

# Tulosjulkistus Q4/2023

**22.02.2024**

**Toimitusjohtaja  
Marko Huttunen**



# Pääkohdat – haasteellinen markkina tarjoaa mahdollisuuksia

Toimintaympäristö

Tuloksellisuus

Yhteenveto

Kiinteistökehitys



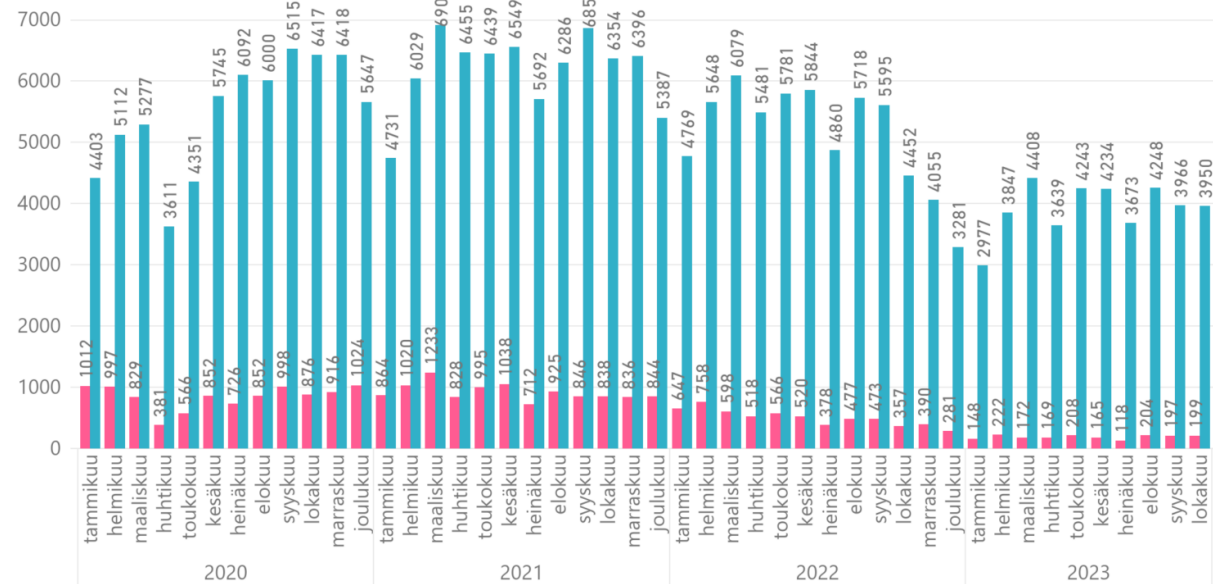
Kuva: Jyväskylän Kukkula

# Toimintaympäristö

- Kiinteistömarkkinalla haasteita – kaupan-  
käyntimäärät vähäisiä ja asuntoaloitukset olivat  
ennätysalhaalla.
- Vuoden 2023 asuntoaloitukset 16.000:een, kun  
keskimäärin 37.000.
- Inflaatio on hidastunut, mutta euriboreissa ei ole  
nähty vielä merkittävää laskua.
- Rakennusliikkeillä vaikeuksia.
- Markkinatilanne tarjoaa paljon ostotilaisuuksia.

Kauppamäärät koko Suomessa

• uudet • vanhat



# Yhteenveto Q4/2023

- Tulos oli - 498 tuhatta euroa (33 tuhatta euroa). Heikosti tuottavia asuntoja myytiin, joista kirjautui tappiota.
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 300 tuhatta euroa (154 tuhatta euroa).
- Liikevaihto laski 1 390 tuhanteen euroon (1 495 tuhatta euroa). Pienentyminen johtuu huonosti tuottavien asuntojen myynnistä.
- Sijoituskiinteistöjen nettotuotot kasvoivat myynneistä huolimatta 687 tuhanteen euroon (558 tuhatta euroa).
- Asuntosalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste oli 95,67 ja toimitilojen 71,68%. Yhteensä sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli 81,37 prosenttia.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva 72,6 % (31.12.2022 70,8 %) ja likviditeetti erinomainen.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus oli 5,39 €/osake (30.06.2023: 5,34 €).

# Yhteenveto Q1-Q4/2023

- Katsauskauden tulos oli 2 587 tuhatta euroa (448 tuhatta euroa). Suurin tekijä oli Q2:lla Jyväskylän Kukkulan osakkuusyhtiöihin kirjattu arvomuutos.
- Konsernin operatiivinen tulos (EPRA) tammi-joulukuussa oli 918 tuhatta euroa (1 030 tuhatta euroa).
- Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta oli 59 tuhatta euroa (- 415 tuhatta euroa).
- Yhtiö osti omia osakkeita 312 534 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita oli 31.12.2023 yhteensä 785 198 kappaletta ja mitätöi tammikuussa 2024 yhteensä 600 000 osaketta.
- Ovaro kävi lävitse lukuisia hankeaiheita ja hankki useita kiinteistökohteita katsauskauden aikana.
- Ovaron hallitus esittää yhtiökokoukselle 0,13 sentin osakekohtaista osinkoa.

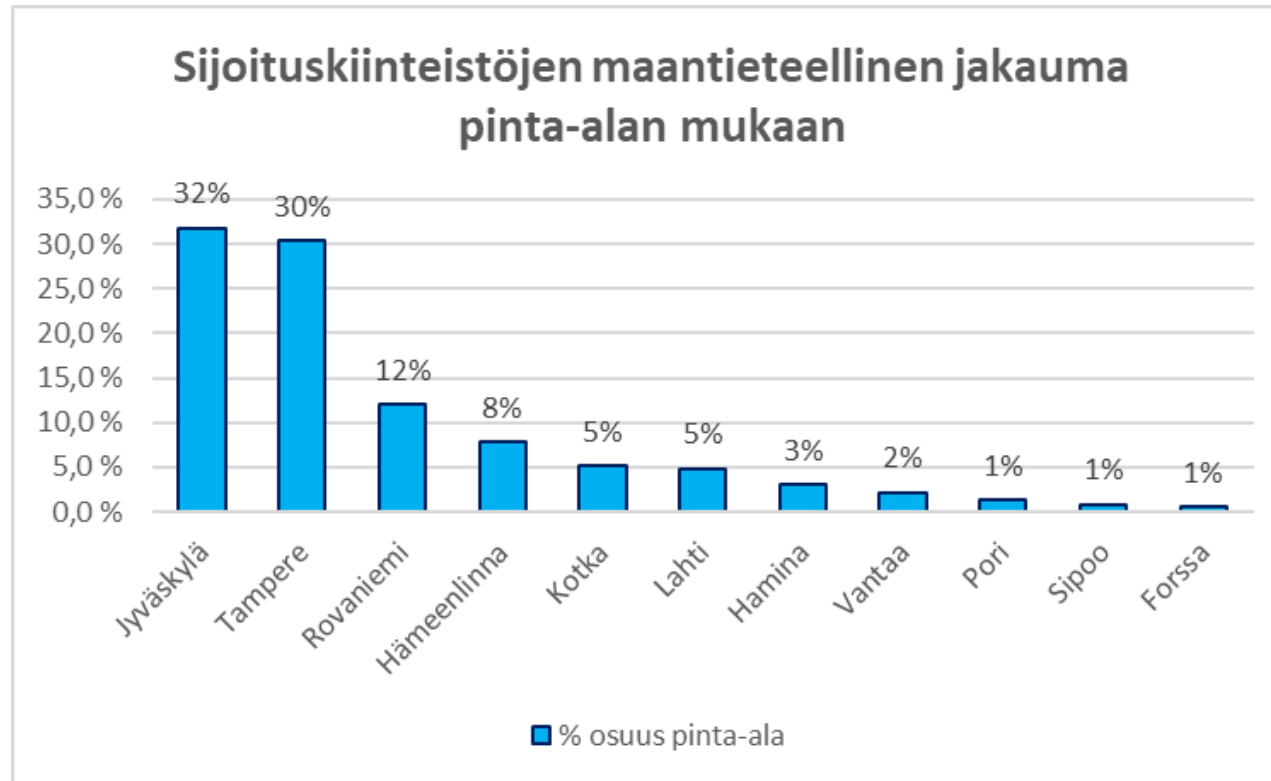
# Sijoituskiinteistöt ja niiden arvot

Omistukset	Kohteet	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	M2	MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	22	34 092	37,0	4,8	33,2
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
<b>Koko kanta</b>	<b>23</b>	<b>35 749</b>	<b>39,5</b>	<b>4,8</b>	<b>33,4</b>

Asuntojen osuus sijoituskiinteistöjen arvosta oli noin 53 %.

Toimistojen, liikeyrännusten ja tonttien osuus noin 47 %.

# Sijoituskiinteistöt maantieteellinen jakauma



# Yhteenveto tunnusluvut

<b>Keskeiset tunnusluvut</b>	<b>10-12 /2023</b>	<b>10-12 /2022</b>	<b>muutos</b>	<b>1-12 /2023</b>
Liikevaihto, t€	1 390	1 495	-7 %	5 603
Nettotuotto, t€	687	558	23 %	2 683
Katsauskauden tulos, t€	-498	33	%	2 587
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,06	0,00	%	0,30
Taseen loppusumma M€	63,5	63,3	0,3 %	63,5
Rahavarat, M€	8,6	6,4	34%	8,6
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>				
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	300	154	95 %	918
EPRA-tulos/osake, €	0,04	0,02	100 %	0,11
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,3	4,9	8 %	5,3



# Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj - Yhteenveto

- Tilikauden tulos oli hyvä, vanhojen asuntojen myynneistä alaskirjauksia.
- Yhtiön omavaraisuus on nyt erittäin vahvalla tasolla.
- Investointihankkeita on neuvottelussa ja toteutettu – tonttihankinnat ja kassavirralliset kehityskohteet.
- Osta-kehitä-myy liiketoimintamalli vakiinnutettiin yhtiömme liiketoiminnaksi.



Kuva: Tampereen Hermia2

# Kiinteistökehitys

## Toimitilahankkeet

Hermia 2 Tampere (noin 10.000 m<sup>2</sup>)

- Vuokraustoiminta sujunut suunnitellusti – vuokrausastetta saatu nostettua hankintahetkestä.
- Noin 7000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hyödyntämisestä on käynnistetty suunnittelutyö.
- 4.500 k-m<sup>2</sup> on kehitetty ja myyty hoivasektoriin kiinteistökaupan esisopimuksella (tiedotettu 1/2024).

Jyväskylän toimitilat (noin 8.000 m<sup>2</sup>)

- Vuokrausasteita saatu nostettua kaikissa kolmessa kohteissa, joista yksi kohde myytiin pienellä voitolla.
- Nisulankulmaan ankkurivuokralaiseksi Kesko Oyj (tiedotettu 2/2024).
- Toimistokiinteistön hankinta Jyväskylän keskustasta (ent. Vapon pääkonttori).



# Jyväskylän Kukkula – hankekehitys ja vuokraus on käynnistetty

Vaihe	Toimintasuunnitelma	Hankeaikataulu	Kehitysvaihe	Pinta-ala
Vaihe I (Aptare Oy)	Sale & Leaseback K-S hyvinvointialueen kanssa	12/2021–12/2041	Triple-Net Vuokrasopimus allekirjoitettu 4.7.2023	17.600 m2
Vaihe II (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen suojeltujen rakennusten kehitys uusiokäyttöön	8/2023–1/2026	Kaavamuutokset, vuokraus ja myyntitoiminta käynnistetty	20.000 m2
Vaihe III** (Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy)	Kukkulan alueen uudelleen kaavoitus ja rakennuttaminen	8/2023→	Kaavoitus 2024–2025 Rakentaminen 1.1.2026	100.000 k-em2 (tavoite/arvio)

- Ensimmäinen noin 1.500 m2:n vuokrasopimus on allekirjoitettu 2/2024.





# Kiinteistökehitys

## Asumisen ja majoituksen hankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Rakennusoikeus	Hankekoko (€)
Kortepohjan Liikekeskus	Isännäntie 1, 40740 Jyväskylä	18.10.2021	Kaavoitus meneillään	5.500 kem2	18 000 000
Keravan tontti	Laurintie 9, 04200 Kerava	31.12.2024	Kaavasta valitettu, hankintaa siirretty	1.750 kem2	7 500 000
Helsingin Malmin tontti	Nallenrinne, 00700 Helsinki	14.1.2022 (varaus)	Lainvoimainen	2.900 kem2	10 000 000
Pappilan Hotellihanke	Vapaudenkatu 26, 40100 Jyväskylä	1.5.2023	Rakenteille arviolta 3/2024	800 kem2	2 500 000





# Kiinteistökehitys

## Toimitilahankkeet

Hanke	Osoite	Hankintahetki	Kehitysvaihe	Vuokrattava-ala	Vuokrausaste 22.2.2024
Hermia2	Hermiankatu 12, 33720 Tampere	1.7.2022	Vuokrausasteen kehitys	9.950 m2	75 %
Voimala Business Park	Sepänkatu 4, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Vuokrausasteen kehitys	3.440 m2	95 %
Leipomo Business Park	Nisulankatu 78, 40100 Jyväskylä	1.10.2022	Ankkurivuokralaiste n lukitseminen	1.900 m2	65 %
Koy Yrjönkatu 42	Yrjönkatu 42, 40100 Jyväskylä	31.10.2023	Vuokraus	2.350 m2	100 %
Teollisuuskatu 1*	Teollisuuskatu 1, 70620 Kuopio	21.2.2024	Kaavoitus ja vuokraus	14.000 m2	60 %



# Kiinteistökehitys

## Kuopion Teollisuuskatu 1 (14.000 m<sup>2</sup>)

- Hankintahinta 2,7 M€ (192 k-m<sup>2</sup>)
- Vuokrausaste noin 60 %
- Alustava kaavaluonnos noin 18.000 k-m<sup>2</sup>
- Alustavat kiinteistökehityksen kehityspolut:
  - Nykyisen rakennuksen kehitys ja vuokraus
  - Liikekeskus uudisrakennuksena ankkurivuokralaisilla



# Ohjeistus vuodelle 2024

Ovaro Kiinteistösijoitus ohjeistaa, että vuoden 2024 tilikauden paranee vuodesta 2023.

Tilikauden tulos 2023 oli 2 588 tuhatta euroa.

Taustalla:

- Kiinteistökehityksen tuotot
- Jyväskylän Kukkulan tuotot
- Tuottavammat sijoituskiinteistöt

# Kiitos!



Marko Huttunen

Toimitusjohtaja

+ 358 50 3292563

[marko.huttunen@ovaro.fi](mailto:marko.huttunen@ovaro.fi)