



Ovaro
Kiinteistösi joitus

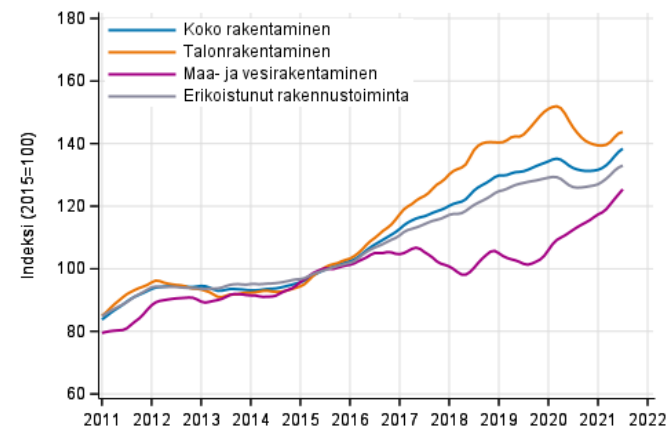
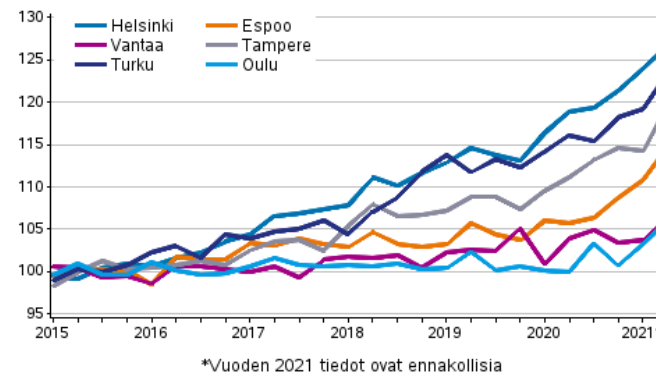
Tulosjulkistus 19.8.2021

**Toimitusjohtaja
Marko Huttunen**

Toimintaympäristö

- Vanhojen osakehuoneistojen kauppamäärät ja myyntihinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä edellisvuoden vertailujaksoon verrattuna (Tilastokeskus).
- Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien peruskorjaamattomien osakehuoneistojen kauppahintojen kehitys maltillisempaa tai negatiivista.
- Vuokra-asuntojen ylitarjonta on suurimmaksi osin väliaikaista – kasvanut tarjonta voi pitää vuokrien nousun aiempia vuosia maltillisempänä.
- Markkinakorkotaso on edelleen pysynyt matalana.
- Kaupungistuminen jatkuu ja suurien kaupunkien suosio kasvaa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100



Lähde: Tilastokeskus

Lähde: Tilastokeskus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj - tarkastelukulmat

Tuloskehitys

Vakavaraisuus

Kasvuhankkeita neuvotteluputkessa

Edetään uuden strategian mukaisesti



Kuva: Jyväskylän Kukkula

Yhteenveto Q2/2021

- EPRA-tulos parani ennusteen mukaisesti ja oli 228 teur (44 teur).
 - ⇒ Vuokrausaste kasvoi 96,04 %:iin, rahoituskulut laskivat 151 teur, hallinnon kuluja nosti alkuvuoden kertaluonteiset kulut, liikevaihtoa laski hyvin toteutunut asuntokauppa.
- Kokonaistulos oli reilusti tappiolla -3928 teur (-1 855 teur) johtuen pääosin JLL:n arvonmäärityksestä.
 - ⇒ Piristyneen asuntokaupan seurauksena JLL:llä oli käytettävissä aikaisempaa enemmän vertailukauppahintoja myös peruskorjaamattomista osakehuoneistoista maakuntakeskuksissa. JLL:n mukaan on löytynyt hintataso, joilla kauppoja tehdään edellä mainituissa kohteissa.
- Kiinteistökannan käypä arvo oli 88 milj. euroa, joka käsitti 1162 huoneistoa
- Vuokrasalkun nettotuotto vuositasolle skaalattuna 7,0 %
- EPRA Nav/osake 5,72€ (7,50€).

Yhteenveto Q2 ja H1/2021

- Yhtiön omavaraisuusaste nousi erinomaiselle tasolle ja oli 53,6 %.
- Yhtiön lainakanta on pienentynyt 11 Meurolla.
- Katsauskaudella myytiin 150 asuntoa velattomin kauppahintoihin 17,5 Meur. Myös vuokrasalkusta myytiin 80 asuntoa ja yksi liiketila yhteensä 4,7 Meur arvosta.
- Konsernin kassavarat kasvoivat 9,5 Meuroon.
- Liiketoiminnan rahavirta kääntyi positiiviseksi.

Konsernin rahavirtalaskelma (H1/2021)

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR			
		1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat				
Vuokrauksesta saadut maksut		4 418	4 951	9 502
Maksut liiketoiminnan kuluista		-3 381	-4 016	-6 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä		1 037	935	2 763
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto		-1 032	-2 151	-3 118
Saadut ja maksetut verot		0	0	0
Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat		5	-1 216	-355
Investointien rahavirrat				
Osakkuusyritysten ja muiden yritysten hankinta		-82	0	0
Lisäykset aineellisiin hyödykkeisiin		-128	-203	-556
Lisäykset sijoituskiinteistöihin		-792	-875	-1 841
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot		9 558	4 795	12 741
Investointeihin käytetyt nettorahavirrat		8 556	3 717	10 344
Rahoituksen rahavirrat				
Omien osakkeiden hankinta		-252	-212	-540
Omien osakkeiden myynti		0	100	100
Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu		0	-19 721	-19 721
Lainojen ja vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-5 642	-3 416	-9 824
Lainojen nostot		1 895	15 820	15 820
Muut rahoituskulut		0	-309	-322
Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat		-3 999	-7 738	-14 487
Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys		4 562	-5 237	-4 498
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa		4 944	9 442	9 442
Rahavarat katsauskauden lopussa		9 506	4 205	4 944

Yhteenveto tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut

	4-6/2021	4-6/2020	<i>muutos</i>	1-6/2021	1-6/2020	<i>muutos</i>	1-12/2020
Liikevaihto, t€	2 201	2 407	-8,6 %	4 538	4 926	-7,9 %	9 677
Nettotuotto, t€	1 359	1 305	4,1 %	2 324	2 417	-3,8 %	5 330
Katsauskauden tulos, t€	-3 928	-1 855	-111,8 %	-4 773	-2 447	-95,1 %	-11 501
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,43	-0,20	-115,0 %	-0,52	-0,26	-100,0 %	-1,24
Taseen loppusumma, M€	100,6	141,3	-28,8 %	100,6	141,3	-28,8 %	116,2
Rahavarat, M€	9,5	4,2	126,2 %	9,5	4,2	126,2 %	4,9

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	228	44	418,2 %	-58	-331	82,5 %	216
EPRA-tulos/osake, €	0,02	0,00	100,0 %	-0,01	-0,04	75,0 %	0,02
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,7	7,5	-23,9 %	5,7	7,5	-23,9 %	6,29

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj - kooste

Katsauskauden keskiössä oli investointivalmiuksien parantaminen

- Vuokrausaste on vakiinnutettu hyvälle tasolle
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli ennustetulla tasolla
- Kokonaistulos oli reilusti tappiolla
- Heikosti tuottavaa asuntokantaa on myyty merkittävä määrä
- Yhtiön omavaraisuus on nyt erinomaisella tasolla
- Liiketoiminnan rahavirta kääntyi positiiviseksi
- Investointihankkeita on neuvottelussa
- Johtoryhmää vahvistettu kasvua silmällä pitäen.

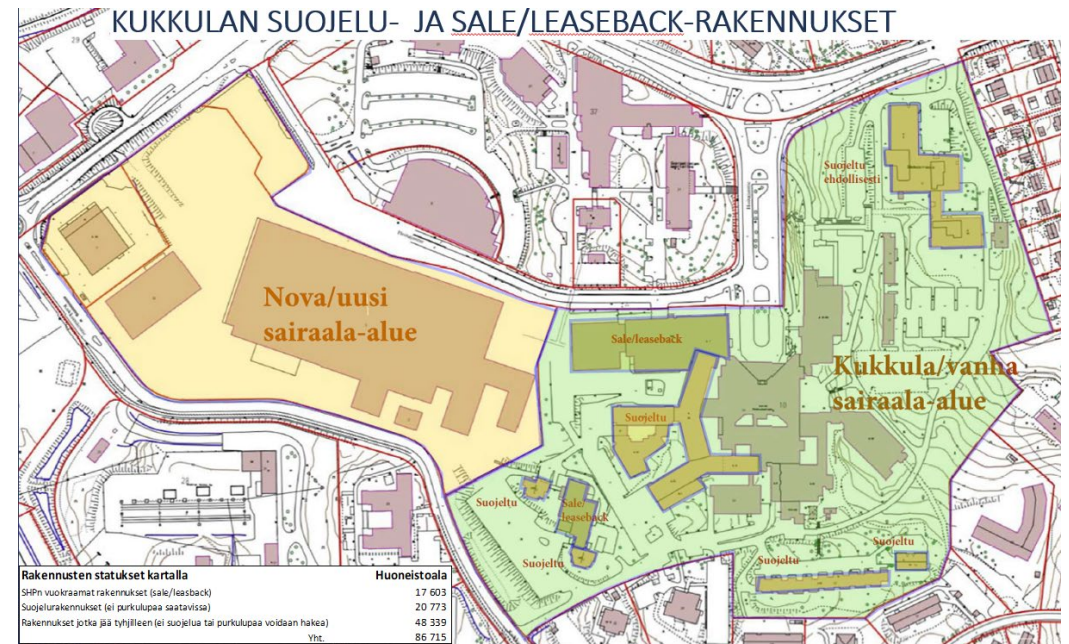


Kuva: Jyväskylän Kukkula

Kiinteistökehitys

Valmisteilla olevat hankkeet:

- Jyväskylän Kukkula-hanke
- Uudet tontti- ja kiinteistökehityskohteet
- Gryndausliiketoiminta



Ohjeistus – ei muutosta

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.

- Annettu ohjeistus perustuu yhtiön omistukseen tilinpäätöstiedotteen antamispäivänä sekä arvioon yksittäisten huoneistojen myynnistä vuonna 2021.
- Strategiansa mukaisesti Ovaro tarkastelee aktiivisesti kiinteistökantaansa sekä myyntien että investointien suhteen. Mahdolliset tulevat kokonaisten kiinteistöjen tai salkkujen myynnit tai hankinnat voivat vaikuttaa operatiiviseen tulokseen.

Yhtiö jatkaa määrätietoista kehittämistä strategian viitoittamalla tiellä

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti strategiaansa joulukuussa 2020 ja siirtyi strategiakaudella 2021-2023 saneerausvaiheesta aktiiviseen kiinteistösijoitusten hoitoon ja hankekehitykseen. Ovaron tavoitteena on lähiaikoina käynnistää sekä uusia kiinteistöhankeita että nykyisen kiinteistökannan modernisointeja ja lisäksi uusia rahoitusrakenteensa.

Ovaro tarkastelee aktiivisesti omistuksiaan ja luopuu kohteista, joille yhtiö ei näe riittävästi tuottopotentiaalia. Strategiajakson keskeiset tavoitteet:

- Operatiivinen tuloksen (EPRA) merkittävä paraneminen
- Tuottojen saaminen vuokrausliiketoiminnan lisäksi myös kiinteistöjen kehityshankkeista.
- Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste vähintään 95%
- Heikon tuottopotentiaalisten kiinteistöomaisuuden myynti
- Rahoituksen uudelleenjärjestäminen
- Omavaraisuusaste välillä 45 – 55%
- Ovaron asiakastyytyvyyden parantaminen

Tavoitteena arvonnousua osinkojen sijaan

Ovaro jatkaa strategiajaksolla edelleen omien osakkeiden osto-ohjelmia, mikäli sen katsotaan luovan arvoa osakkeenomistajille. Osinkoa yhtiö jakaa vain, jos omien osakkeiden ostaminen ei ole enää osakkaille edullisempää, yhtiön rahoitusrakenne on saatu uusittua ja tulos selkeästi parantunut.

Tilikauden jälkeisiä tapahtumia

Vuokrausaste

Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste nousi ja oli heinäkuussa 96,21 prosenttia.

Myynnit

Heinäkuussa yhtiö myi 6 asuntoa 1,2 M€:lla. Vuoden 2021 alusta yhtiö on myynyt yhteensä 155 asuntoa 18,4 M€:lla.

Muutokset johtoryhmään

Ovaron kiinteistökehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on valittu Marko Kaarto, joka aloitti yhtiön palveluksessa 1.8.2021. Pekka Komulainen lopetti yhtiön johtoryhmässä.

Kiinteistökehitys

Ovaro Kiinteistösijoitus on osana kolmen yrityksen konsortiota sopinut 28.4.2021 Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa, että osapuolet pyrkivät noin 85.000 m² suuruisen kiinteistön kauppaan. Valmisteltavassa kaupassa konsortio ostaisi Sairaanhoidopiiriltä Jyväskylästä entisen keskussairaala-alueen rakennuksineen 46 M€ kauppahinnalla. Kukkula -hankkeeksi nimetty entinen keskussairaala-alue muodostuu säilytettävistä ja purettavista rakennuksista sekä mahdollisesti kaavamuutoksen jälkeen syntyvästä uudesta rakennusoikeudesta.

Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin uusi Nova-sairaala on valmistunut 2020, mikä osaltaan on käynnistänyt toimet etsiä vanhalle sairaala-alueelle (Kukkula) uusi käyttö. Sairaanhoidopiiri on selvittänyt eri vaihtoehdot ja arvioinut parhaaksi nyt valmisteltavaksi sovitun kaupan.

Hankkeessa ostajina toimivan konsortion muodostavat Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, Investors House Oyj sekä Royal House Oy.

Osapuolten tarkoitus on määrittää kaupan pääehdot ja solmia valmisteltava kauppa vuoden 2021 aikana. Kiinteistökauppa tapahtuisi vaiheittain alkaen 2021 ja jatkuen siten, että viimeinen osa kaupasta toteutettaisiin, kun aluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutoksen valmistelu käynnistettäisiin vuoden 2021 lopulla.

Valmistelun kohteena olevaan ja tavoiteltavaan kauppaan liittyy useita ennen varsinaista kauppasopimusta selvitettäviä asioita. Tämän johdosta, ja ennen näiden selvitysten valmistumista, on haasteellista luotettavasti arvioida millainen tulosvaikutus kaupalla olisi. Iso osa kaupan kohteesta muodostuisi asemakaavamuutosta vaativasta kehitysalueesta.

Jyväskylän Kukkula hanke



Liitteet – Vuokrasalkun vuokrausasteen kehitys

Vuokrasalkun vuokrausasteen kehitys
1.1.2020 -30.6.2021

