

Tilinpäätöstiedote 2022

Toimitusjohtaja
Marko Huttunen

Pääkohdat

- Toimintaympäristö
- Ovaro Kiinteistösijoitus
- Q4 2022

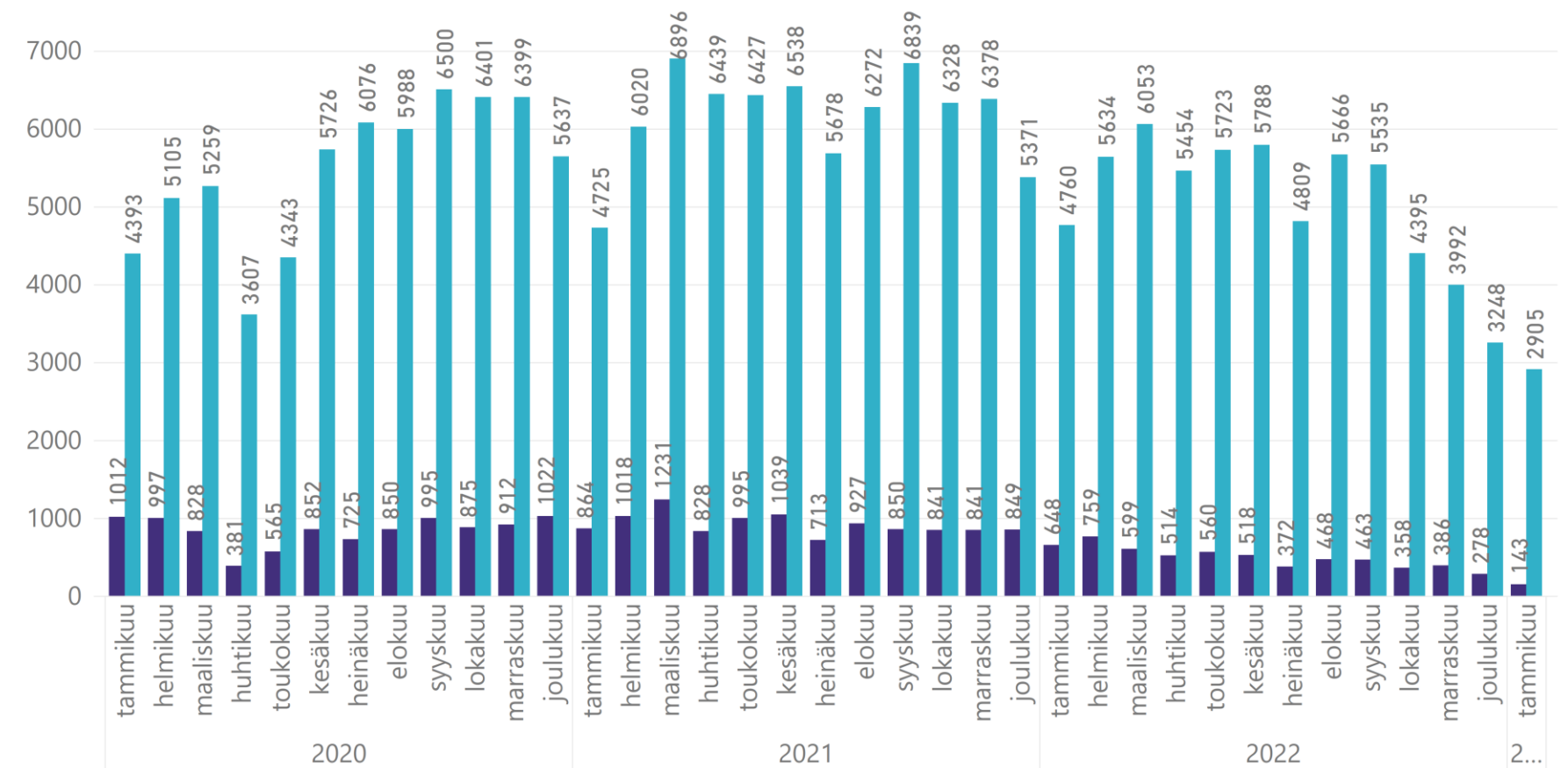
Kiinteistösektorin hankala vuosi 2022

Kiinteistötoimiala kärsi vuonna 2022 inflaation kiihtymisestä ja korkojen noususta.

- Asuntomarkkinat nojaa enemmän kuluttajakauppaan, asuntosijoittajien odotellessa parempia aikoja.
- Kasvaneet energiakulut olivat myrkyä kiinteistösektorin, mutta tilanne vaikuttaisi helpottuvan.
- Korkotaso kasvattaa kiinteistösijoitusten tuottovaatimuksia.
- Kiinteistösektorin potentiaali nojaa vuokratuottojen sijaan kiinteistökehitykseen.

Kauppamäärät koko Suomessa

• uudet • vanhat



Saneerausvaiheesta aktiiviseksi kiinteistökehittäjäksi

- Vanhaa asuntokantaa myyty merkittävä määrä
- Korkeakorkoiset lainat maksettu pois
- Karsittu kulurakennetta
- Vahvistettu tasetta parantamalla omavaraisuutta ja likviditeettiä
- Investoitu kiinteistökehityshankkeisiin ja panostettu hankekehitykseen
- Haetaan aktiivisesti uusia investointikohteita kiinteistökehitykseen.

Hankekehitys

Rakennuttaminen

Sijoituskiinteistöt, kehityshankkeet
ja osakkuusyhtiöt (Kukkula)

Myynti

Vuokraus

Ostot ja hankekehitys

Esimerkkejä kehityshankkeista:

- Uusia hankintoja yli 10 Meur arvosta (n. 16.300 m²)
 - Tampereen Hermia 2 toimistohanke - vuokraus ja kiinteistökehitys
 - Jyväskylän toimistokohteet – vuokraus ja kiinteistökehitys
- Keravan Laurintie 9:n tontin hankekehitys, hankinta ja ennakkomarkkinointi
- Jyväskylän Kortepohjan tontin hankekehitys
- Helsingin Malmin asuntotontin suunnittelun käynnistys



Jyväskylän Kukkula-hanke

- Ovaro, Investors House ja Royal House 1/3-tasaosuuksiin
- Jälleen vuokrattavat tilat 17.600 m²
- Mittava aluekehityshanke: suojeltavat rakennukset ja maa-alueet



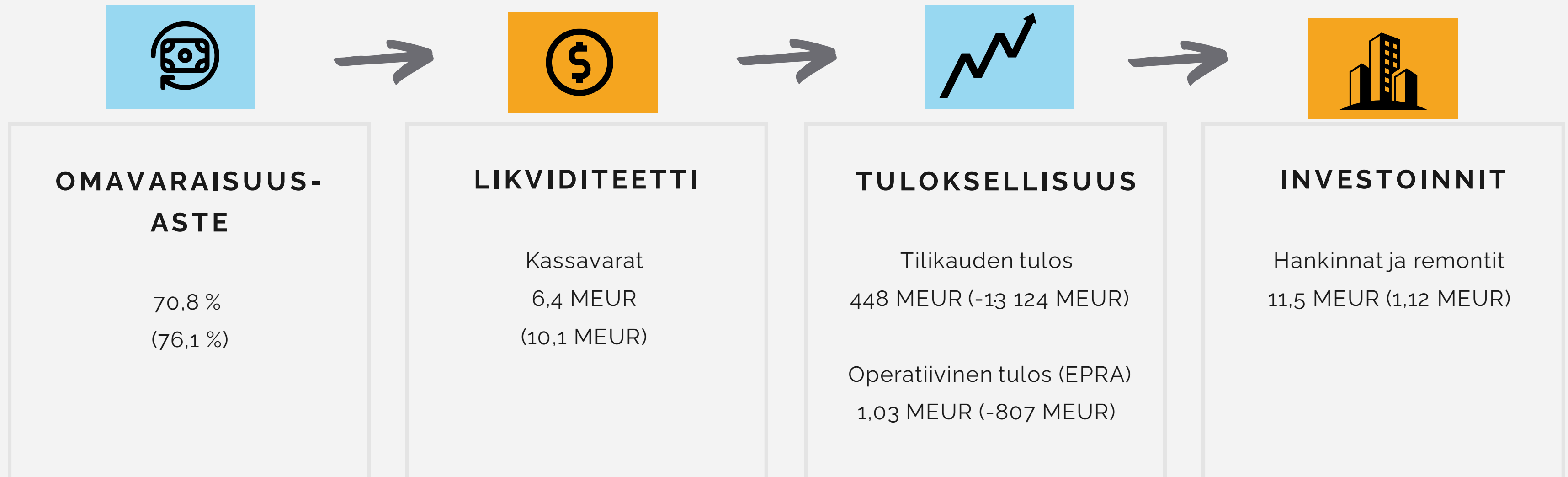
Asuntomyynnit

- Asuntoja myytiin 200 kappaletta ja velattomilla kauppahinnoilla yhteensä 7,3 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2021: 53,7 miljoonaa euroa).
- Asuntomyynnit toteutuivat pääasiassa tasehintoihin lukuun ottamatta syyskuussa sovittua portfoliokauppaa, josta syntyi 420 tuhannen euron myyntitappio.
- Jatkossakin asuntoja voidaan myydä sekä yksittäin tai nippuina ja kanavoida pääomia uusiin hankkeisiin.



Q1-Q4 2022

- Vahva tase: omavaraisuus ja likviditeetti
- Tappiollisena ollut tulos kääntyi niukasti voitolliseksi.



Yhteenvedo 1-12 kk

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 EUR	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2022	Q4/3 kuukautta 1.10.-31.12.2021	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2022	Q1-Q4/12 kuukautta 1.1.-31.12.2021
Liikevaihto				
Tuotot vuokraustoiminnasta	1 495	1 587	5 439	8 171
	0			
Hoitokulut	-937	-836	-2 933	-3 838
Nettotuotot	558	751	2 506	4 333
Vuokraustoiminnan kulut	-85	-181	-349	-550
Hallinnon kulut	-391	-792	-1 526	-2 302
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-17	-23	-50	-42
Muut liiketoiminnan kulut yhteensä	-493	-997	-1 925	-2 894
Tulos ennen käyvän arvon muutoksia ja luovutustuottoja	65	-246	582	1 439
Tuotot luovutuksista	-150	-4 550	-582	-5 725
Huoneistojen käypien arvon muutos	-227	1 600	53	-8 058
Tulos luovutuksista ja huoneistojen käyvän arvon muutoksista	-377	-2 950	-529	-13 783
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	142	713	590	713
Liiketulos	-170	-2 482	643	-11 631
Rahoitustuotot	61	2	238	6
Rahoituskulut	-129	-801	-432	-2 352
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	-68	-799	-195	-2 346
Tulos ennen veroja	-239	-3 281	448	-13 977
Verot	272	54	0	853
Tilikauden voitto/tappio	33	-3 227	448	-13 124
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	33	-3 227	448	-13 124
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Tulos/osake, laimentamaton, euroa			0,05	-1,44
Tulos/osake, laimennettu, euroa			0,05	-1,44
Kauden laaja voitto/tappio	33	-3 227	448	-13 124
Kauden laajan voiton/tappion jakautuminen Emoyhtiön omistajille	33	-3 227	448	-13 124

Ohjeistus

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). Jatkossa yhtiö antaa ohjeistuksen konsernin liiketoiminnan koko 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. Vahva tase antaa hyvät lähtökohdat vuodelle 2023.

Osinko

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää
13.4.2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,03
€/osake osingon maksamista.

Panostukset

- Omien kohteiden nettotuoton kasvattaminen
- Omien kohteiden kaavoitus- ja kiinteistökehitys
- Uusien kehityskohteiden hankinta
- Perustajarakennuttamisen hankkeet markkinatilanteen salliessa

Kiinteistökehitys ja hankinnat

Uusista kiinteistökehityshankkeista vireillä ja pyrimme hyödyntämään markkinatilanteen muutosta tehokkaasti.

Hyvän rahoitusaseman lisäksi voimme tarvittaessa luopua maakuntakaupunkien kohteista ja kanavoida niistä saatavat pääomat kasvukeskuksiin.

Kassaviralliset kohteet

- Toimitilakohteet
- Asuntokohteet
- Konversiohankkeet (Asunnot, toimitilat)

Tonttihankinnat

- Pääasialliset kasvualueet:
- Helsinki, Tampere, Turku, Jyväskylä

Kiinteistökehitys

- Kaavakehitys, muutokset ja rakentaminen
- Jyväskylän Kukkula, Tampereen Hermia

Kiitos!



Marko Huttunen
Toimitusjohtaja
+358 50 3292563
marko.huttunen@ovaro.fi