



Tulosjulkistus 28.02.2022

**Toimitusjohtaja
Marko Huttunen**

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Keskeiset tapahtumat 2021

Markkinatilanne

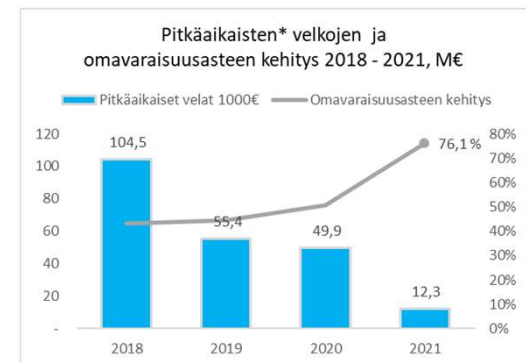
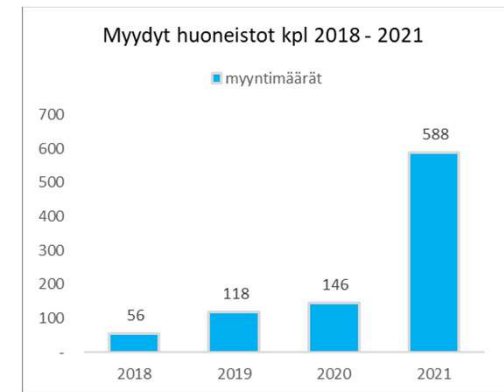
Kiinteistökehitys



Keskeiset tapahtumat 2021

Ovaron tavoitteena on kiinteistökehitykseen siirtyminen saneerausohjelman jälkeen. Viime vuonna tavoitetta edistettiin merkittävästi myymällä asuntokantaa ennätysmäärä ja maksamalla korkeakorkoiset lainat kokonaisuudessaan:

- Myyntien seurauksena yhtiön operatiivinen tulos (EPRA) oli tappiollinen 807 tuhatta euroa (216 teur)
 - ⇒ Mynneistä aiheutunut nettotuoton lasku -711 teur sekä kertaluontoiset kulut koskien projektien alaskirjauksiin, rahoituksen poismaksuun ja alkuvuonna ylimääräisiin asiantuntijapalkkioihin
- Tilikauden tappio 13 124 tuhatta euroa (-11 501 teur)
 - ⇒ Keskeiset tekijät tulokseen oli annetut tukkualennukset portfoliokaupoissa, välityspalkkiot ja käyvän arvon muutokset.



*sisältää laskennalliset maanvuokrat

Keskeiset tapahtumat 2021

Vahvat myyntitoimet ovat vahvistaneet omavaraisuutta ja likviditeettiä sekä parantavat lähtökohtia vuoden 2022 kiinteistökehitykseen siirtymistä:

- Ovaro on nyt maksanut kaikki korkeakorkoiset lainat. Kaikkiaan yhtiö maksoi lainoja 39,7 miljoonan euron arvosta.
- Omavaraisuusaste on 76,1 prosenttia.
- Konsernin kassavarat ovat 10,1 milj. euroa.
- Ovaro omistaa tehtyjen osto-ohjelmien jälkeen 707241 omaa osaketta, jotka vastaavat 7,37 prosenttia osakekannasta.



Keskeiset tapahtumat 2021

- Merkittävin investointipäätös oli 10/2021 toteutettu Jyväskylän Kukkula –kauppa Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa
 - Sairaanhoidopiirille jälleen vuokrattavat toimitilat 17.600 m²
 - Suojeltu rakennuskanta noin 23.000 m²
 - Noin 11 hehtaarin kaavoitettava maa-alue ja purettava rakennuskanta
 - Ovaron osakkuusyhtiö Apitare Oy toteutti 31.12.2021 jälleen vuokrattavien kiinteistöjen hankinnan ja sairaanhoidopiiri käynnisti vuokranmaksun 1.1.2022. Apitare perii vuosivuokraa 3,1 meur. Ovaron osuus Apitaren tuloksesta on 1/3.
- Kukkulan lisäksi Ovarolla on Helsingissä, Tampereella ja Jyväskylässä tonttivarauksia ja kehityskohteita siten, että toteutuessaan niille voidaan rakentaa noin 200 asuntoa.



Yhteenveto 2021

Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2021	10-12/2020	<i>muutos</i>	1-12/2021	1-12/2020	<i>muutos</i>
Liikevaihto, t€	1 587	2 399	-33,8 %	8 171	9 677	-15,6 %
Nettotuotto, t€	751	1 250	-39,9 %	4 333	5 330	-18,7 %
Katsauskauden tulos, t€	-3 940	-8 792	55,2 %	-13 124	-11 501	-14,1 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,36	-0,95	62,1 %	-1,44	-1,24	-16,1 %
Taseen loppusumma, M€	59,3	116,2	-49,0 %	59,3	116,2	-49,0 %
Rahavarat, M€	10,1	4,9	106,1 %	10,1	4,9	106,1 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-945	-67	1310,4 %	-807	216	473,6 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,11	-0,01	100,0 %	-0,09	0,02	550,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,82	6,29	-23,4 %	4,82	6,29	-23,4 %

Kiinteistösalkku

- Vuokrasalkun nettotuotto-% oli joulukuussa 2021 vuositasolle skaalattuna 7,2% (1.1-31.12.2020 5,8 %)
- Vuokrasalkun pinta-alaperusteinen vuokrausaste on vakiintunut 95 prosentin tasolla
- Vuokrasalkun bruttoarvo noin 750 eur/m2 ja myyntisalkun 1787 m2
- Kohteet sijaitsee pääasiassa keskisuurissa maakuntakeskuksissa.

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Myyntisalkku	17	63	4 868	8,7	2,7	6,0
Vuokrasalkku	23	663	38 408	28,9	3,6	25,3
Ovaro Kiinteistökehitys	1	5	1 502	1,0	0,0	1,0
Koko kanta	41	731	44 778	38,6	6,3	32,3



Yhteenveto - Isot liikkeet ja tavoitteena suunnan muutos

- Ovaron tavoitteena on ollut kiinteistökehitykseen siirtyminen saneerausohjelman jälkeen
- Vanhaa kiinteistökantaa myytiin ennätysmäärä
- 12.11.2021 merkittävä asuntoportfoliokauppa
- Kaikki korkeakorkoisimmat lainat maksettiin pois
- Yhtiöllä noin 10 Meur käteisvarat
- Jäljelle jääneen salkun tuotto sekä osakkuusyhtiön Apitare Oy:n vuokratuotot (Jyväskylän Kukulahanke)
- Yhtiö teki tähänastisen historiansa merkittävimmän investointipäätöksen (Jyväskylän Kukkula-hanke)
- Kiinteistökehitystoiminta käynnistettiin ja ostettiin Jyväskylästä Kortepohjan liikekeskus –kehityshankkeeksi sekä saatiin tonttivaraukset Helsingistä ja Tampereelta
- Ovaro toteutti omien osakkeiden osto-ohjelmia.

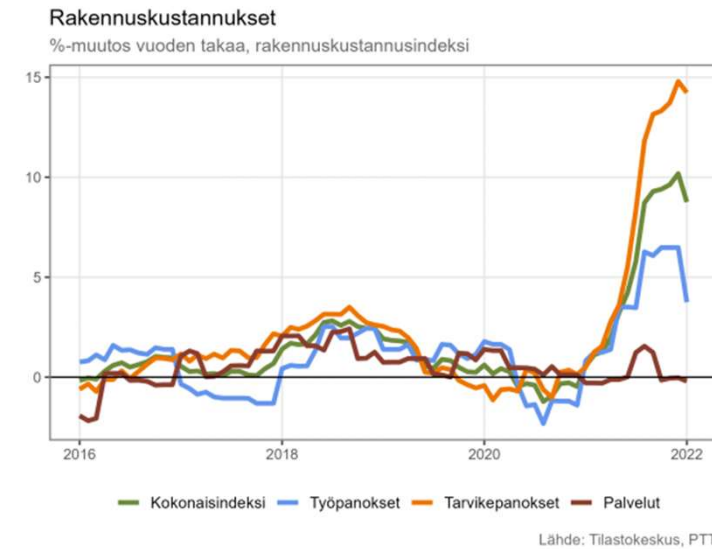
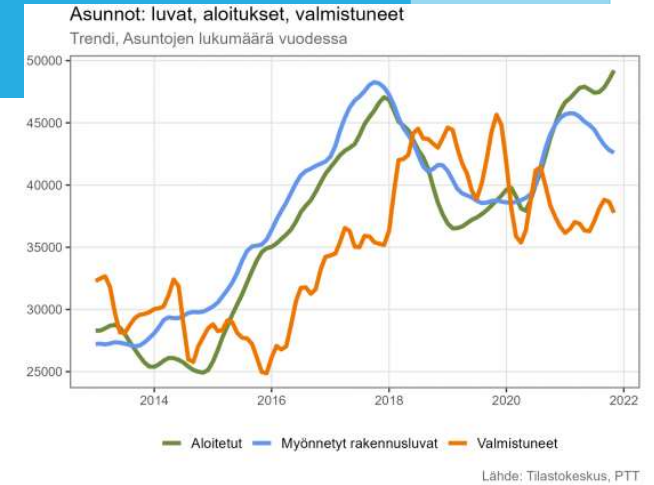
Ohjeistus 2022

OHJEISTUS VUODELLE 2022

Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan merkittävästi parempi kuin vuonna 2021. Ovaron vertailukauden 2021 operatiivinen tulos oli selvästi negatiivinen, mihin vaikuttivat muun muassa kertaluontoiset kulut asuntoportfolion myynnin yhteydessä. Yhtiö arvioi tulevan vuoden operatiivisen tuloksen olevan positiivinen.

Markkinatilanne

- Kaupungistuminen jatkuu ja kasvukeskusten asuntokysyntä pysynee hyvällä tasolla myös seuraavina vuosina
- Matala korkotaso jatkuu
- Rakennuskustannusten nousu voi hankaloittaa hankkeiden liikkeelle lähtöä
- Asuntosijoittamisen näkymät ovat positiiviset.



Liiketoiminta

1. Sijoituskiinteistöt

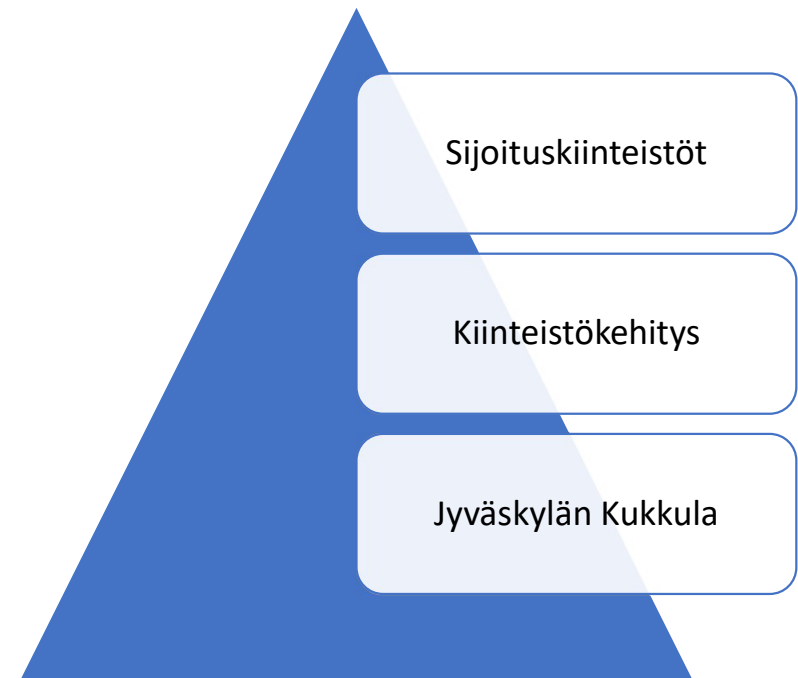
- Yhtiö kartoittaa ja neuvottelee uusista kiinteistösijoitukset, jonka keskeisenä tavoitteena on nostaa operatiivista tulosta (asunnot, toimitilat, kassavirranselkeyden kehityskohteet)
- Jäljelle jääneen salkun vuokratuoton kehittäminen.

2. Kiinteistökehitys

- Perustajarakennuttaminen eli gryndaus
- Tontit ja kiinteistökehityskohteet
- Yhtiöllä toteutuessaan noin 200 asunnon hankekanta
- Yhtiö käy neuvotteluja uusista kohteista.

3. Jyväskylän Kukulahanke

- Osakkuusyhtiö Apitare Oy:n 17.600 m² omistus ja vuokrasopimus
- Alueen kaavahankkeet
- Suojeltavien rakennusten kehitystyö
- Hyvinvointialueen vahvistettava jälleen vuokrattavien tilojen vuokrasopimuksen pituus.



Jyväskylän Kukkulanhanke

- 17.600 m² pitkäaikainen vuokrasopimus
- Ovaro omistaa 1/3 osan Apitare Oy:stä, jonka vuokraohteen nettotuotto on noin 3,1 Meur/vuodessa
- Alueella merkittävä kehityspotentiaali kaavamuutoksen kautta.
- Alueen kehitystyöt käynnistetty
 - Kaavoitus
 - Suojeltavat rakennukset
 - Strategia- ja konseptityö.



Hankesalkku 28.2.2022

Hankesalkku 28.2.2022 tilanteessa

- Helsingin Malmi noin 2.800 kem2, arviolta 45 asuntoa
- Tampereen Ojala noin 2.600 kem2, arviolta 48 asuntoa
- Jyväskylän Kortepohjan noin 6.000 kem2, arviolta 115 asuntoa.



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 tuottopotentiaalilin 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.