta.
- Hyvät edellytykset kiinteistökehitykselle – ensimmäiset hankkeet käynnistyivät.

Keskeiset tapahtumat

Ovaron saneerausvaiheen päättymisen näkyy operatiivisen tuloksen parantumisena, rahoitusmahdollisuuksien parantumisena ja siirtymisenä kiinteistökehitykseen:

- Katsauskauden kokonaistulos oli tappiollinen 226 tuhatta euroa (-845 tuhatta euroa) sijoituskiinteistöihin kohdistuneista korjauskuluista ja välityspalkkioista johtuen.
- Asuntosalkun nettotuottoa oli vuositasolle skaalattuna 6,7 prosenttia, jota poikkeuksellinen talvi pienensi .
- Ovaron asuntosalkun neliöpohjainen vuokrausaste pysyi vahvana ja oli kauden lopussa 95,58 prosenttia (94,04 prosenttia).
- Asuntoja myytiin yhteensä 15 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa).

Yhteenveto Q1/2022

Yhteenveto ja vertailu :

Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2022	1-3/2021	<i>muutos</i>	1-12/2021
Liikevaihto, t€	1 229	2 337	-47,4 %	8 171
Nettotuotto, t€	452	965	-53,2 %	4 333
Katsauskauden tulos, t€	-226	-845	73,3 %	-13 124
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,02	-0,09	77,8 %	-1,44
Taseen loppusumma, M€	57,8	110,0	-47,5 %	59,3
Rahavarat, M€	10,1	7,1	42,3 %	10,1

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	105	-286	136,7 %	-807
EPRA-tulos/osake, €	0,01	-0,03	133,3 %	-0,09
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,82	6,2	-22,3 %	4,82

Ovaron asuntosalkku

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	34	711	41 038	35,3	5,3	30,0
Ovaro Kiinteistökehitys	1	6	1 552	1,0	0,0	1,0
Koko kanta	35	717	42590	36,3	5,3	31,0

- Ovaro luopui myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista. Jatkossa yhtiö raportoi asuntosalkun, joka koostuu sekä myytävistä että vuokrattavista asunnoista.
- Asuntosalkun vuokrattavuus on pysynyt hyvänä ja vuokrausaste on vakiintunut 95 prosentin tasolle.
- Kohteet sijaitsevat pääosin keski-suurissa maakuntakeskuksista.
- Asuntosalkun bruttoarvo on noin 852 eur/m2.
- Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tilanteesta 31.12.2021. JLL määrittää kiinteistöjen käyvän arvon taas 30.6.2022.

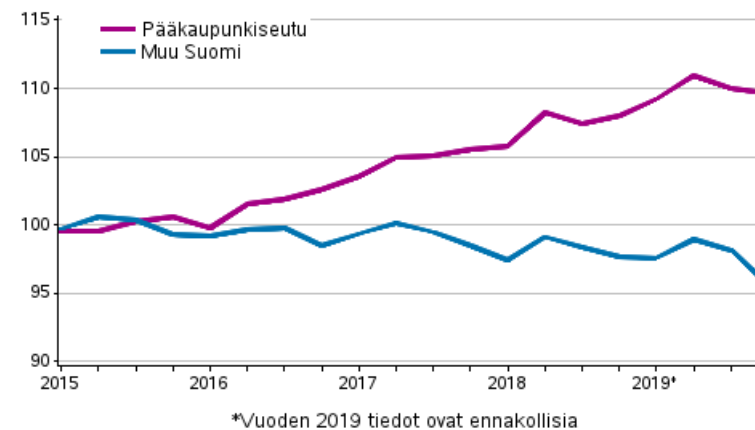
Ohjeistus – ei muutosta 1.3.2022 annettuun

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan positiivinen ja merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Tilikauden 2021 operatiivinen tulos oli – 807 tuhatta euroa.

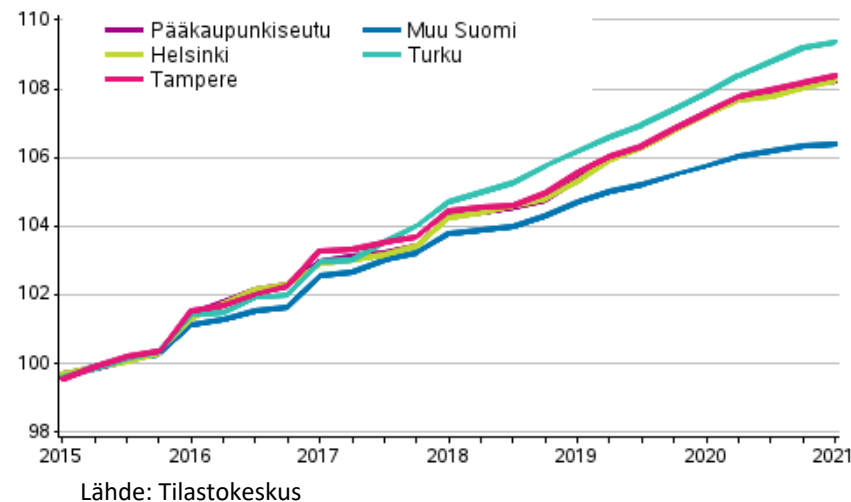
Toimintaympäristö

- Pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hintojen nousu tasaantui, muu Suomi ollut pitempään alavireinen.
- Vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutokset ovat pienentyneet eri puolilla Suomea. Tilasto kertoo hitaasti muutoksesta.
- Kilpailu vuokralaisista on monessa kaupungissa kiristynyt etenkin pienissä asunnoissa.
- Markkinakorkojen lievä nousu sekä koronnosto-odotukset vaikuttavat asuntomarkkinaan.
- Kiinteistövälitysala: Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä vanhojen asuntojen kauppa yhä vilkasta, uudiskohteista pulaa. (13.4.2022)

Osakesasuntojen hintojen kehitys indeksi 2015=100



Vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100

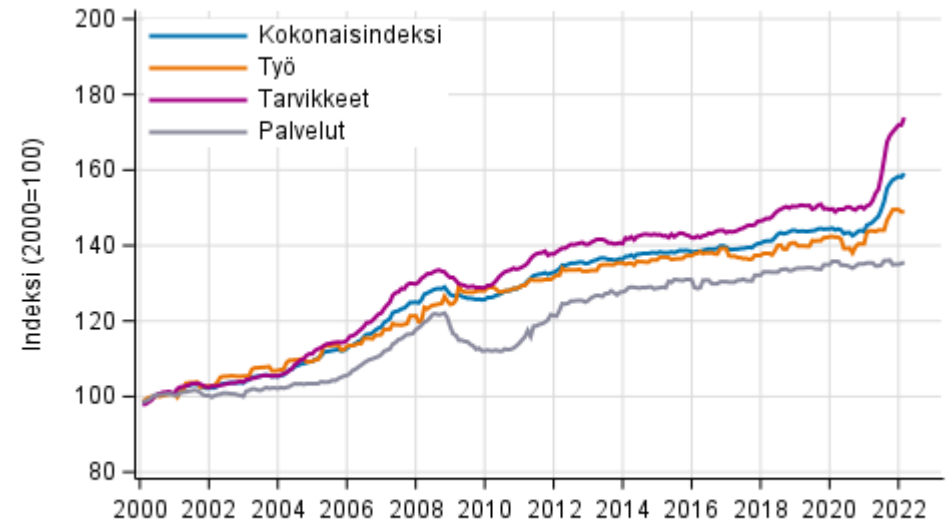


Lähde: Tilastokeskus

Toimintaympäristö

- Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli maaliskuussa 5,8 %.
- Maaliskuussa kuluttajahintoja nosti vuoden takaiseen verrattuna eniten sähkön, bensiinin, dieselin ja omakotitalon peruskorjausten kallistuminen.
- Inflaatio näkyy rakennusalalla erityisesti tarvikkeiden ja työn kustannuksien nousuna.
- Vuonna 2021 aloitettiin noin 47 000 uutta asuntoa, ennuste tälle vuodelle on noin 35 000 asuntoaloitusta.
- Kaupungistuminen arvioidaan jatkuvan Suomessa vahvana, mikä tukee osaltaan kiinteistösijoitus- ja kehitystoimintaa ja pääomien kanavoitumista kiinteistösijoituksiin.

Rakennuskustannusindeksin kehitys



Lähde: Tilastokeskus

Lähde: Tilastokeskus

Jyväskylän Kukkulahanke

- Valmistelut painottuvat alueen kaavoitustyöhön.
- Tämän hetkiset tuotot muodostuvat osakkuusyhtiö Apitare Oy:n tuloksesta ja annetusta pääomalinasta
- Apitare Oy omistaa noin 17.600 m² toimitilaa, jotka on vuokrattu 20 vuoden pääomavuokrasopimuksella K-S Sairaanhoidopiirille
- Voimassa oleva sote-lain vuoksi hyvinvointialueen tulee edelleen vahvistaa vuokrasopimuksen pituus.



Jyväskylän kaupunki
Kukkulan alueen ideasuunnitelma
Rakennusoikeusvaihtoehto 2
12.6.2017

Jyväskylän Korteniitty

Kasvukeskusinvestointi

- Ennakkomarkkinoinnissa 61 asuntoa yhteensä noin 2.290 m² omalla tontilla.
- Ensimmäinen perustajarakennuttaminen kohde, joka suunnattu käyttäjä- ja sijoittaja-asiakkaille.
- Tavoitteena käynnistää hanke kuluvan vuoden aikana.
- Hankkeelle ominaista pääoman kierto.



Jyväskylän Korteniitty

Kasvukeskusinvestointi

- Ennakkomarkkinoinnissa 61 asuntoa yhteensä noin 2.290 m² omalla tontilla.
- Ensimmäinen perustajarakennuttaminen kohde, joka suunnattu käyttäjä- ja sijoittaja-asiakkaille.
- Tavoitteena käynnistää hanke kuluvan vuoden aikana.
- Hankkeelle ominaista pääoman kierto.



Hankesalkku 12.5.2022

Ovaron käy aktiivisesti hankeneuvotteluja kasvukeskuksista, kuten Helsingin ja Tampereen seuduilla sekä Jyväskylässä. Kohteet voi olla toimitiloja, kehityskohteita ja tontteja.

Asumisen hankehankesalkku noin 318 asuntoa:

- Helsingin Malmi noin 2.800 kem², arviolta 45 asuntoa
- Tampereen Ojala noin 2.600 kem², arviolta 48 asuntoa
- Jyväskylän Kortepohja noin 6.000 kem², arviolta 115 asuntoa.
- Jyväskylän Korteniitty noin 2.500 ke², arviolta noin 110 asuntoa.



Tilikauden jälkeisiä tapahtumia

Vuokrausaste

Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste oli huhtikuussa 95,05 prosenttia.

Ovaro käynnistää ensimmäisen asuntokohteen ennakkomarkkinoinnin Jyväskylässä

Ovaro käynnisti ennakkomarkkinoinnin Jyväskylän Korteniityn alueelle toteutettavasta 61 asunnon kohteesta. Hanke käsittää kolme pienkerrostaloa ja yhtiön tavoitteena on käynnistää kohteen rakennuttaminen kuluvan vuoden aikana.

Ovaro korottaa ja jatkaa omien osakkeiden hankintaohjelmaa

Ovaro Kiinteistösijoitus Oy:n hallitus päätti valtuutuksen perusteella jatkaa 28.2.2022 päätettyä yhtiön omien osakkeiden hankintaohjelmaa.

Alkuperäisen hankintaohjelman mukaan hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 100 000 kpl, minkä määrän hallitus nyt päätti korottaa enintään 200 000 kpl:seen, mikä vastaa enintään 2,08 prosenttia koko osakekannasta.