



# OSAVUOTISKATSAUS 1.1.-30.9.2018

toimitusjohtaja  
Kari Sainio  
22.11.2018

# Sisältö

- Avainluvut ja Q3 lyhyesti
- Strategiset tavoitteet
- Toimenpiteet
- Liiketoimintakatsaus
- Näkymät



# Avainluvut ja Q3 lyhyesti

## Avainluvut

	<b>Q3 2018</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>Q1-Q3 2018</b>	<b>Q1-Q3 2017</b>
Liikevaihto, 1 000 euroa	3 167	3 339	9 731	9 993
Laaja voitto, 1 000 euroa	-5 065*	109	-6 515*	-788
Tulos/osake, euroa	-0,50	0,00	-0,68	-0,09
Oman pääoman tuotto, % p.a.	-22,7	0,5	-9,6	-1,2
Maksettu osinko/osake, euroa	0,00	0,03	0,00	0,09
Bruttovuokratuotto, %	7,3	7,0	7,2	7,0
EPRA tulos, 1000 euroa	331	582	1 154	1 051
	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>		
Sijoituskiinteistöt, 1 000 euroa	191 994	199 617		
NAV / osake, euroa	9,04	9,72		
Luototusaste (LTV), %	52,3	53,0		

\* Sisältää laskennallisen verovelan

## Rakennemuutos ja laskennallisen verovelan kirjaus

- Yhtiökokous päätti 10.9.2018 mm. yhtiön nimenmuutoksesta, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja yhtiörakenteen muuttamisesta listatusta kiinteistörahastoyhtiöstä tavanomaiseksi pörssiyhtiöksi.
- Helsingin Pörssi hyväksyi uudelleenlistautumisen ja muutokset rekisteröitiin kaupparekisteriin 1.10.2018.
- Yhtiörakenteen muutos aiheutti n. 4,4 miljoonan euron kertaluonteiset kulukirjaukset Q3:ssa. Siitä 4,2 miljoonaa euroa oli laskennallisen verovelan kirjaus. Koska verovelka on laskennallinen, sillä ei ollut kassavirrallista vaikutusta. Sen sijaan se pienensi tulosvaikutteisena omaa pääomaa ja verovelka kirjattiin pitkäaikaiseksi velaksi taseeseen.

## Q3 lyhyesti

- Liikevaihto (3,167 k€) Q3:ssa oli alhaisempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä Q2 (3,270 k€).
- Operatiivinen EPRA-tulos (331 k€) laski verrattuna edellisen vuosineljänneksen EPRA-tulokseen (566 k€). EPRA-tulosta painoivat rakennemuutoksesta aiheutuneet kertaluonteiset kulut.
- Huoneistomyynti (1,5 M€) Q3:ssa oli pienempi kuin edellisellä vuosineljänneksellä Q2 (2,0 M€).

## Ulkopuolinen arvio kiinteistökannan arvosta

- Yhtiö sai JLL:ltä ulkopuolisen arvion kiinteistökannan arvosta per 30.9.2018.
- Se oli 187,0 miljoonaa euroa eli 5,0 miljoonaa euroa (2,6 %) alhaisempi kuin yhtiön oman arvostusmenetelmän arvio, joka on 192,0 miljoonaa euroa.



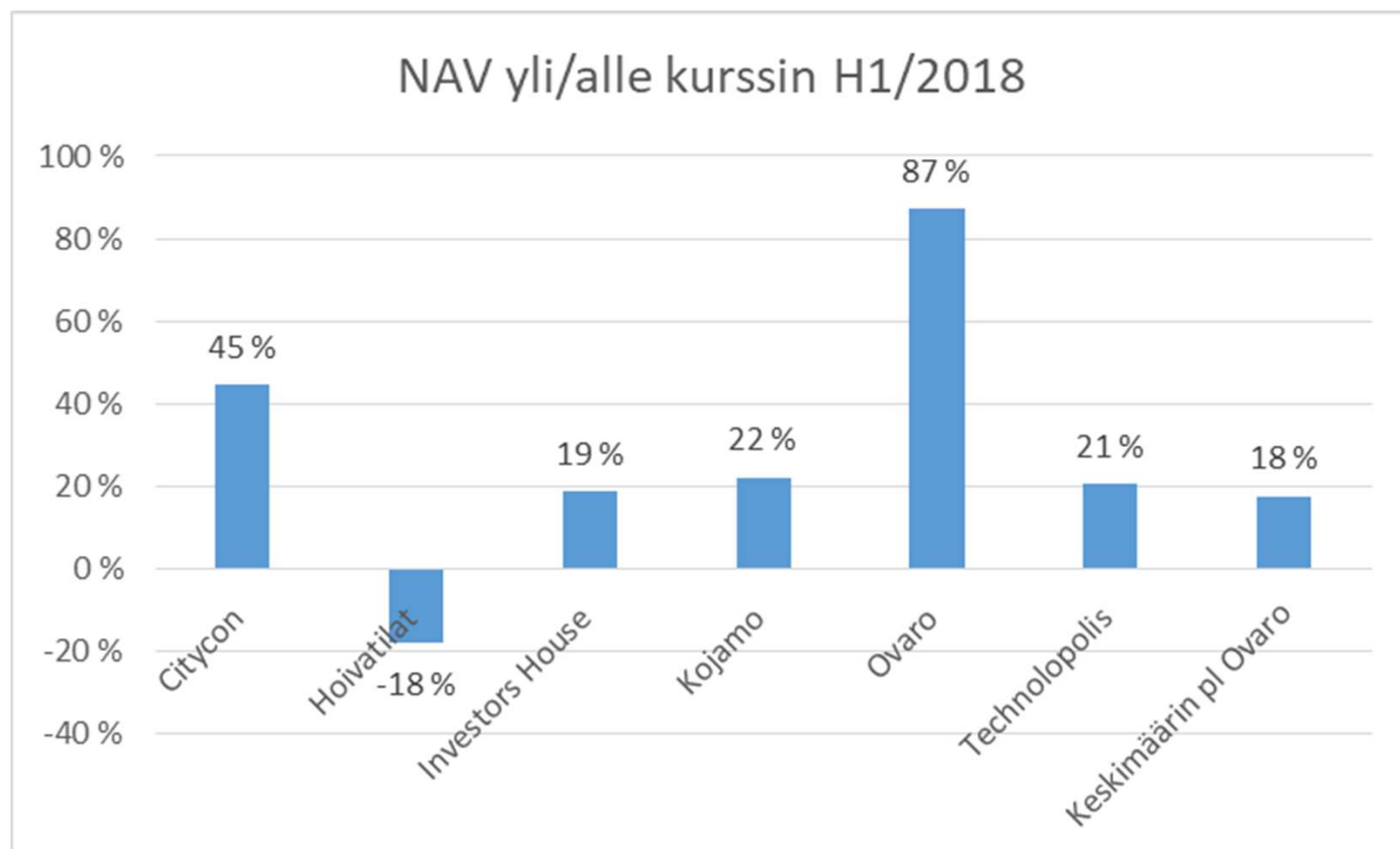
# Strategiset tavoitteet



## Strategiset tavoitteet 2018 - 2021

- Ydintoiminnan vuokrauksen tehostaminen ja salkun kehittäminen (ostot, myynnit, kehityshankkeet)
- Muun toiminnan omistuksista luopuminen n. kolmen vuoden kuluessa
- Operatiivisen tuloksen (EPRA) moninkertaistaminen 2017 verrattuna
- Omavaraisuus min 45 % ja rahoituskustannusten alentaminen
- Saneerauksen jälkeinen oman pääoman tuottotavoite 10 %
- Voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostamisena
- OVAROSTA TEHDÄÄN NORMAALI KIINTEISTÖSIJOITUSYHTIÖ.

## Normaaliksi kiinteistöyhtiöksi = iso omistaja-arvon mahdollisuus



## Strategiset tavoitteet - vaiheistus

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



# Toimenpiteet

## Ydintoiminta ja muu toiminta per 1.10.2018

<b>Omistukset</b>	<b>Kohteita</b>	<b>Bruttoarvo</b>	<b>Yhtiölainat</b>	<b>Nettoarvo</b>	<b>Huoneistoja</b>	<b>Pinta-ala</b>
	kpl	MEUR	MEUR	MEUR	kpl	m2
Ydintoiminta	56	112,3	20,5	91,8	1 311	81 851
Muu toiminta	71	79,7	44,6	35,1	275	20 382
<b>Koko kanta</b>	<b>127</b>	<b>192,0</b>	<b>65,1</b>	<b>126,9</b>	<b>1 586</b>	<b>102 233</b>

### Ydintoiminnan kohteet

- Soveltuvuus vuokraukseen
- Pääosin pieniä asuntoja
- Merkittävä omistusosuus
- Jo hyvä tai hyvä potentiaalinen vuokratuotto
- Positiivinen kassavirta

### Muun toiminnan kohteet

- Omistusasunnoiksi sopivia, uudehkoja ja pääosin isoja asuntoja
- Yhtiöllä vain muutama asunto yhtiössä



## Ydintoiminnan kohteet

- Salkkua kehitetään aktiivisesti:
  - Ostot, myös toimitilat mahdollisia
  - Kiinteistönkehittäminen
  - Myynnit
  - Suunnitelmallinen ylläpito

## Muun toiminnan kohteet

- Kohteista luovutaan suunnitelmallisesti ja hallitusti yksittäin tai nipuissa n. 3 vuoden kuluessa.
  - Huoneistojen myyntihinnat asetetaan markkina-analyysin perusteella.
  - Analyysit, sen mukainen hinnoittelu ja myynnit ovat jo alkaneet.

# Vuokrauksen toimenpiteet

- Vuokrahinnoittelu markkinaehtoisesti, yhtiön ja huoneiston ominaisuudet, sijainti sekä vajaakäyttö huomioiden.
  - Vuokrankorotukset 1.1.-1.4.2019, noin 1.300 sopimusta. Korotuskirjeet on lähetetty.
  - Tyhjät tai tyhjenevät asunnot on jo osin hinnoiteltu markkinaehtoisesti. Hinnoittelu viimeistellään marraskuun loppuun mennessä.
- Vakuuskäytäntö on asetettu markkinaehtoisesti kohteittain tehostamaan vuokrakysyntää.
- Paremmin vuokraukseen kuin omistusasumiseen soveltuvat kohteet on jo siirretty vuokratarjontaan.
- Paremmin omistusasumiseen soveltuvat kohteet laitetaan suunnitelmallisesti vaiheittain myyntiin. Toteutus on jo alkanut.



# Ylläpidon toimenpiteet

- Taloyhtiöiden ylläpito-, vuosikorjaus- ja pts-budjettien systemaattinen laatiminen, toteuttaminen ja seuranta.
  - Vuoden 2019 budjettien laadinta alkaa ensi viikolla.
  - Tavoitteena on kiinteistöjen suunnitelmallinen ylläpito.
- Huoneistoremontit kohdennetaan analyysien perusteella ensisijaisesti aina niihin huoneistoihin, joissa investoinnille saatava tuotto on paras mahdollinen.
  - Ohjeistus isännöitsijöille on annettu.
- Vuokraus- ja myyntiremonttien materiaali- ja kalustehankintojen sekä urakoinnin kilpailututetaan.
  - Ohjeistus isännöitsijöille on annettu.
  - Prosesseja hiotaan jatkuvasti.



# Liiketoiminta- katsaus

## Vuokraustoiminta

- Taloudellinen käyttöaste Q3:lla parani edellisestä vuosineljänneksestä 95,0 %:iin
  - Bruttovuokratuotto 7,3 %
  - Nettovuokratuotto 4,3 %
- Vuokralaisvaihtuvuus Q3:lla nousi edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 3,2 %:a

	1.1-30.9. 2018	1.1.-30.9.2017
Bruttovuokratuotto-%	7,2	7,0
Taloudellinen käyttöaste, %	94,9	94,2
Vuokralaisvaihtuvuus/kk, %	3,1	3,2

# Huoneistomyynti

- Huoneistomyynti supistui kolmannella vuosineljänneksellä edelliseen vuosineljännekseen verrattuna
  - 14 huoneistoa 10 kohteesta yhteensä 1,5 miljoonaa euroa (Q3 2017: 2,2 )
- Huoneistomyynti katsauskaudella 1.1.-30.9.2018 yhteensä 4,8 miljoonaa euroa
- Huoneistomyynti 1.10.–21.11.2018 yhteensä 1,7 miljoonaa euroa



# Näkymät ja ohjeistus



## Näkymät ja ohjeistus

- **Ohjeistus on ennallaan:**
- Vuoden 2018 operatiivisen tuloksen (EPRA) arvioidaan olevan parempi kuin vuonna 2017.



**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

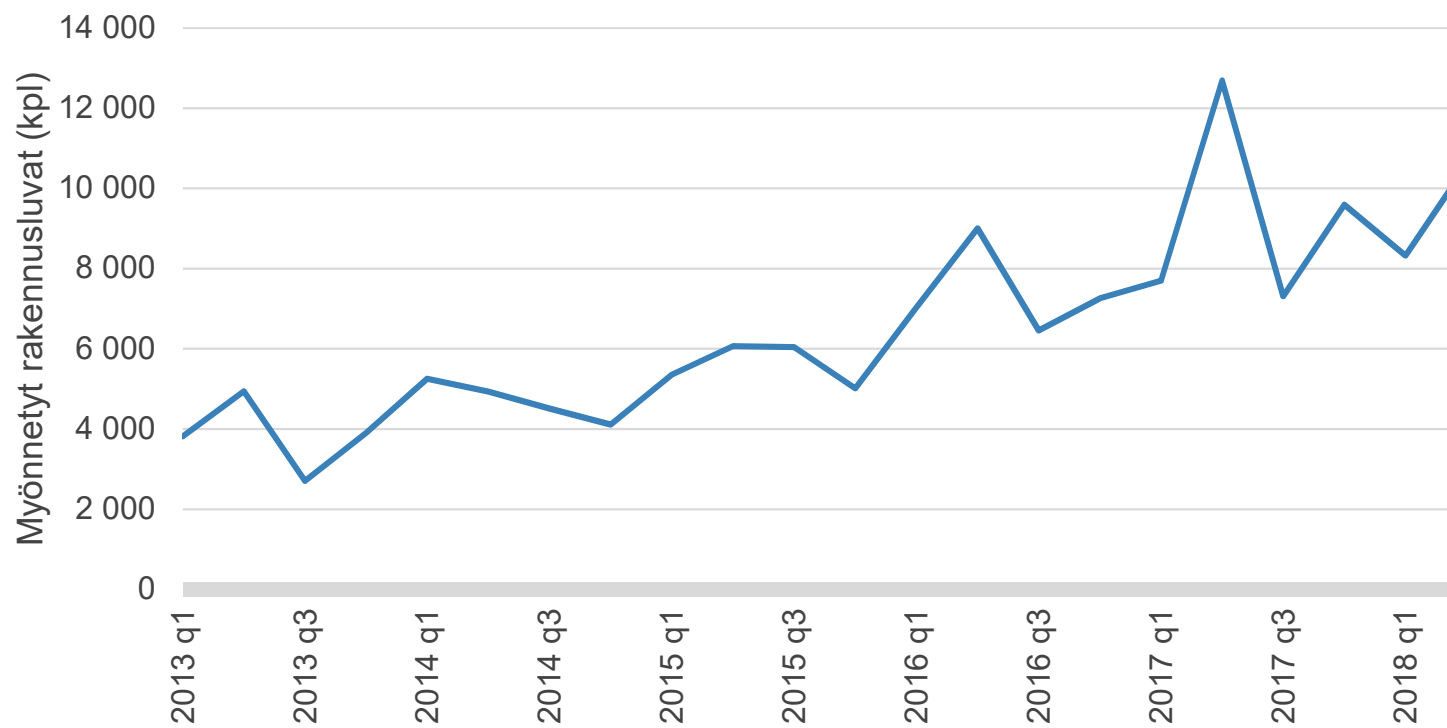
# Liitteet



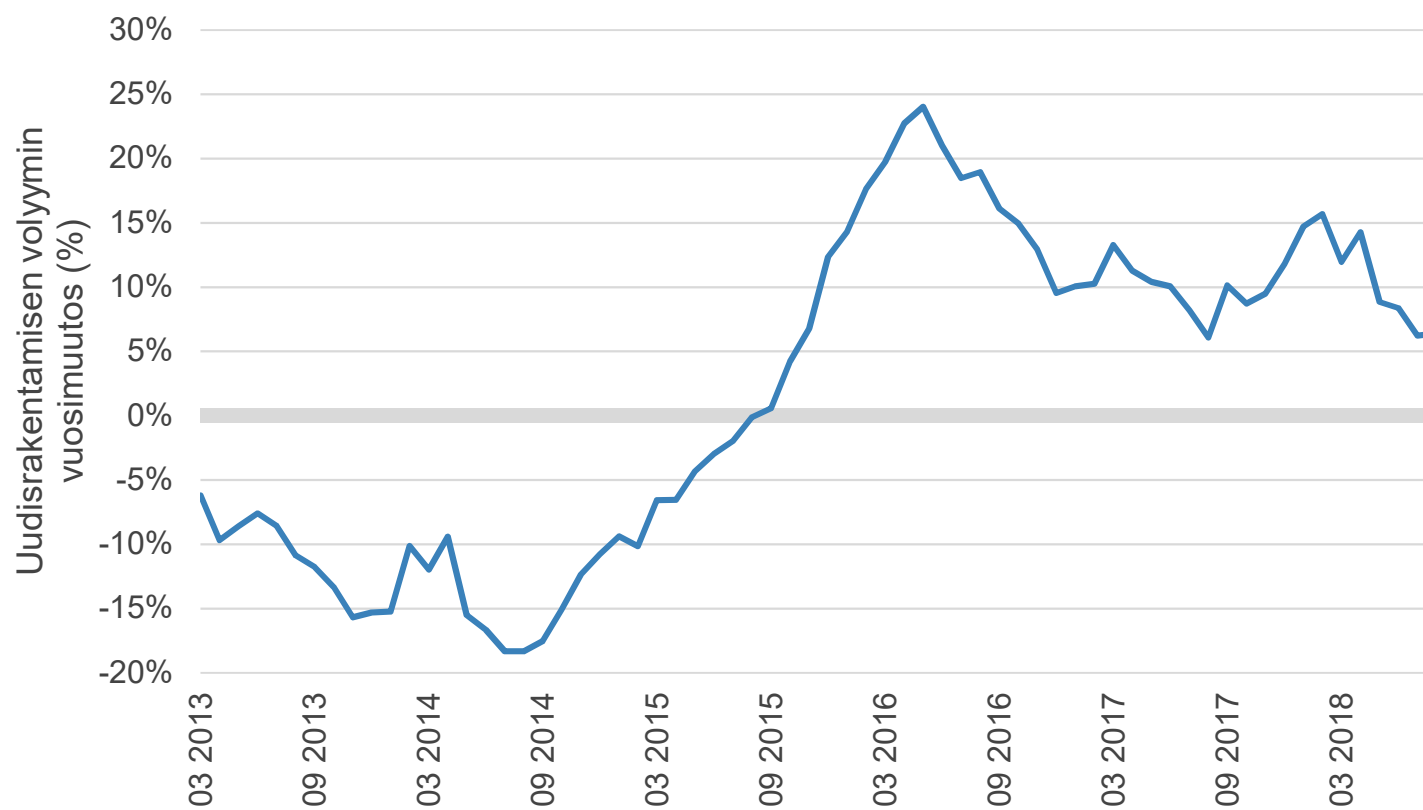
# Toiminta-ympäristö



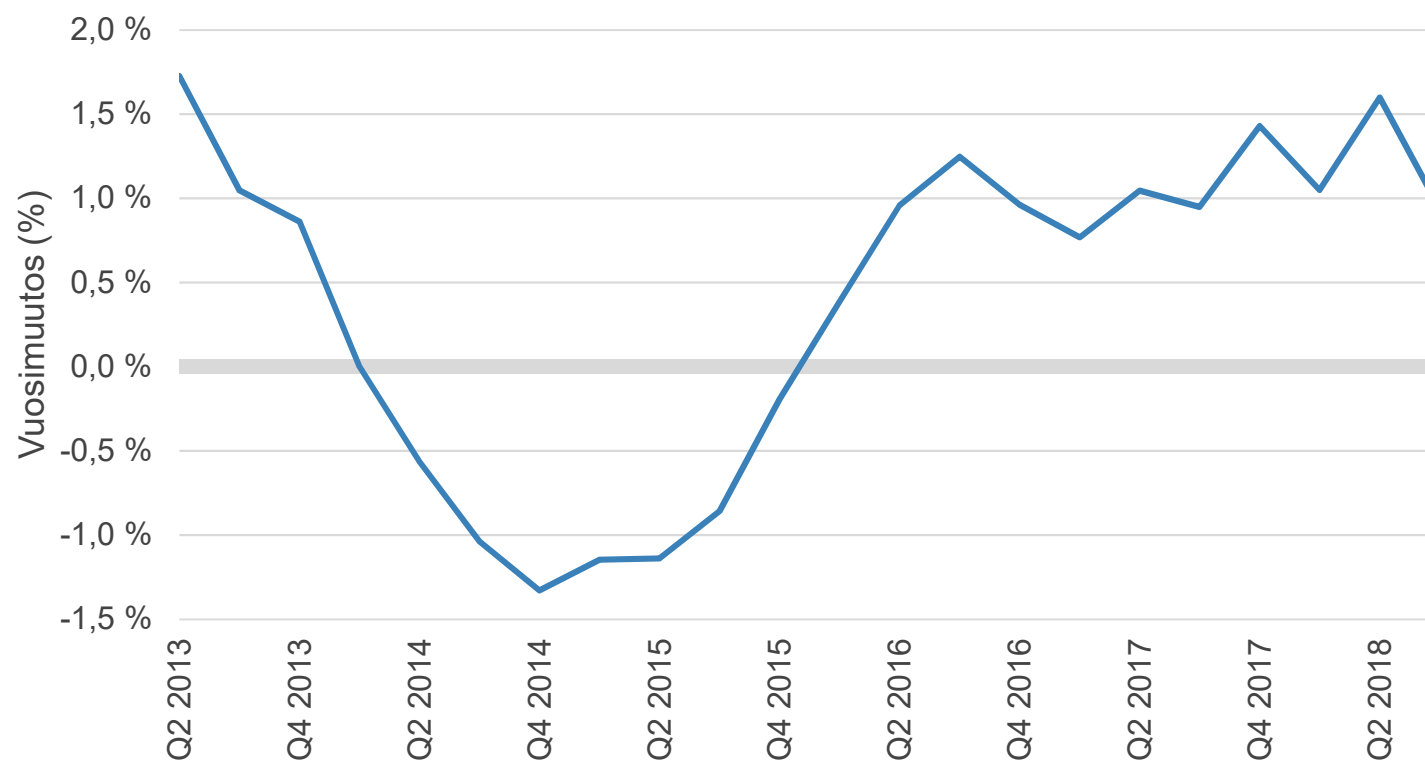
## Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



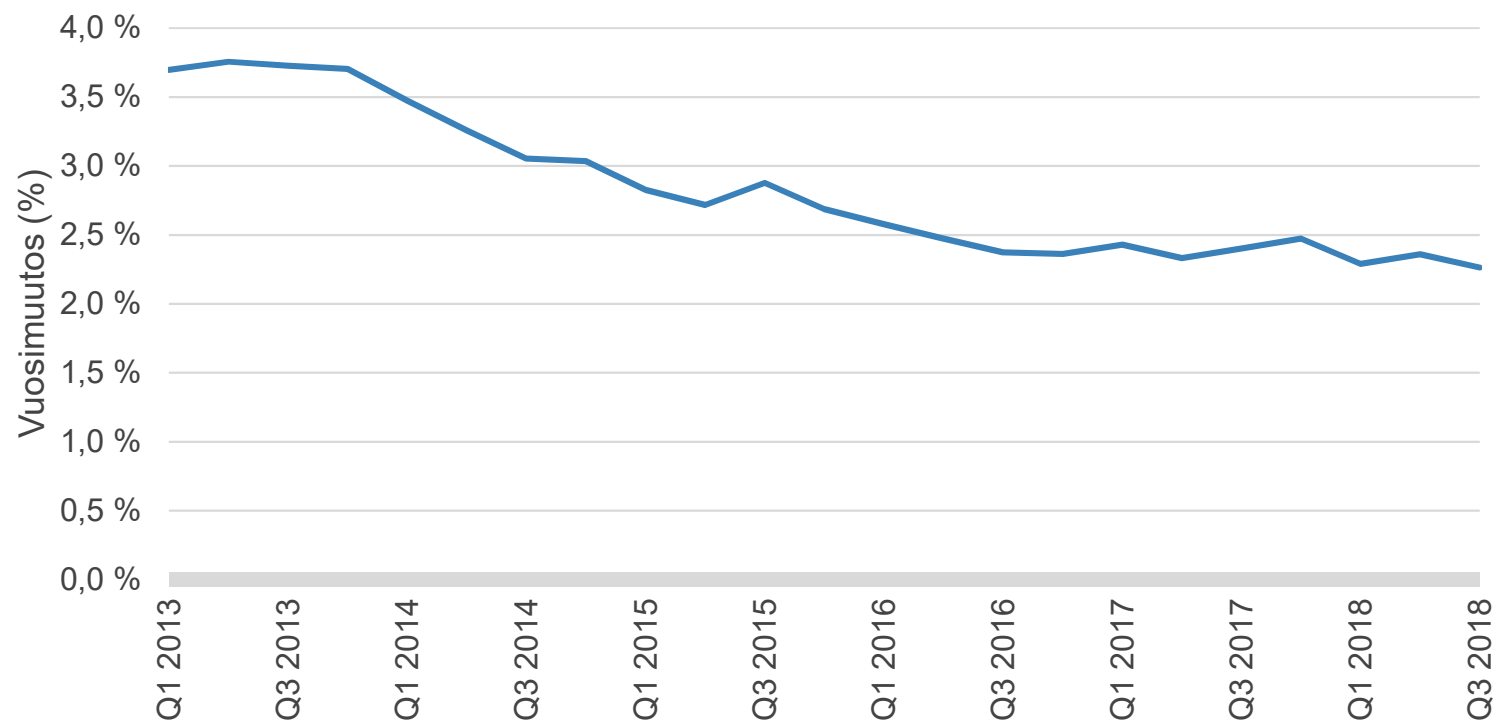
## Asuinrakennusten uudisrakentamisen vuosimuutos



## Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



## Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos





# Osake ja osakkeenomistajat

# Osake

- Pörssikaupankäynnin määrä vähentynyt edellisvuodesta
- Osakkeenomistajien lukumäärä syyskuun 2018 lopussa 4 800
  - Lokakuu 2013 1 500
  - Lokakuu 2014 5 200
  - Lokakuu 2015 7 200
  - Joulukuu 2016 7 500
  - Joulukuu 2017 4 900

## 1.1. – 30.9.2018

Päätöskurssi	5,52 euroa
Keskikurssi	5,23 euroa
Vaihto	8,9 milj. euroa
Keskim. Päivävaihto	47 t euroa
Päättävä markkina-arvo	53 milj. euroa

## Suurimmat omistajat 30.9.2018

<b>Osakkeen omistaja</b>	<b>Osakkeiden lukumäärä</b>	<b>%</b>
Investors House Oyj*	2 414 582	25,2 %
Ollikainen Pekka	287 440	3,0 %
OP-Henkivakuutus Oy	236 896	2,5 %
ESR Danske Invest Suomen parhaat	230 400	2,4 %
Osuusasunnot Oy	166 200	1,7 %
Orava Rahastot Oyj	154 991	1,6 %
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	100 000	1,0 %
Zeroman Oy	100 000	1,0 %
Ström Leif	67 588	0,7 %
Jajopa Oy	65 520	0,7 %
	<b>3 823 617</b>	<b>100,0 %</b>

- Hallituksen jäsenten Tapani Rautiainen ja Petri Roininen määräysvalta yhteisö

Hallintarekisteröityjen osuus osakkeista 2,6 %



# Talousluvut



## Tuloslaskelman pääkohdat

1 000 euroa	<b>Q3 2018</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>Q1-Q3 2018</b>	<b>Q1-Q3 2017</b>
Liikevaihto	3 167	3 339	9 731	9,993
Hoitokulut	-1 365	-1 351	-4 352	-4 473
Arvonmuutokset	-1 146	-451	-3 393	-1 814
Liikevoitto	-150	797	-160	1 458
Rahoituskulut (netto)	-664	-655	-2 092	-2 230
Laaja voitto	-5 065*	190	-6 515*	-788
EPRA tulos	331	582	1 154	1 051
Tulos/osake, euroa	-0,50	0,00	-0,68	-0,09

\* Sisältää laskennallisen verovelan

# Taseluvut

1 000 euroa	<b>30.9.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Sijoituskiinteistöt	191 994	199 617
Rahavarat	2 980	2 677
Oma pääoma	86 765	93 320
Korollinen vieras pääoma	102 764	107 929
Tase yhteensä	195 976	203 563
Omavaraisuusaste*	44,3 %	45,9 %
LTV*	52,3 %	53,0 %
Nettovarallisuus/osake, euroa	9,04	9,72

## Vuokraustoiminta

%	<i>Q3 2018</i>	<i>Q3 2017</i>	<i>Q1-Q3 2018</i>	<i>Q1-Q3 2017</i>
Bruttovuokratuotto	7,3	7,0	7,2	7,0
Nettovuokratuotto	4,3	4,3	4,1	4,1
Taloudellinen käyttöaste	95,0	94,6	94,9	94,2
Vuokralaisvaihtuvuus/kk	3,2	3,4	3,1	3,2

## Katsauskauden tunnusluvut

	<i>Q1-Q3 2018</i>	<i>Q1-Q3 2017</i>
Oman pääoman tuotto	-9,6 %	-1,2 %
Osakkeen kokonaistuotto	-9,3 %	-1,1 %
Maksettu osinko, euroa	0,00	0,09
Tulos/osake, euroa	-0,68	-0,09