



**Tulosjulkistus 18.8.2022**

**Toimitusjohtaja  
Marko Huttunen**

# Pääkohdat

Tuloksellisuus

Toimintaympäristö

Yhteenvedo

Kiinteistökehitys



Kuva: Jyväskylän Kukkula

## Yhteenveto Q2/2022

Ovaron tulos kääntyi lievästi positiiviseksi ja yhtiö toteutti uusia investointeja vahvan omavaraisuuden ja kassan mahdollistama:

- Operatiivinen tulos (EPRA) parani 255 tuhatta euroa (228) liikevaihdon laskusta huolimatta
  - ⇒ Operatiivista tulosta paransivat pienentyneet rahoituskulut sekä osakkuusyhtiö Apitaren tuotto. Vastaavasti operatiivista tulosta pienensi viime vuona toteutettu portfoliokauppa.
- Kokonaistulos oli voitollinen 725 tuhatta euroa (-3928)
  - ⇒ Parannus tuli sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista, jotka olivat 485 tuhatta euroa (- 4 365). Asuntosalkun käyvät arvot laskivat hieman ja muiden kiinteistöjen osalta nousivat. Huoneistojen luovutukset toteutuivat kokonaisuutena aavistuksen yli tasearvojen.
- Toteutettiin noin 10 000 neliömetrin toimistokiinteistön hankinta Tampereelta.
- Käynnistettiin 61 asunnon ennakkomarkkinointi Jyväskylän Korteniityn alueella.
- Vahva omavaraisuusaste 72,9 % (31.12.2021: 76,1 %) ja erinomainen likviditeetti.
- EPRA Nav/osake 4,93€ (31.12.2022: 4,82 €).

# Yhteenveto H1/2022

Tammi-kesäkuu lyhyesti:

- Operatiivinen tulos (EPRA) parani 418 tuhatta euroa ja oli voitollinen 360 tuhatta euroa. Rahoitus- ja muut kulut laskivat merkittävästi.
- Operatiiviseen tulokseen vaikutti positiivisesti Jyväskylän Kukkula-hankkeeseen liittyvän osakkuusyhtiö Apitare Oy:n osuus tuloksesta sekä kyseiseen yhtiöön sijoitun pääomallainan korkotuotot.
- Tulos oli voitollinen 499 tuhatta euroa (-4773 tuhatta euroa).
- Huoneistomyyntien kappalemäärät laskivat merkittävästi edellisen vuoden tasosta ja toteutuivat pääasiassa tasearvoin.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 485 tuhatta euroa (-4 365 tuhatta euroa), jotka muodostuivat vanhan asuntosalun sekä uuden toimistokiinteistön käyvän arvon muutoksista.
- JLL arvostaa yhtiön sijoituskiinteistö kahdesti vuodessa.
- Liiketoiminnasta kertyneet nettovaravirrat nousivat 1303 tuhanteen euroon (5 tuhatta euroa)
- Omavaraisuusaste 72,9 prosenttia (31.12.2021: 76,1 prosenttia). Yhtiö rahoitti kesäkuussa toteutuneen Tampereen Hervannan toimistokohteen investoinnin omilla varoilla ja pankkilainoilla.

## Sijoituskiinteistöt ja niiden arvot

Omistukset	Kohteet	Tilat	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	34	735	51 595	42,3	5,2	37,1
Ovaro Kiinteistökehitys	1	9	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	35	744	53 252	43,5	5,2	38,3

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli kesäkuussa 2022 vuositasolle skaalattuna 6,3 prosenttia (1.1-31.12.2021 7,2 %).

Ovaro luopui 31.3.2022 myyntisalkun ja vuokrasalkun erillisestä raportoinnista.

## Yhteenveto tunnusluvut

<b>Keskeiset tunnusluvut</b>	<b>4-6/2022</b>	<b>4-6/2021</b>	<b>muutos</b>	<b>1-6/2022</b>	<b>1-6/2021</b>	<b>muutos</b>	<b>1-12/2021</b>
Liikevaihto, t€	1 278	2 201	-41,9 %	2 507	4 538	-44,8 %	8 171
Nettotuotto, t€	643	1 359	-52,7 %	1 095	2 324	-52,9 %	4 333
Katsauskauden tulos, t€	725	-3 928	118,5 %	499	-4 773	110,5 %	-13 124
Tulos / osake, laimentamaton €	0,08	-0,43	117,7 %	0,06	-0,52	110,8 %	-1,44
Taseen loppusumma M€	61,8	100,6	-38,5 %	61,8	100,6	-38,5 %	59,3
Rahavarat, M€	6,8	9,5	-28,5 %	6,8	9,5	-28,5 %	10,1
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>							
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	255	228	11,9 %	360	-58	721,0 %	-807
EPRA-tulos/osake, €	0,03	0,02	30,5 %	0,04	-0,01	744,1 %	-0,09
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,9	5,7	-13,6 %	4,9	5,7	-13,6 %	4,8

# Konsernin rahavirtalaskelma

1.1.-30.6.2022 1.1.-30.6.2021 1.1.-31.12.2021

## Liiketoiminnan rahavirrat

Vuokrauksesta saadut maksut	3 112	4 418	8 076
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 716	-3 381	-6 043
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>	<b>1 396</b>	<b>1 037</b>	<b>2 033</b>
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-96	-1 032	-2 410
Saadut ja maksetut verot	3	0	0
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>1 303</b>	<b>5</b>	<b>-377</b>

## Investointien rahavirrat

Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta	-901	-82	-4 231
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin	-172	-128	-721
Lisäykset sijoituskiinteistöihin	-7 081	-792	-1 447
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	1 289	9 558	41 620
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-6 865</b>	<b>8 556</b>	<b>35 221</b>

## Rahoituksen rahavirrat

Omien osakkeiden hankinta	-564	-252	-757
Omien osakkeiden myynti	0	0	0
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu	0	0	0
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-199	-5 642	-30 869
Lainojen nostot	3 050	1 895	1 895
Muut rahoitustuotot ja -kulut	18	0	0
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>2 304</b>	<b>-3 999</b>	<b>-29 731</b>

## Rahavarojen nettovähennys (-)/-lisäys

-3 258 4 562 5 113

Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa

10 057 4 944 4 944

**Rahavarat katsauskauden lopussa**

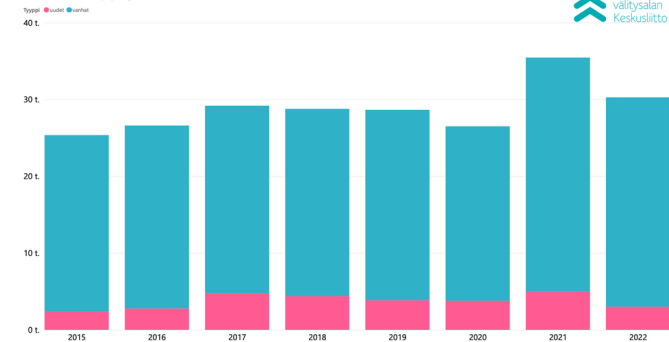
**6 799 9 506 10 057**



# Toimintaympäristö

- Vuoden 2022 asuntoaloitukset laskevat edellisen vuodesta noin 39.000:een. Aloitusten määrän arvioidaan laskevan vuonna 2023 edelleen noin 35.000:een.
- Rakentamisen kustannukset ovat nousseet noin 10-15 prosenttia vuoden takaisesta.
- Vanhojen osakehuoneistojen kauppamäärät laskivat alkuvuonna 10 prosenttia edellisestä vuodesta  
=> Alkuvuoden kauppamäärät olivat kuitenkin pitkän ajan keskiarvon yläpuolella.
- Kiinteistöjen hoitokulut ovat nousussa, erityisesti energiakulujen osalta. Vuokrat nousevat sopimuksien indeksiehtojen mukaisesti.
- Markkinakorkotaso nousee maltillisesti, eikä 0-korkoympäristöön ole enää paluuta.
- Kaupungistuminen jatkuu ja suurien kaupunkien suosio kasvaa.

Asuntokauppojen määrä tammi–toukokuu 2015–2022





# Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj - kooste

Toteutamme strategiaa määrätietoisella ja pitkäjänteisellä tekemisellä:

- Vuokrausaste on vakiinnutettu hyvälle tasolle
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli ennustetulla tasolla
- Kokonaistulos oli voitollinen
- Myyty järjestelmällisesti asuntokantaa maakuntakeskuksista
- Yhtiön omavaraisuus on nyt erittäin vahvalla tasolla
- Yhtiön rahoitettavuus parantunut merkittävästi
- Investointihankkeita on neuvottelussa ja toteutettu – tonttihankinnat ja kassaviralliset kehityskohteet
- Osana strategiaa yhtiö voi myydä asuntokokonaisuuksia myös tukkukaupoilla
- Sitoutunut ja ammattitaitoinen tiimi



Kuva: Tampereen Hermia2

# Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksen strategiana on etsiä tontteja ja kiinteistökehityshankkeita, joissa on sekä kehityspotentiaalia että kassavirtaa

- Ensimmäiset asumisen kehityshankkeet vuosina 2020 ja 2021
  - ⇒ Keravan Nissilänpihan peruskorjaus, täyteen vuokraus ja myynti
  - ⇒ Vantaan Maaunintielle toteutettiin kehityssuunnitelmat ja kohteen myynti osana portfoliota.
- Jyväskylän Kukkulahanke - osana konsortiota
  - ⇒ Noin 17.600 m<sup>2</sup> hyvinvointikiinteistön osto ja takaisin vuokraus K-S Sairaanhoidopiirille
  - ⇒ Noin 100.000 m<sup>2</sup> aluekehityshanke ja suojeltujen rakennusten kehitystyö.
- Tampereen toimistokohteen hankinta ja kehitys
  - ⇒ Vuokrausasteen nostaminen
  - ⇒ Rakennusoikeuden hyödyntäminen.
- Noin 300 asunnon tonttivaranto Jyväskylässä, Tampereella ja Helsingissä.
- Jyväskylän Korteniityssä ensimmäinen perustajarakennuttamisen hanke ennakkomarkkinoinnissa sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaille.



## Ohjeistus – ei muutosta

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

Kiitos!



Marko Huttunen  
Toimitusjohtaja  
+ 358 50 3292563  
[marko.huttunen@ovaro.fi](mailto:marko.huttunen@ovaro.fi)