



Ovaro
Kiinteistösjoitus

Tulosjulkistus 18.11.2021

**Toimitusjohtaja
Marko Huttunen**

Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj

Q3/2021 pääkohdat

Tulosluvut

Markkinatilanne

Liiketoiminnan kehittämisen pääpainopisteet



Keskeiset tapahtumat Q1-Q3/2021

- Vuokrasalkun vuokrausaste 95,54 prosenttia (92,47)
- Jyväskylän Kukkula-hankkeen kauppa toteutui.
- Asuntoja myyntiin yhteensä 21,8 miljoonalla eurolla.
- Katsauskaudella valmisteltiin ja toteutettiin (12.11) kiinteistökauppa 21,6 Meur portfoliokauppa.
- Q3/2021 operatiivinen tulos oli 196 teur ja kumulatiivisesti (1-9) 138 teur.
- Kokonaistulos oli merkittävästi negatiivinen, jota edelleen heikensi 12.11 kiinteistökaupan seuraukset.
- Omavaraisuusaste korkealla tasolla, vahva kassa. Hyvät panokset kasvuun.

Yhteenveto Q2/2021

Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2021	7-9/2020	<i>muutos</i>	1-9/2021	1-9/2020	<i>muutos</i>	1-12/2020
Liikevaihto, t€	2 046	2 353	-13,0 %	6 584	7 279	-9,5 %	9 677
Nettotuotto, t€	1 258	1 664	-24,4 %	3 582	4 081	-12,2 %	5 330
Katsauskauden tulos, t€	-5 124	-262	-1855,7 %	-9 897	-2 709	-265,3 %	-11 501
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,56	-0,03	-1766,7 %	-1,08	-0,29	-272,4 %	-1,24
Taseen loppusumma, M€	93,4	133,7	-30,1 %	93,4	133,7	-30,1 %	116,2
Rahavarat, M€	10,9	3,7	194,6 %	10,9	3,7	194,6 %	4,9

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	196	614	-68,1 %	138	283	51,2 %	216
EPRA-tulos/osake, €	0,03	0,07	100,0 %	0,02	0,03	33,3 %	0,02
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	5,14	7,42	-30,7 %	5,14	7,42	-30,7 %	6,29

Ohjeistus

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan merkittävästi alhaisempi kuin vuonna 2021.

12.11.2021 toteutetun asuntoportfoliokaupan myötä tehdyt lainojen poismaksut aiheuttavat huomattavat kertaluonteiset tuloslaskelmaan kirjattavat kulut. Ne muodostuvat lainan ennenaikaisen poismaksun kuluista ja jaksotettujen lainan perustamiskustannusten kertapoistosta. Kertaluonteisesta kulusta noin puolet on kassavaikutteista ja puolet laskennallista. Lisäksi yhtiö on tarkastellut eräiden kohteiden ja kehittämishankkeiden tilaa kaupan jälkeen ja päättänyt tekemään toisen kertaluonteisen, ei-kassavaikutteisen alaskirjauksen.

Yhteensä edellä mainittujen kassavaikutteisten ja laskennallisten kulujen suuruus on arviolta noin 650 t€.

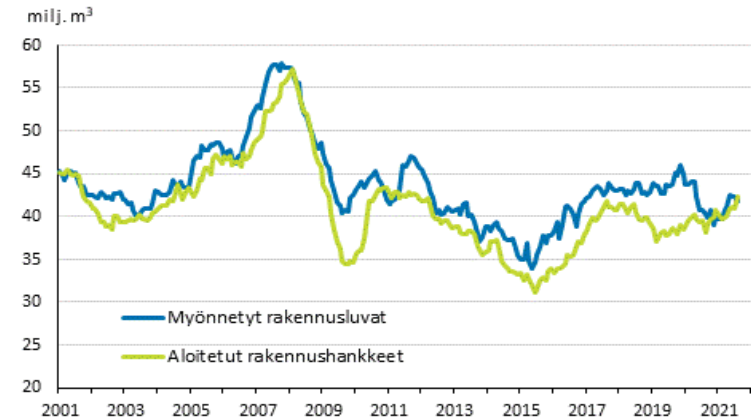
Ovaro arvioi, että nämä erät vievät koko vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) selvästi negatiiviseksi.

Yhteenveto - Isot liikkeet ja tavoitteena suunnan muutos

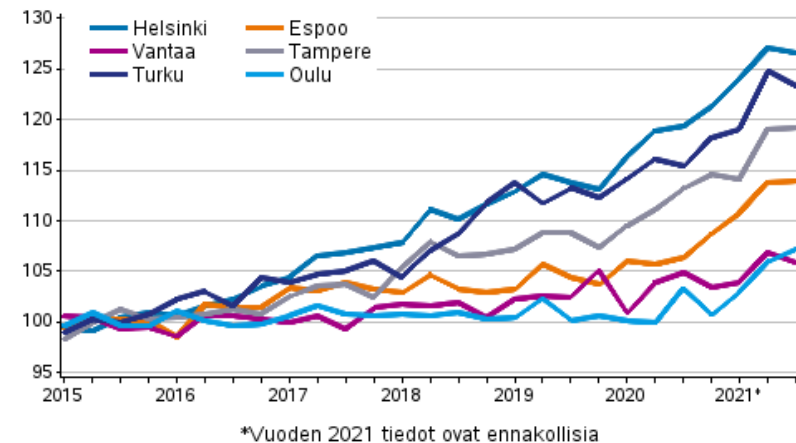
- Ovaron tämän vuoden keskeisin tavoite on saada aikaan yhtiössä käänne ja siirtyä aktiiviseksi kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiöksi.
- Vanhaa kiinteistökantaa myytiin paljon
- 12.11.2021 iso asuntoportfoliokauppa
- Maksettiin pois kaikki korkeakorkoisimmat lainat
- Yhtiöllä noin 10 Meur käteisvarat
- Yhtiö teki tähänastisen historiansa merkittävimmän investointipäätöksen (Jyväskylän Kukkula-hanke)
- Kiinteistökehitystoiminta käynnistettiin ja ostettiin Jyväskylästä Kortepohjan liikekeskus –kehityshankkeeksi
- Ovaro käynnisti omien osakkeiden osto-ohjelman.

Markkinatilanne

- Kaupungistuminen jatkuu
- Matala korkotaso jatkuu
- Kasvukeskusten asuntokysyntä pysynee hyvällä tasolla myös seuraavina vuosina
- Asuntosijoittamisen näkymät positiiviset
- Jyväskylän asuntomarkkina on pitkällä aikavälillä terveellä pohjalla mm. kaupunkiseudun väestökasvun johdosta.



Vanhojen osakeasuntojen hinnat suurissa kaupungeissa



Liiketoiminnan pääpainot

Jäljellä jäävä asuntosalkku (vuokra ja myyntisalkku yhteensä) 16.11.2021:

- Asuntoja 748 kappaletta (keskipinta-ala 60 m²)
- Vuokrattava pinta-ala 44.800 m².
- Tasearvot arviolta 42,1 Meur
- Yhtiölainat yhteensä noin 7,7 Meur.
- Nettotuotto arvioilta noin 2,65 Meur vuodessa
- Vuokrausaste keskimäärin 95 prosenttia.

Asunnot sijaitsevat pääosin keskikokoisissa maakuntakaupungeissa.



Jyväskylän Kukulahanke

- Ovaro omistusosuus 1/3 –osaa sekä Apitare Oy:stä että Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:stä.
- 17.600 m² pitkäaikainen vuokrasopimus ja noin 3,1 Meur vuokratuotto
- Alueella potentiaali noin 100.000-130.000 asuntorakennusoikeudelle ja noin 1.800-2.400 asunnolle
- Alueen kehitystyöt käynnistetty
 - Kaavoitus
 - Suojeltavat rakennukset
 - Strategia- ja konseptityö.



Kuva: Jyväskylän Kukkula

Jyväskylän Kortepohjan hanke

- Tunnettu ja kehittyvä kaupunginosa Jyväskylän keskustan tuntumassa
- Jyväskylän kaupungin vuokratontilla sijaitseva liikekeskusrakennus, joka puretaan asemakaavoituksen valmistuttua arviolta vuoden 2023 aikana.
- Tavoitteena noin 6000 k-m² rakennusoikeus, joka mahdollistaisi noin 120 asunnon rakentamisen.
- Kiinteistöhankeen koko noin 18-20 Meur – toteutusmallina perustajarakennuttaminen.



Kuva: Jyväskylän Kukkula

Liiketoiminta

Kaksi keskeistä osa-aluetta

Aktiivinen kiinteistöomistus

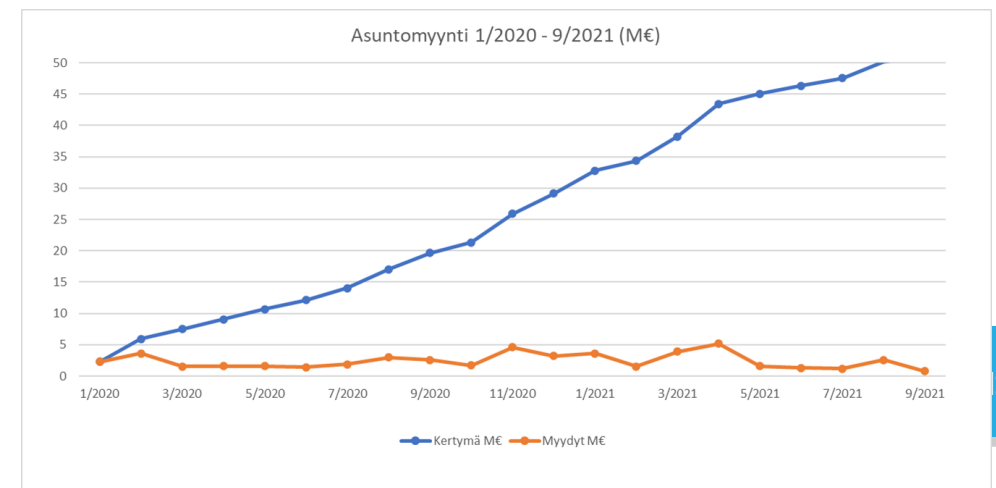
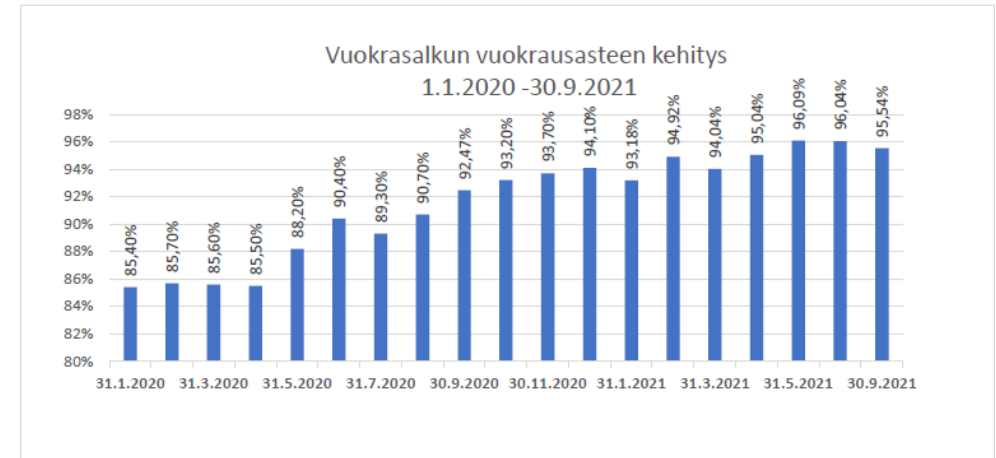
- Yhtiö hakee aktiivisesti uusia kiinteistösijoituskohteita kasvukeskuksista:
 - Kassavirta
 - Nettotuotto
 - Oman pääoman tuotto
 - Asunto tai toimitilakohde
 - Kehityspotentiaali.

Kiinteistökehitys

- Perustajarakennuttaminen eli gryndaus:
 - Nopea pääoman kierto
 - Tonttihakinta, kiinteistökehitys, rakennuttaminen ja myynti
 - Sijoittaja-asiakkaat ja -kuluttajat
 - Uudistuotanto ja konversiohankkeet
 - Keskeiset markkina-alueet: Jyväskylä, Tampereen seutu, Helsingin seutu.

Yhteenveto

- Tammi-syyskuussa myyntiin asuntoja velattomin kauppahintoihin 21,8 Meur.
- Vuokrasalkun vuokrausaste on kehittynyt hyvin.
- Konsernin kassavarat kasvoivat noin 10 Meuroon.
- Marko Kaarto aloitti johtoryhmän jäsenenä.
- Kiinteistökehityksen toimenpiteet aloitettiin



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 tuottopotentiaalisen 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 edullisempaa, yhtiön rahoitusrakenne on saatu uusittua ja tulos selkeästi parantunut.

Kiinteistökehitys

Valmisteilla olevat hankkeet:

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

