



Osavuosikatsaus Q1, 1.1. – 31.3.2020

Toimitusjohtaja
Marko Huttunen

7.5.2020

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

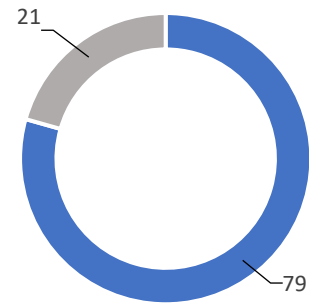
Lyhyesti



Listattu Nasdaq Helsinki Oy
5439 Osakkeenomistajaa

Markkina-arvot 135,3 Meur (31.3.2020)

Markkina-arvot 2020
Salkuttain, %



■ Ydintoiminta ■ Muu toiminta

Vuosi 2019

10,9 Meur
Liikevaihto

159,9 Meur
Tase

Ydintoiminta:

107,4 Meur

Markkina-arvo

81 246 m²

Huoneistoneliöt

57

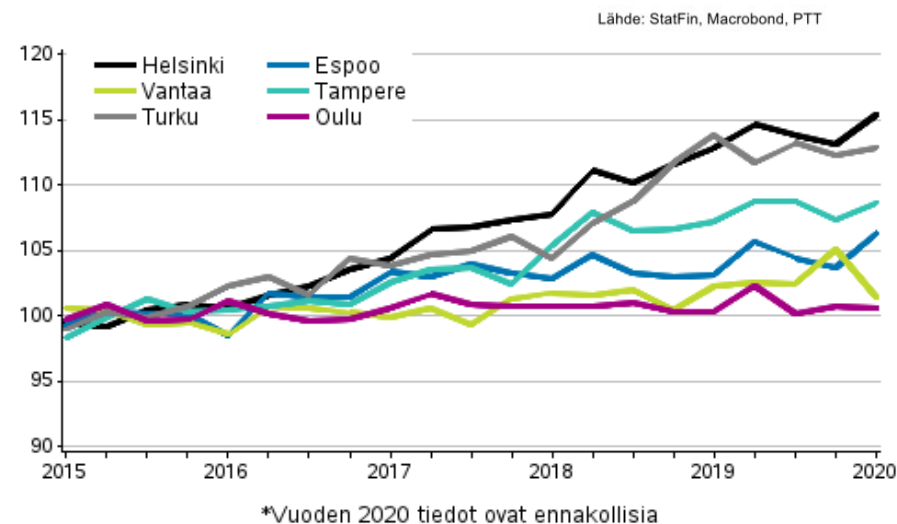
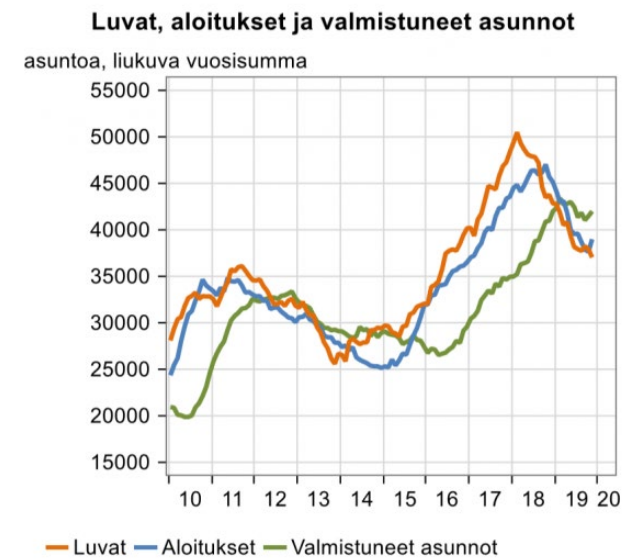
Kohteet

1319

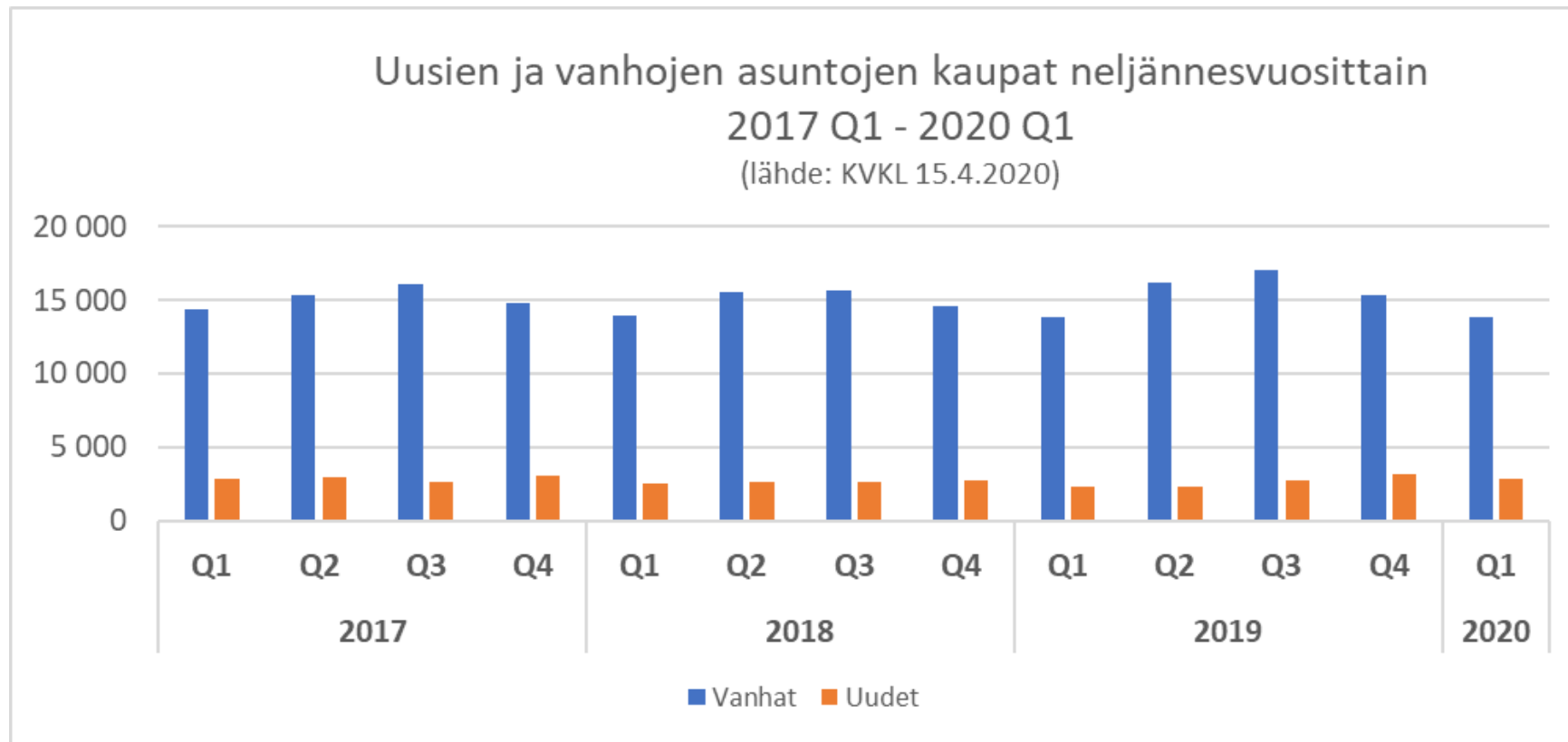
Asuntoa

Toimintaympäristö

- Asuntorakentamisen tuotanto- ja aloitusmäärät olivat laskusuunnassa jo ennen koronapandemiaa ja tulevat vähenemään kriisin seurauksena vuonna 2020.
- Koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinaan näkyvät pääsääntöisesti asuntojen myyntiaikojen pidentymisenä ja kauppamäärien hidastumisena.
- Asuntojen hinnat nousivat pk-seudulla 2 prosenttia. Muualla laskivat, niin hinnanmuutos oli noin 1,5 prosenttia vuoden takaisesta. (Tilastokeskus 5.5.2020).
- Asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä edelleen.
- Kaupungistuminen ja vuokra-asumisen suosio jatkaa kasvuaan.
- Markkinakorkotaso on edelleen säilynyt matalana.



Asuntojen myyntimäärät 2017 – 2020 (Q1)



Q1/2020 Tapahtumia

Rahoitusjärjestelyn toteutuminen oli yhtiön kehittämislle tärkeää

- Emoyhtiö lainajärjestelyt toteutettiin hyödyntämällä Ovaron vahvaa, 11,6 Meur kassaa. Korkokulut laskevat noin 0,3 M€ vuodessa.
- Yhtiön talous- ja kiinteistöhallinnon uudelleenjärjestely käynnistettiin. Hallintotehtäviä otetaan itselle ja tehostetaan operatiivista toimintaa emo- ja tytäryhtiötasoilla. Kustannussäästöt arvioimme olevan yhteensä noin 0,5-1,0 M€ vuodessa.
- Asuntojen korjausohjelmat on käynnistetty. Keravan Nissilänpihan kaikki asunnot remontoidaan kesään mennessä, vaiheittain valmistuneet asunnot on heti vuokrattu.
- 100 asunnon huoneistoremonttiohjelma valmistuu kesän vuokrauskesäkuun.
- Asuntojen vuokraustoimintaa ja markkinointia on tehostettu, tavoitteena nostaa käyttöastetta ja asuntojen tunnettuutta.
- Muun toiminnan asuntojen myynnit onnistui hyvin. Myynnit toistaiseksi aikataulussa, mutta loppuvuoden markkinaa on vaikea arvioida.
- Yhtiöllä on osaava ja sitoutunut tiimi.

EPRA-TULOS

EPRA-tulos - Toteutunut 2019 ja 2020 6.5.2020

	2019	2020
EPRA-tuloslaskelma	Q1	Q1
	Tot.	Tot.
Bruttotuotot	2 939 000	2 518 964
Hoitokulut	-1 726 000	-1 487 714
Nettotuotot	1 213 000	1 031 250
Vuokraustoiminnan kulut	-128 000	-68 867
Muu hallinto	-535 000	-623 125
Luottotappiot	-58 000	-13 516
Hallinnon kulut yhteensä	-721 000	-705 508
Erotus: Nettotuotot - Hallinto	492 000	325 742
Konsernilainojen korot	-636 513	-611 905
Maavuokrien korko-osuus	-89 487	-88 868
Korkomenot yhteensä	-726 000	-700 773
EPRA-tulos	-234 000	-375 031

Q1/2020 Luvuista ja numeroista

EPRA-tulos ei ollut odotusten mukainen ja tulospotentiaali jäi hyödyntämättä alhaisen vuokrausasteen ja raskaan hallintorakenteen vuoksi

- Liikevaihto laski vertailukauteen verrattuna 420 teur Muun toiminnan asuntosalkun tapahtumien seurauksena.
- Ydintoiminnan vuokrausaste nousi 85,6 %:iin (84,1 %/Q1/2019), mutta on edelleen liian alhaisella tasolla.
- Koko vuoden kiinteistöverot 265 tuhatta euroa on kirjattu kokonaisuudessaan ensimmäiselle kvartaalille.
- Hallinnon kulut nousivat 86 tuhatta euroa vertailukauteen nähden. Yhtiö valmistautuu merkittävään hallinnon uudistamiseen omin henkilöstön voimin. Henkilöstökulut kasvoivat uuden henkilökunnan myötä.

Q1/2020 Rahoituksellinen asema

Yhtiön rahoitukselliset toimintaedellytykset turvattiin ja asuntokauppa kävi hyvin

- Konsernin rahavarat olivat kvartaalin päättyessä 11,6 Meur.
- Emoyhtiön lainakanta on rahoitusjärjestelyn jälkeen noin 34 Meur. Tämän laina-aika on 4,5 vuotta ja korko hieman yli 5 %.
- Omavaraisuusaste parani ja oli 45,8 % asuntomyyntien seurauksena.
- Asuntokauppa kävi hyvin Q1:n aikana ja paransi kassatilannetta.

Q1/2020 Yhteenveto

Keskeiset tunnusluvut	3 kk		<i>muutos</i>	12 kk
	1-3/2020	1-3/2019		1-12/2019
Liikevaihto, t€	2 519	2 939	-14,3 %	10 966
Nettotuotto, t€	1 032	1 213	-14,9 %	5 915
Katsauskauden tulos, t€	-592	-811	---	-6 377
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,06	-0,08	---	-0,68
Taseen loppusumma, M€	155	184	-16,1 %	159,9
Rahavarat, M€	11,6	4,8	141,7 %	9,4
Vaihtoehtoiset tunnusluvut				
Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-375	-234	-60,3 %	541
EPRA-tulos/osake, €	-0,04	-0,02	---	0,06
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	7,76	8,45	-8,2 %	7,84
Nettovarallisuus/osake (NTA-EPRA), €	7,73	8,29	-6,8 %	7,78

Tase

Ovaro Kiinteistösisjoitus Oyj		
TASE	2020	31.12.2019
Varat	Q1	Q4
Sijoituskiinteistöt		
Ydintoiminta	107 362	107 967
Muun toiminta	13 200	14 800
Myyntissä olevat	14 700	19 900
Koneet ja kalusto	13	12
Vuokratonttien arvo	7 374	7 412
	142 649	150 091
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saatavat	578	370
Rahavarat	11 557	9 442
	12 135	9 812
Varat yhteensä	154 784	159 903
Oma Pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan opon rahasto	70 213	70 213
Kertyneet voittovarot	-22 910	-16 737
Tilikauden voitto	-592	-6 377
	70 712	71 098
Pitkäaikaiset velat		
Emoyhtiön velat	18 000	18 000
Myyntisalkun velat	16 600	21 300
Taloyhtiöiden velat	18 166	18 235
Vuokratonttien laskennallinen velka	7 480	7 492
Laskennallinen verovelka	1 541	1 920
Muut velat	493	550
	62 280	67 497
Lyhytaikaiset velat		
Emoyhtiön velat	19 780	19 865
Ostovelat ja lyhytaikaiset velat	1 973	1 406
Vuokrasopimusvelat	39	37
Velat yhteensä	84 072	88 805
Oma pääoma ja velat yhteensä	154 784	159 903
LTV	43,1	43,4

Ohjeistus

Ovaro arvioi (20.2.2020) vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin 2019, jolloin se oli 541 tuhatta euroa.

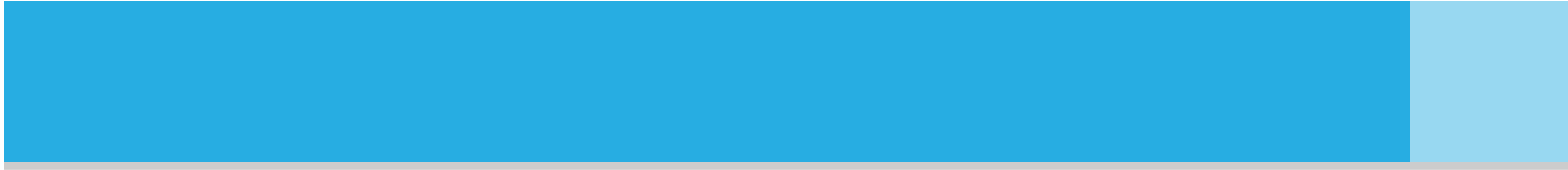
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Talous- ja kiinteistöhallinto uudistuu 1.8 alkaen tuoden kustannussäästöjä

- Ovaro on irtisanonut keskeiset palvelusopimukset Colliers Internal Finlandin kanssa ja uusinnut sopimuksen Accountorin kanssa.
- Kiinteistöpalveluista on solmittu uudet alihankintasopimukset Taloasema Oy:n kanssa.
- Ovaro on uusinnut konsernin kirjanpitoa, talousohjausta ja tilinpäätöstehtäviä koskevan palvelusopimuksen Accountorin kanssa.
- Jatkossa merkittävä osa kiinteistö- ja talousjohtamisen palveluista tuotetaan omana toimintana.
- Kustannusvaikutukset loppuvuonna ja ensi vuonna täysimääräisinä.

Omien osakkeiden osto-ohjelma jatkuu, 100 000 kpl

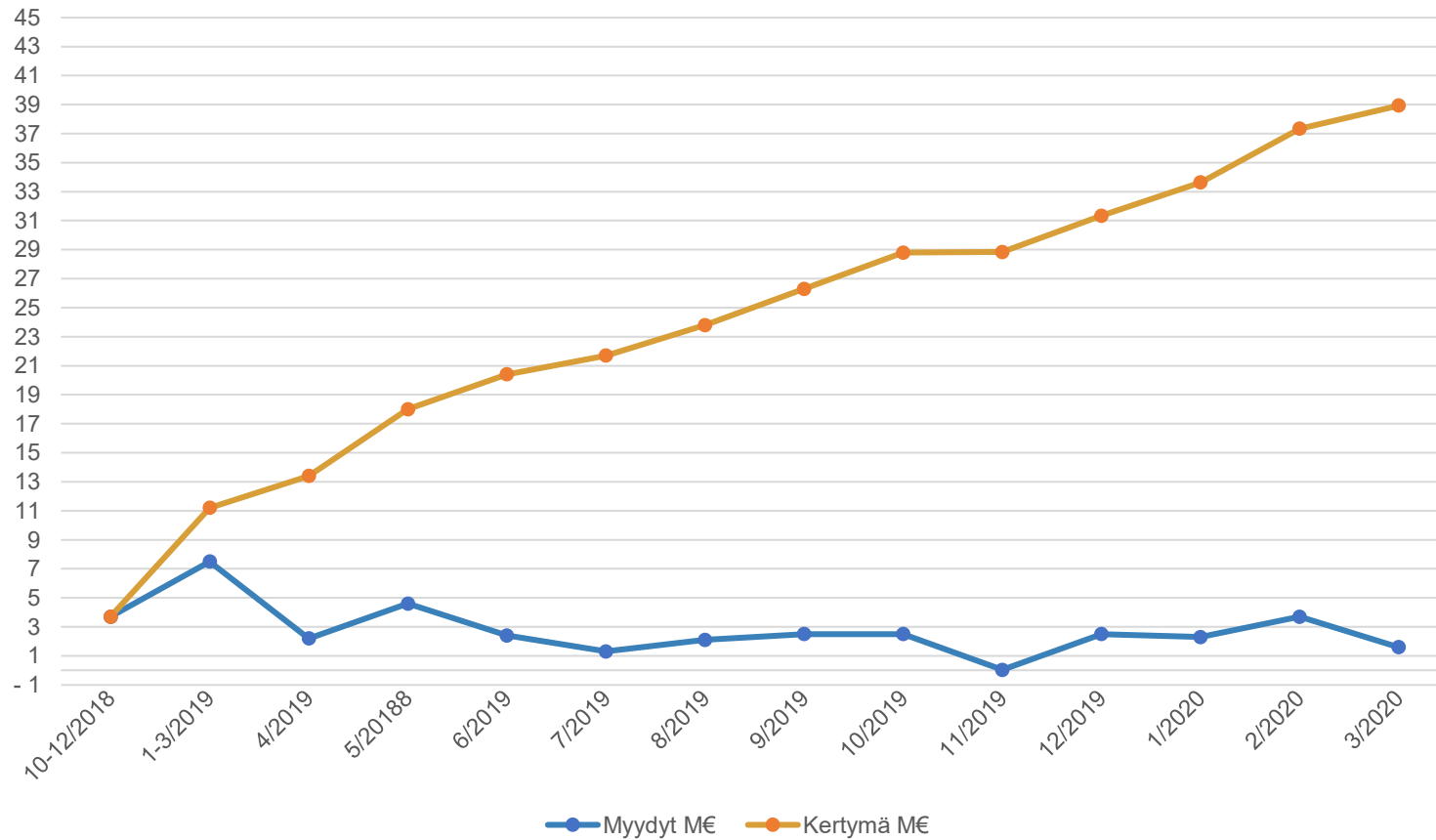
- - nostetaan osakkeen arvoa ja parannetaan osakkeen vaihtuvuutta



LIITTEET

Asuntomyynnit, Meur

Asuntomyynti 1/2019 - 3/2020 (M€)

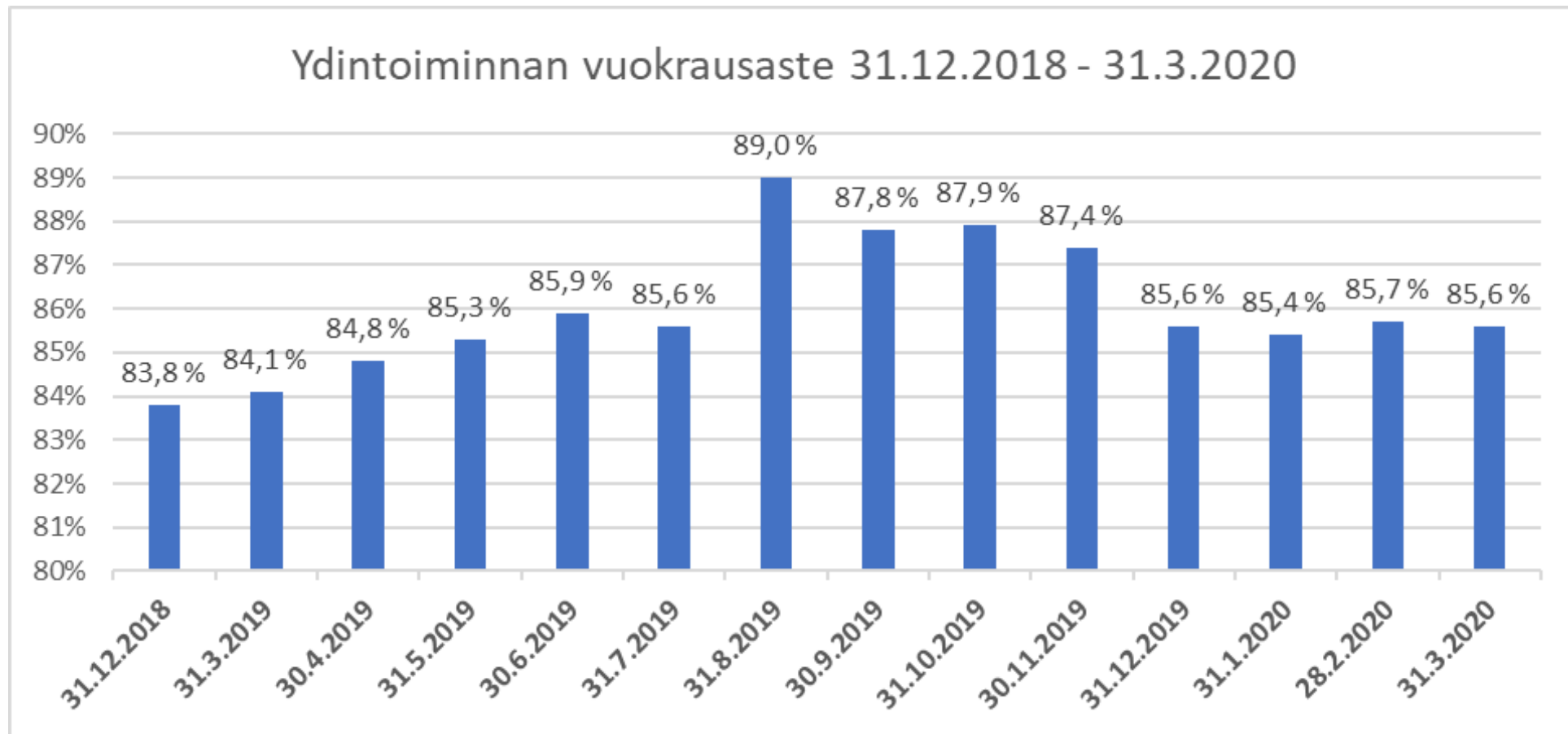


Ydintoiminta ja muu toiminta

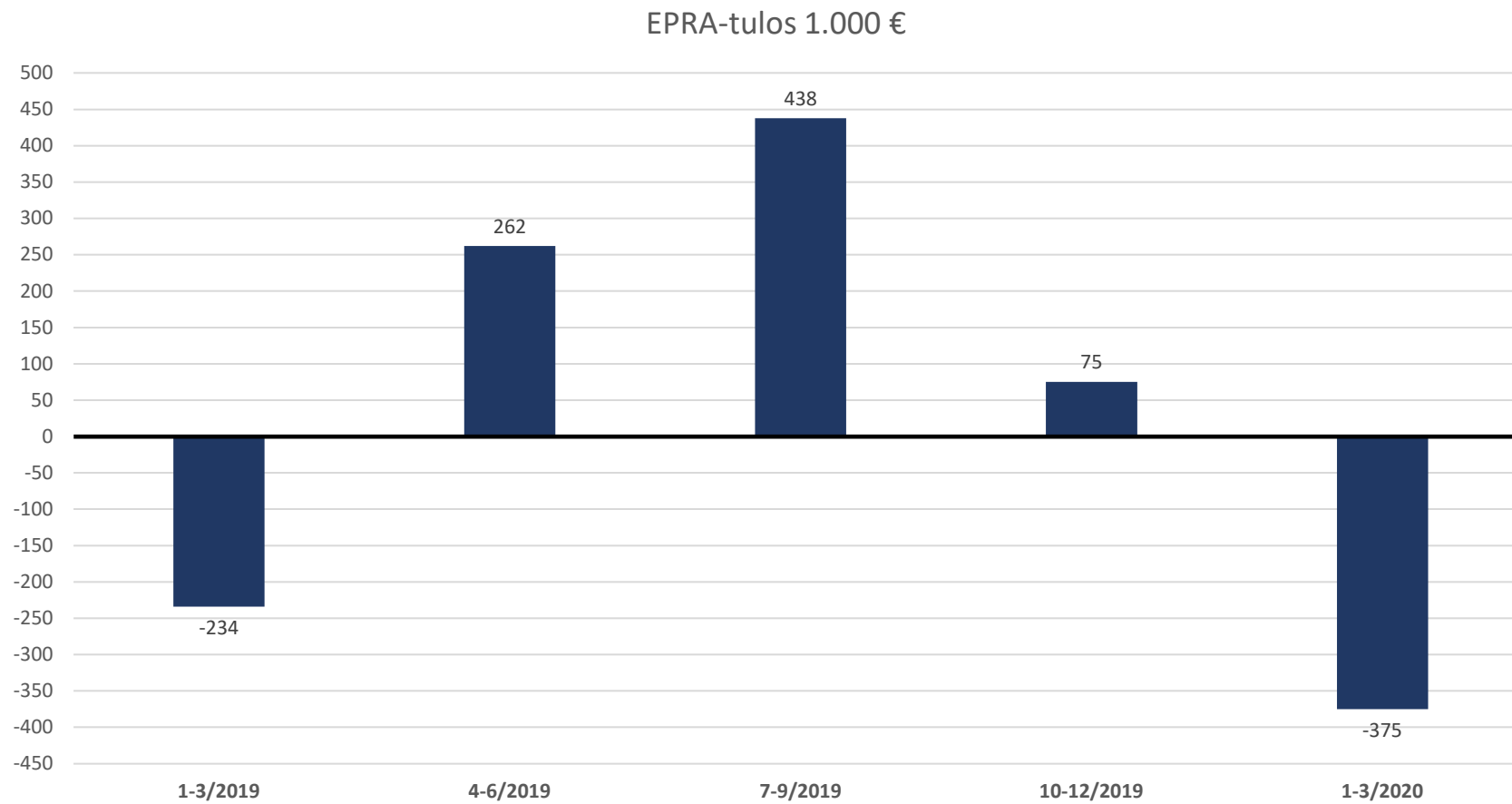
- Ydintoiminnan nettotuotto-% oli 4,7 %
- Ydintoiminnan pinta-alaperusteinen käyttöaste oli 85,6 %.

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin						
Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	57	1 319	81 246	107,4	18,2	89,2
Muu toiminta	37	109	8 346	27,9	16,6	11,3
Koko kanta	94	1 428	89 592	135,3	34,8	100,5

Vuokrausaste kuukausittain



EPRA-tulos kvartaaleittain



Konsernin rahavarat

