

Puolivuosikatsaus H1/2023

17.8.2023

Toimitusjohtaja
Marko Huttunen

Pääkohdat – haasteellinen markkina tarjoaa mahdollisuuksia

Toimintaympäristö

Tuloksellisuus

Yhteenvedo

Kiinteistökehitys

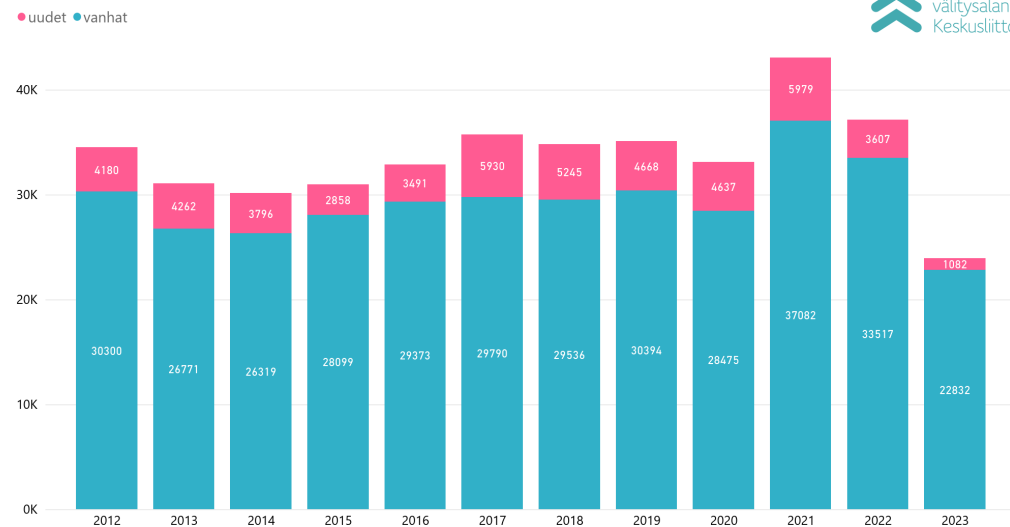


Kuva: Jyväskylän Kukkula

Toimintaympäristö

- Vuoden 2023 asuntoaloitukset arvioidaan laskevan alle 25.000:een.
- Vanhojen osakehuoneistojen kauppamäärät laskivat jyrkästi.
- Kiinteistöjen hoitokulujen nousu on 2023 ollut maltillista.
- 12 kk euribor on yli 4%, kun se vuosi sitten se oli 0-1%. Velalle oikea hinta ja korot rasittavat velkavetoisia hankkeita.
- Moni kiinteistösijoittaja ja rakennusyhtiö on vaikeuksissa. Paljon erilaista kiinteistöomaisuutta myynnissä.
- Inflaation myötä vuokrat ovat nousseet, mikä on parantanut vuokrakiinteistöjen nimellistuottoja.
- Kaupungistuminen jatkuu ja suurien kaupunkien suosio kasvaa.

Asuntokauppojen määrä tammi–kesäkuu 2012–2023



Yhteenveto Q2/2023

- Huhti-kesäkuun tulos oli 3 572 tuhatta euroa (725 tuhatta euroa). Iso tulosvaikutus muodostui Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n arvomuutoksista.
- Konsernin omavaraisuusaste oli vahva, 73,8 % (70,8 %). Likviditeetti on erinomainen, kassavarat 8,2 miljoonaa euroa (6,4).
- Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto kasvoi 10,4 % 1 410 tuhanteen euroon (1 278 tuhatta euroa). Kasvun toi toimitilakiinteistöjen hankinnat sekä indeksikorotukset.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat 732 tuhatta euroa, jotka tulivat vanhan asuntosalkun sekä uuden toimistokiinteistön arvomuutoksista.
- JLL tekee kahdesti vuodessa kiinteistöjen käypien arvon määrittäykset.
- EPRA osakekohtainen nettovarallisuus kääntyi tuloskehityksen myötä kasvuun ja oli 5,34 €/osake (31.12.2022: 4,94 €).

Yhteenveto H1/2022

- Katsauskauden tulos oli 3 368 tuhatta euroa (499 tuhatta euroa). Vuokratuotoista muodostuva liikevaihto kasvoi 12,4 % 2 818 tuhanteen euroon (2 507 tuhatta euroa).
- Asuntoja myytiin yhteensä 46 kappaletta velattomilta kauppahinnoiltaan yhteensä 2,3 miljoonaa euron arvosta (H1/2023 2,6 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin ja pääasiassa tasearvoihin.
- Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto-% oli kesäkuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,4 prosenttia (31.12.2022 6,9 %).
- Asuntosalkun vuokrausaste oli 95,3%, toimitilojen vuokrausaste oli 68,8 %. Toimitilojen osalta keväällä tehdyt uudet vuokrasopimukset astuvat voimaan pääasiassa 8-9/2023.
- Yhtiö on ostanut katsauskauden aikana omia osakkeita osto-ohjelmansa puitteissa 84 301 kappaletta. Yhtiön hallussa omia osakkeita on 30.6.2023 yhteensä 556 965 kappaletta.

Sijoituskiinteistöt ja niiden arvot

Omistukset	Kohteet kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo	Yhtiölainat	Nettoarvo
			MEUR	MEUR	MEUR
Ovaro Kiinteistösijoitus	30	46 354	40,9	4,3	36,6
Ovaro Kiinteistökehitys	1	1 657	1,2	0,0	1,2
Koko kanta	31	48 011	42,1	4,3	37,8

Käyvän arvon muutos oli yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Toimitilasalkun arvonmuutos oli 1,9 miljoonaa euroa ja asuntosalkun -1,2 miljoonaa euroa. Lisäksi asuntojen myynnistä on kirjattu kertaluonteisia kuluja yhteensä -0,3 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen nettotuotto-% oli kesäkuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,4 % prosenttia (31.12.2022 6,9 %).

Yhteenveto tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut	4-6/2023	4-6/2022	muutos	1-6/2023	1-6/2022	muutos	1-12/2022
Liikevaihto, t€	1 410	1 278	10,40 %	2 818	2 507	12,40 %	5 439
Nettotuotto, t€	834	643	29,60 %	1 111	1 095	1,40 %	2 506
Katsauskauden tulos, t€	3 572	725	392,40 %	3 368	499	574,30 %	448
Tulos / osake, laimentam:	0,41	0,08	436,80 %	0,39	0,06	593,20 %	0,05
Taseen loppusumma M€	64,3	61,8	4,00 %	64,3	61,8	4,00 %	63,3
Rahavarat, M€	8,2	6,8	20,70 %	8,2	6,8	20,70 %	6,4
Vaihtoehtoiset tunnusluvut							
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	392	255	53,60 %	205	360	-43,10 %	1 030
EPRA-tulos/osake, €	0,04	0,03	41,60 %	0,02	0,04	-42,00 %	0,12
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,3	4,9	8,20 %	5,3	4,9	8,20 %	4,9

Jyväskylän Kukkulan kolme vaihetta

Ovaro, Investors House ja Royal House omistavat tasaosuuksin Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n (myöh. JKK).

Osakkuusyhtiöt allekirjoittivat 4.7.2023 vuokra- ja kauppasopimukset Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa. Ne perustavat vuonna 2021 tehtyihin vuokra- ja kiinteistökaupan esisopimuksiin:

- Vaihe I. Hyvinvointialueelle vuokratut toimitilat 17.600 m² vuoteen 2041 saakka (nk. triple-net-vuokrasopimus).
- Vaihe II. JKK osti Kukkula-alueelta suojeltavat kiinteistöt noin 20.000 m² ja sairaalakiinteistön Äänekoskelta.
Kauppahinta 7,8 M€
- Vaihe III. JKK osti Kukkula-alueelta noin 10 hehtaarin maa-alueen ja purettavat sairaalarakennukset.
Kauppahinta 13,5 M€ maksetaan 2025 vuoden loppuun mennessä.

Tulosvaikutukset:

- Vaihe I. Apitare Oy:n verojen jälkeinen osuus tuloksesta Ovarolle noin 0,6 M€/v.
- Vaihe II. Tulosvaikutteisia tuottoja odotetaan 2024-2026, joiden mutta niiden täsmällinen arviointi ei ole mahdollista. Karkea arvio tulosvaikutuksista on noin 1-3 M€ jakautuen 2024-2026.
- Vaihe III. Tulosvaikutuksien arvioidaan realisoituvan 2026 alkaen ja muodostuvat pääasiassa rakennusoikeuden, hankekehityksen, rakennuttamisen ja asuinkehteiden myynnin kautta. Alueelle rakennetaan yhteensä noin 300 M€ edestä ensisijaisesti asuntoja. Oletuksella, että hankkeiden kate olisi noin 15 % Ovaron kateosuus olisi noin 1-1,5 M€/vuosi.

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj - Yhteenveto

Toteutamme strategiaa määrätietoisella ja pitkäjänteisellä tekemisellä:

- Kolme vuotta valmisteltua Kukkula-hankkeesta sopimus
- Tulos oli ennätysellisen hyvä
- Yhtiön omavaraisuus ja likviditeetti on nyt erittäin vahvalla tasolla
- Yhtiön rahoitettavuus parantunut merkittävästi
- Investointihankkeita on neuvottelussa ja toteutettu – tonttihankinnat ja kassavirransuorat kehityskohteet
- Sitoutunut ja ammattitaitoinen tiimi



Kuva: Tampereen Hermia2

Kiinteistökehitys

Toimitilahankkeet

Hermia 2 Tampere (noin 10.000 m²)

- Vuokraustoiminta sujunut suunnitellusti – vuokrausastetta saatu nostettua hankintahetkestä.
- Noin 7000 k-m² rakennusoikeuden hyödyntämisestä on käynnistetty suunnittelutyö.

Jyväskylän toimitilat (noin 8.000 m²)

- Kevään aikana solmittu merkittävä määrä uusia vuokrasopimuksia.
- Arvonluontiin tähtäävät selvitykset kaava- ja käyttötarkoituksista on käynnistetty.



Kiinteistökehitys

Asumisen hankkeet

Jyväskylän Vanha Pappila
Ydinkeskustassa valmiilla rakennusoikeudella oleva tontti
Käynnistetty rakentamiseen tähtäävä hankekehitys.

Keravan Laurintie 9
Asemakaava lainvoimaiseksi marraskuussa mennessä
Tavoitteena käynnistää hanke H1/2024 aikana.

Helsingin Malmin hanke
Suunnittelutyöt alkavat syksyllä 2023
Rakentaminen tavoitteena käynnistää syksyllä 2024.

Lakea

Ovaro tiedotti 5.7.2023 aiesopimuksesta Lakean ostamisesta yhdessä konsortion kanssa. Lakea omistaa 2.000 asuntoa. Lakean omistavat 14 Pohjanmaalaista kuntaa. Aiesopimuksen mukaan kauppahinta olisi noin 5 M€ mikä vastaisi noin 300 M€ velatonta kauppahintaa.



Ohjeistus – 4.7. 2023 annettiin ohjeistuksen muutos

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj antoi uuden ohjeistuksen 4.7.2023, joka kuuluu:

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi, että vuoden 2023 tilikauden tulos on merkittävästi parempi kuin vuonna 2022.

Aikaisempi ohjeistus

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2023 tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2022. Tilikauden tulos 2022 oli 448 tuhatta euroa.

Kiitos!



Marko Huttunen

Toimitusjohtaja

+ 358 50 3292563

marko.huttunen@ovaro.fi