

# Osavuosisikatsaus Q1/2023

11.5.2023

Toimitusjohtaja  
Marko Huttunen

# Pääkohdat

- Tuloksellisuus
- Toimintaympäristö
- Yhteenveto

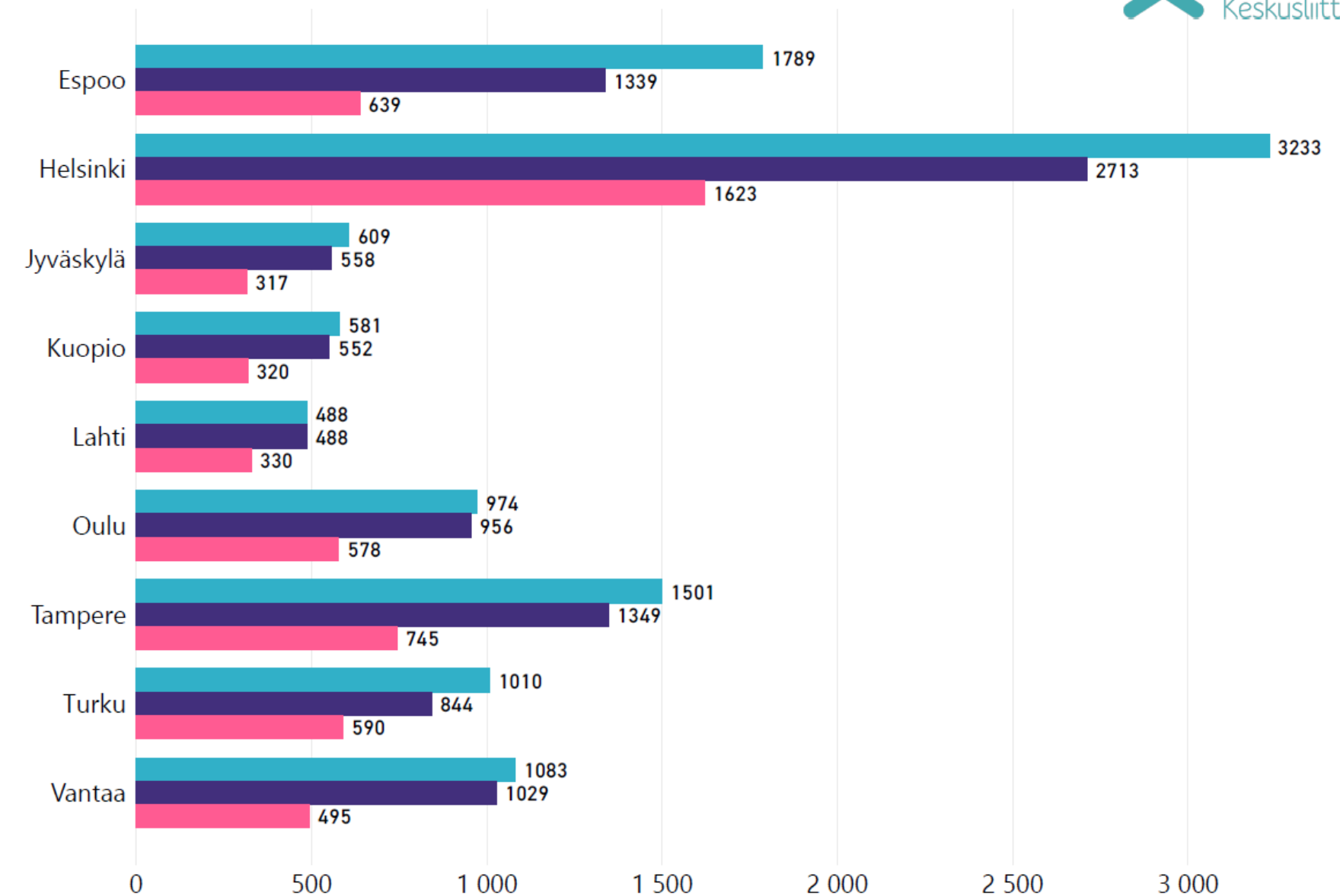
# Kiinteistösektorin haasteellinen vuosi 2023

Kiinteistötoimiala kärsii vuonna 2023 kustannusinflaatiosta ja korkojen noususta.

- Asuntomarkkinat nojaavat alavireiseen kuluttajakauppaan, asentosijoittajien odotellessa parempia aikoja.
- Korkotasoa kasvattaa kiinteistösijoitusten tuottovaatimuksia.
- Kiinteistösektorin kasvupotentiaali nojaa vuokratuottojen sijaan kiinteistökehitykseen.
- Vahvan taseen yhtiölle tilanne luo pitkää aikaa hyviä mahdollisuuksia investointeihin ja arvonaluontiin.

Vanhon ja uusien asuntojen myyntimäärät suurimmissa kaupungeissa

Vuosi ● 2021 ● 2022 ● 2023 Tammi-maaliskuu



# Hyvät lähtökohdat: Vahva tase ja investointimahdollisuuksia tarjoava kiinteistömarkkina

## Yhteenveto Q1/2023:

- Yhtiön omavaraisuusaste oli vahva 72,4 prosenttia (70,8 % 31.12.2022).
- Yhtiön kassavarat olivat 8,7 miljoonaa euroa (6,4 miljoonaa euroa 31.12.2022).
- Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto-% oli maaliskuussa 2023 vuositasolle skaalattuna 8,8 prosenttia (31.12.2022 6,9 %).
- Ovaron liikevaihto nousi toimitilainvestointien myötä 1 408 tuhanteen euroon (1 229 tuhatta euroa).
- Katsauskauden tulos oli - 204 tuhatta euroa (-226 tuhatta euroa).
  - Tulosta rasitti kaudelle kirjatut koko vuoden kiinteistöverot ja korkeat energiakulut
- Asuntoja myytiin yhteensä 21 kappaletta velattomilta kauppahinnoiltaan yhteensä 1,8 miljoonaa euron arvosta (Q1/2022 2,3 miljoonaa euroa). Asuntomyynnit toteutuivat yksittäin ja pääasiassa tasearvoihin.



# Yhteenveto Q1/2023

## YHTEENVETOTAULUKKO

<b>Keskeiset tunnusluvut</b>	<b>1-3 /2023</b>	<b>1-3 /2022</b>	<b>muutos</b>	<b>1-12 /2022</b>
Liikevaihto, t€	1 408	1 229	14,6 %	5 439
Nettotuotto, t€	277	452	-38,7 %	2 506
Katsauskauden tulos, t€	-204	-226	9,9 %	448
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,02	-0,02	-16,4 %	0,05
Taseen loppusumma M€	60,9	57,8	5,4 %	63,3
Rahavarat, M€	8,7	10,1	-13,8 %	6,4
<b>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</b>				
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	-187	105	-278,1 %	1 030
EPRA-tulos/osake, €	-0,02	0,01	-316,2 %	0,12
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	4,91	4,82	2,0 %	4,94

# Yhteenveto Q1/2023

Konsernin rahavirtalaskelma	1 000 EUR		
	1.1.-31.3.2023	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.12.2022
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Vuokrauksesta saadut maksut	1 369	1 218	5 563
Maksut liiketoiminnan kuluista	-1 642	-1 306	-5 622
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä</b>	<b>-272</b>	<b>-87</b>	<b>-59</b>
Saadut korot ja muut rahoitustuotot netto	49	0	0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut netto	-47	-24	-356
<b>Liiketoiminnasta kertyneet nettorahavirrat</b>	<b>-270</b>	<b>-112</b>	<b>-415</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit osakkeisiin ja osakkuusyrittöksiin	0	-486	-564
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-92	0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	38	-89	-11 509
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2 503	1 235	4 814
<b>Investointeihin käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>2 541</b>	<b>568</b>	<b>-7 259</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Omien osakkeiden hankinta	-231	-432	-827
Lainojen takaisinmaksut	0	-16	-211
Lainojen nostot	0	0	5 082
Saadut osingot	202	0	0
Muut rahoitustuotot ja -kulut	0	-10	0
<b>Rahoitukseen käytetyt nettorahavirrat</b>	<b>-30</b>	<b>-458</b>	<b>4 045</b>
<b>Rahavarojen nettovähennys (-) /-lisäys</b>	<b>2 241</b>	<b>-2</b>	<b>-3 628</b>
Käteisvarat ja muut rahavarat tilikauden alussa	6 429	10 057	10 057
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>8 670</b>	<b>10 056</b>	<b>6 429</b>

# Jyväskylän Kukkulahanke

- Ovaro, Investors House ja Royal House 1/3-tasaosuuksiin.
- Hyvinvointialueelle vuokratut toimitilat 17.600 m<sup>2</sup>.
- Toteutuessaan kyseessä on mittava uuden kaupunginosan kehityshanke.
- 10-15 vuoden hankekokonaisuus, johon rakentuu asuntoja arviolta 2500-3000 uudelle asukkaalle.



# Omien kohteiden hankekehitys

## Toimitilahankkeet

Hermia 2 Tampere (noin 10.000 m<sup>2</sup>)

- Vuokraustoiminta sujunut suunnitellusti – vuokrausastetta saatu nostettua hankintahetkestä.
- Noin 7000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hyödyntämisestä on käynnistetty suunnittelutyö.

Jyväskylän toimitilat (noin 8.000 m<sup>2</sup>)

- Vuokrausasteita saatu nostettua kaikissa kolmessa kohteissa
- Arvonluontiin tähtäävät selvitykset kaava- ja käyttötarkoituksimuutoksista on käynnistetty.





# Omien kohteiden hankekehitys

## Asumisen hankkeet

### Jyväskylän Vanha Pappila

- Ydinkeskustassa valmiilla rakennusoikeudella oleva tontti
- Käynnistetty rakentamiseen tähtäävä hankekehitys.

### Keravan Laurintie 9

- Asemakaava lainvoimaiseksi kesäkuun loppuun mennessä
- Tavoitteena käynnistää hanke H1/2024 mennessä.

### Helsingin Malmin hanke

- Suunnittelutyöt alkavat syksyllä 2023
- Rakentaminen tavoitteena käynnistää syksyllä 2024



# Uudet hankinnat

## Neuvotteluhankkeet

- Kiinteistökehityskohteet, joissa yhdistyy kassavirta ja kehityspotentiaali
- Investointikapasiteetti noin 15-20 Meur
- Yhtiö voi tarvittaessa kasvattaa investointikapasiteettiaan myymällä kohteita asunto- ja toimitilasalkusta
- Yhtiö neuvottelee aktiivisesti uusien kohteiden hankkimisesta.



# Ohjeistus 2023

Ovaro toistaa ohjeistuksensa kuluvalle vuodelle eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2022

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

Aikaisemmin yhtiö ohjeisti operatiivista tulosta (EPRA). Vuodesta 2023 alkaen yhtiö antaa ohjeistuksensa konsernin tilikauden tuloksesta. Ohjeistuksen muutoksen taustalla on konsernin liiketoiminnan laajentuminen vuokraustoiminnan lisäksi kiinteistöjen hankintoihin, myynteihin ja kiinteistökehitykseen. Operatiivinen tulos (EPRA) ei ota huomioon myyntivoittoja tai -tappioita, arvomuutoksia eikä ajanmukaistuskuluja. Tilikauden tulos kuvaa yhtiön kannattavuutta operatiivista tulosta kattavammin.

# Kiitos!



**Marko Huttunen**  
**Toimitusjohtaja**  
**+358 50 3292563**  
**[marko.huttunen@ovaro.fi](mailto:marko.huttunen@ovaro.fi)**