

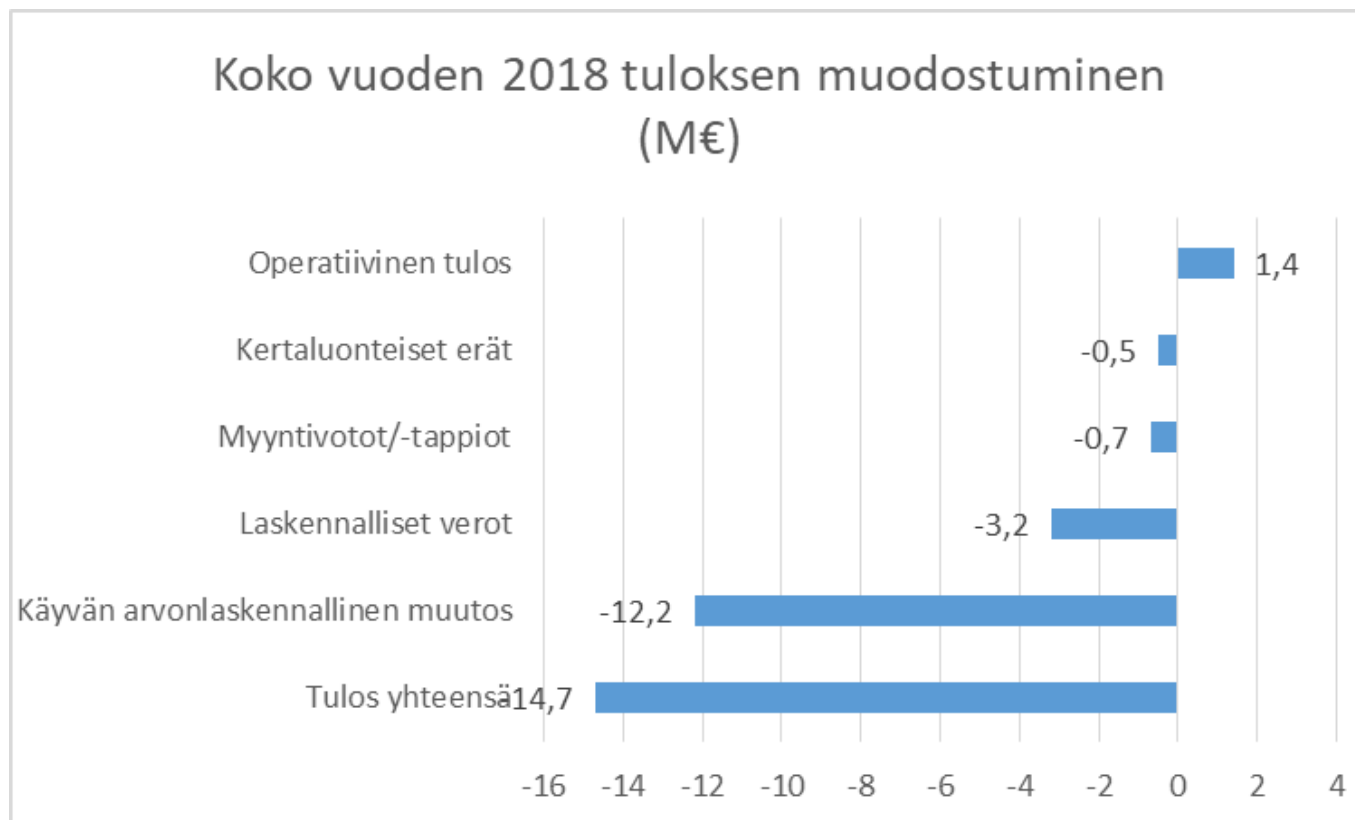


# Tulosjulkistus 15.2.2019

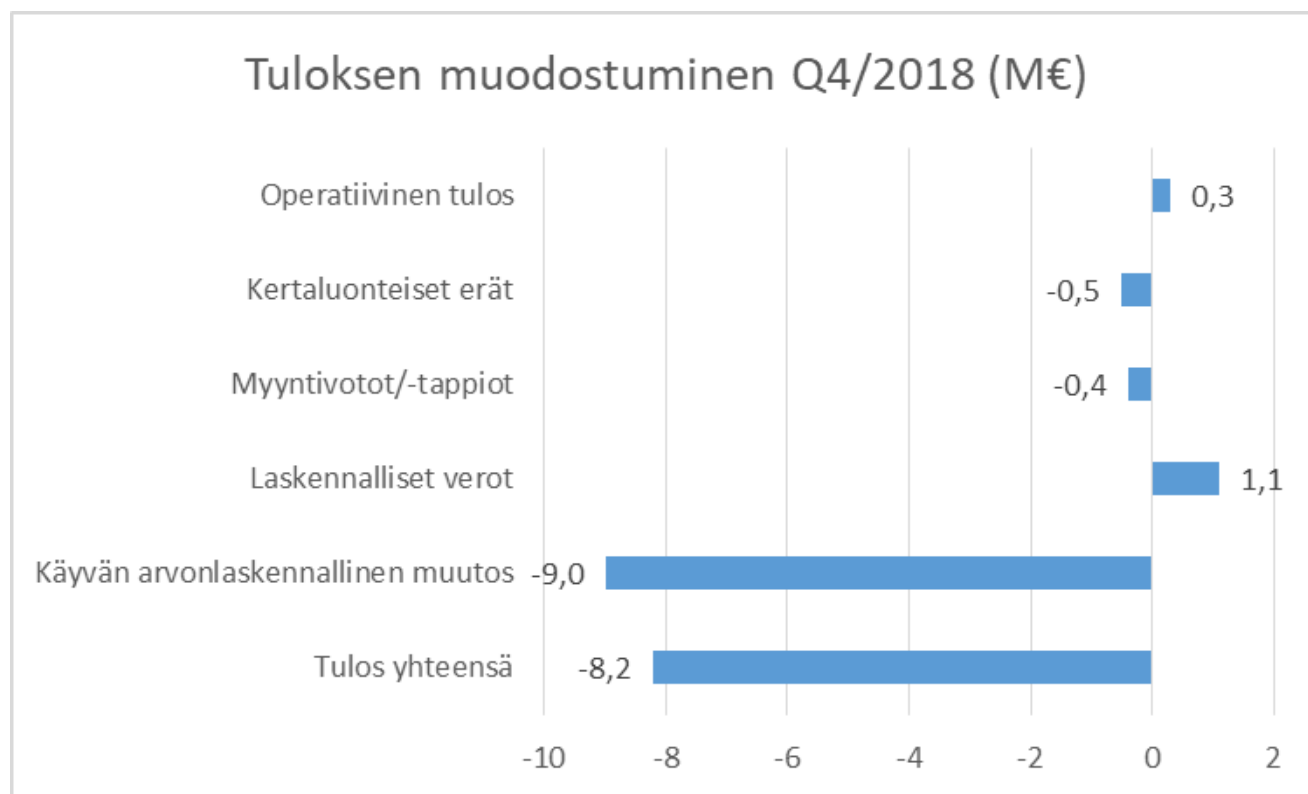
## Hallituksen puheenjohtaja Petri Roininen

# Tulos 2018 tappiollinen erityisesti kiinteistöjen arvojen laskun johdosta

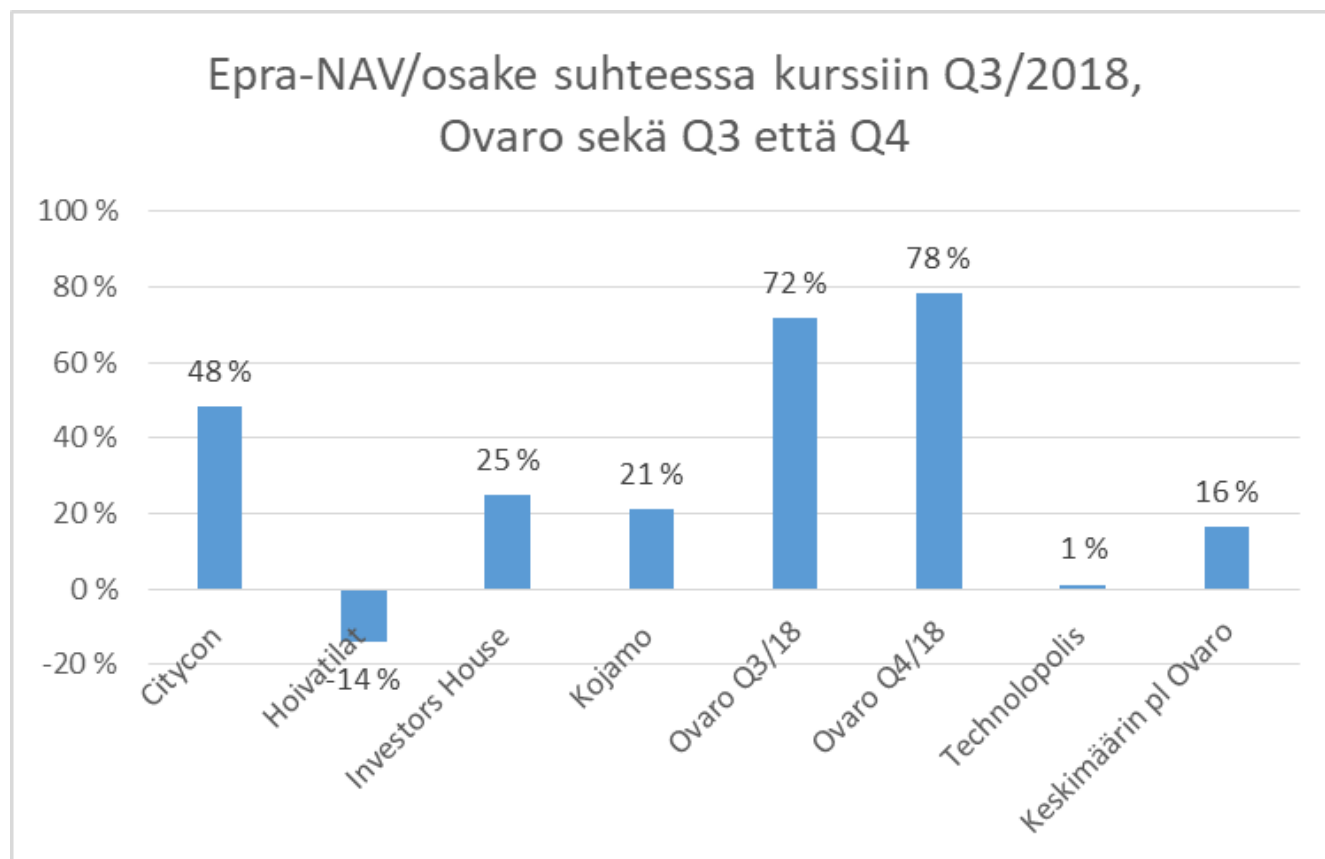
## - operatiivinen tulos parani



## Q4/2018: ulkopuolinen arvonmääritys (JLL) – käyvän arvon muutos – 9 M€



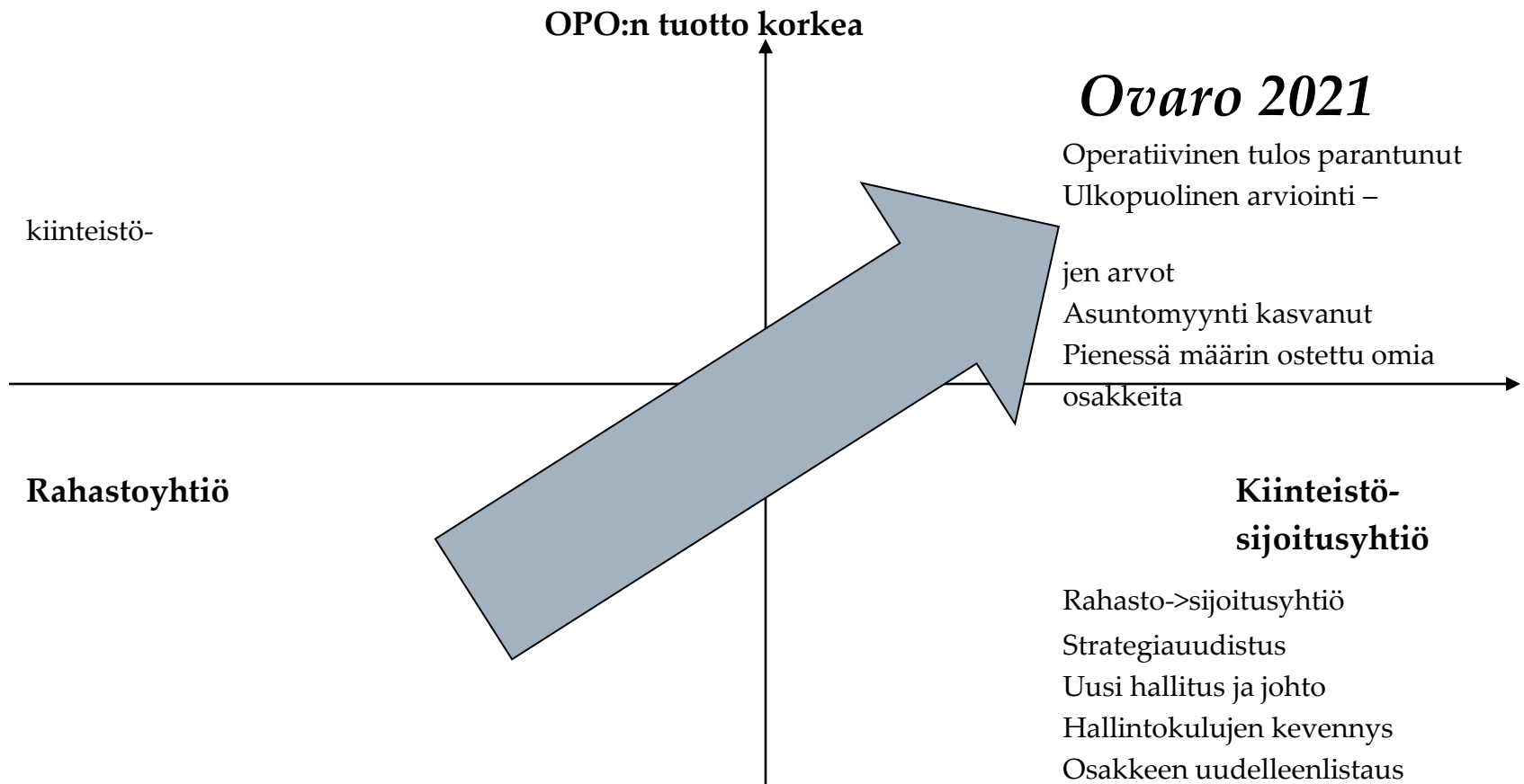
# Saneerausyhtiöstä normaaliksi kiinteistöyhtiöksi = iso omistaja-arvon mahdollisuus



# Saneerausyhtiöstä Normiyhtiöksi – Kulmakivet 2019-2021

- 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**

# Mitä saneerausyhtiössä on tapahtunut viimeisen 14 kk aikana?



*Orava 2018*



# Tulosjulkistus 15.2.2019

## Toimitusjohtaja Kari Sainio

# Sisältö

- Rakennemuutos ja Saneeraustoimenpiteet
- Q4 lyhyesti
- Koko vuoden numerot
- Kiinteistökannan jaottelu
- Ohjeistus
- Yhteenveto



## Rakennemuutos ja saneeraustoimenpiteet

- 1.10.2018 Ovaro ja johto aloittivat
- Kiinteistöomaisuus jaettiin:
  - Ydintoiminta ja Muu toiminta
- Aktiivinen kohteiden myyntityö alkoi
- JLL arvioi tilinpäätökseen koko kiinteistökannan ja arvonalennuksia kirjattiin 12,2M€
- Koko kannan arvo oli 179,2M€

## Yhteenveto kaudesta Q4 /2018 vrt Q4 /2017 (3 kk)

	○ Q4/2018	Q4/2017
▪ Liikevaihto	3,1 M€	3,3 M€
▪ Tulos	-8,2 M€	-1,9 M€
▪ Tulos/osake	-0,85 €	0,01 €
▪ Luovutukset ja käyvän		
▪ arvon muutokset	-9,5 M€	-2,0 M€
▪ EPRA tulos	200 k€	46 k€
▪ EPRA tulos/osake	0,02 €	0,00 €

## Yhteenveto kaudesta 2018 vrt 2017 (12 kk)

	○ 2018	2017
▪ Liikevaihto	12,8 M€	13,3 M€
▪ Tulos	-14,7 M€	-2,8 M€
▪ Tulos/osake	-1,53 €	-0,29 €
▪ Luovutukset ja käyvän arvon muutokset	-12,9 M€	-3,8 M€
▪ EPRA tulos	1.354 k€	1.097 k€
▪ EPRA tulos/osake	0,14 €	0,11 €
▪ EPRA NAV/osake	8,55 €	9,73 €

## Tase 31.12.2018

### Vastaavaa M€

- Kiinteistöjen käypä arvo	179,2
- Rahavarat	3,6
- Muuta	0,4
- Yhteensä	183,2

### Vastattavaa

- Oma pääoma	78,7
- Velat	104,5
- Yhteensä	183,2

## Toimintaympäristö

- Myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi Suomessa laskuun loppuvuonna 2018, mutta aloitukset jatkoivat vielä nousua.
- Vuokra-asuminen vaikuttaisi edelleen lisäävän suosiotaan kaupungistumiskehityksen myötä.
- Vanhoja asuntoja myytiin v. 2018 n. 60.000 kpl, mutta myyntiajat ovat hieman pidentyneet vuoden 2018 aikana (lähde: PTT).
- Markkinakorkotasoa on edelleen säilynyt matalana.

## Ydintoiminta ja Muu toiminta

- Ydintoiminnan pinta-alaperustainen käyttöaste oli joulukuussa 2018 n. 84 %.
- Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% oli joulukuussa 2018 vuositasolle skaalattuna 4,4 %

Omistukset	Kohteita	Huoneistoja	Pinta-ala	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
	kpl	kpl	m2	MEUR	MEUR	MEUR
<b>Ydintoiminta</b>	56	1 320	79 222	109,4	20,0	89,4
<b>Muu toiminta</b>	70	251	18 861	69,8	41,7	28,1
<b>Koko kanta</b>	<b>126</b>	<b>1 571</b>	<b>98 083</b>	<b>179,2</b>	<b>61,7</b>	<b>117,5</b>

## Asuntomyynnit

Q4/2018	17 kpl	3,7 M€
V. 2018	56 kpl	8,5 M€
1-2/2019	5 kpl	1,2 M€

Saadut ostotarjoukset ovat helmikuun aikana lisääntyneet verrattuna tammikuuhun 2019.

## Vuokraus

Pinta-alaperustainen vuokrausaste, joka oli joulukuussa 2018 n. 84 %. Se on vielä liian alhainen.

Vuokratasoja on tarkistettu markkinoiden mukaan ja vuokravakuusehtoja on myös paikoitellen jouduttu tarkistamaan kilpailijoiden tasolle. Solmittujen vuokrasopimusten määrä on kasvanut.



## Ohjeistus

Yhtiö arvio, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista tulosta (EPRA) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

## Yhteenveto

- Isot arvostus- ja rakennemuutokset saatiin tehdyksi vuoden 2018 aikana.
- Keskitymme operatiivisen kannattavuuden parantamiseen ja strategiaan sopimattoman omaisuuden myyntiin.
- Tavoite on tehdä Ovarosta toimialan hyvää normitasoa edustava yhtiö
- Luoda näin osakkeenomistajille arvoa