



Osavuosikatsaus

1.1. - 31.3.2019

toimitusjohtaja
Kari Sainio

Sisältö

- Ovaro lyhyesti
- Toimintaympäristöstä
- Kirjauskäytäntöjen muutokset
- EPRA-tulos ja sen analyysi
- Tase ja keskeiset tunnusluvut
- Ydintoiminta
- Ohjeistus
- Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
- Omien osakkeiden hankinta
- Yhteenveto

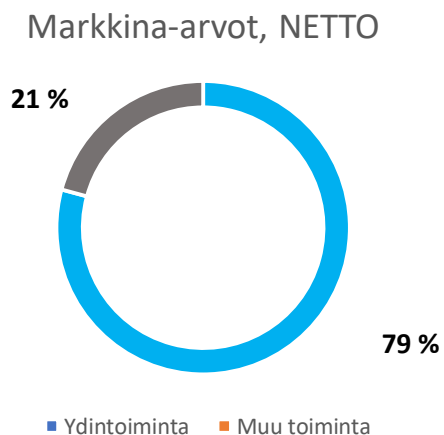
Ovaro Kiinteistösi joitus Oyj

Lyhyesti



Listattu Nasdaq Helsinki Oy
4600 Osakkeenomistajaa
Suurin osakas Investor House Oyj

Markkina-arvot 171,4 Meur (31.3.2019)



Vuosi 2018

12,3 Meur
Liikevaihto

183,3 Meur
Tase

Ydintoiminta:

109,1 Meur

Markkina-arvo

81 566 m²

Huoneistone liöt

56

Kohteet

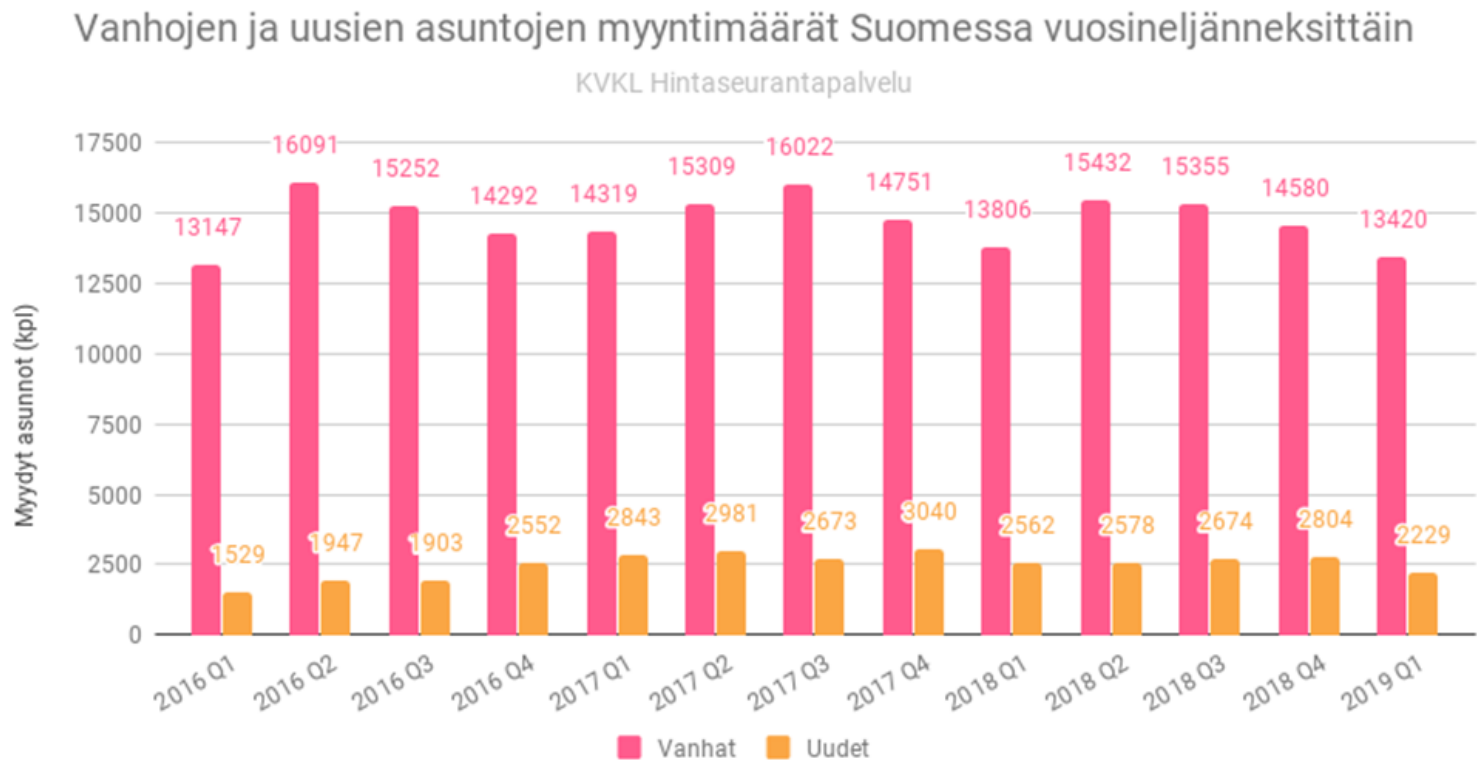
1314

Asuntoa

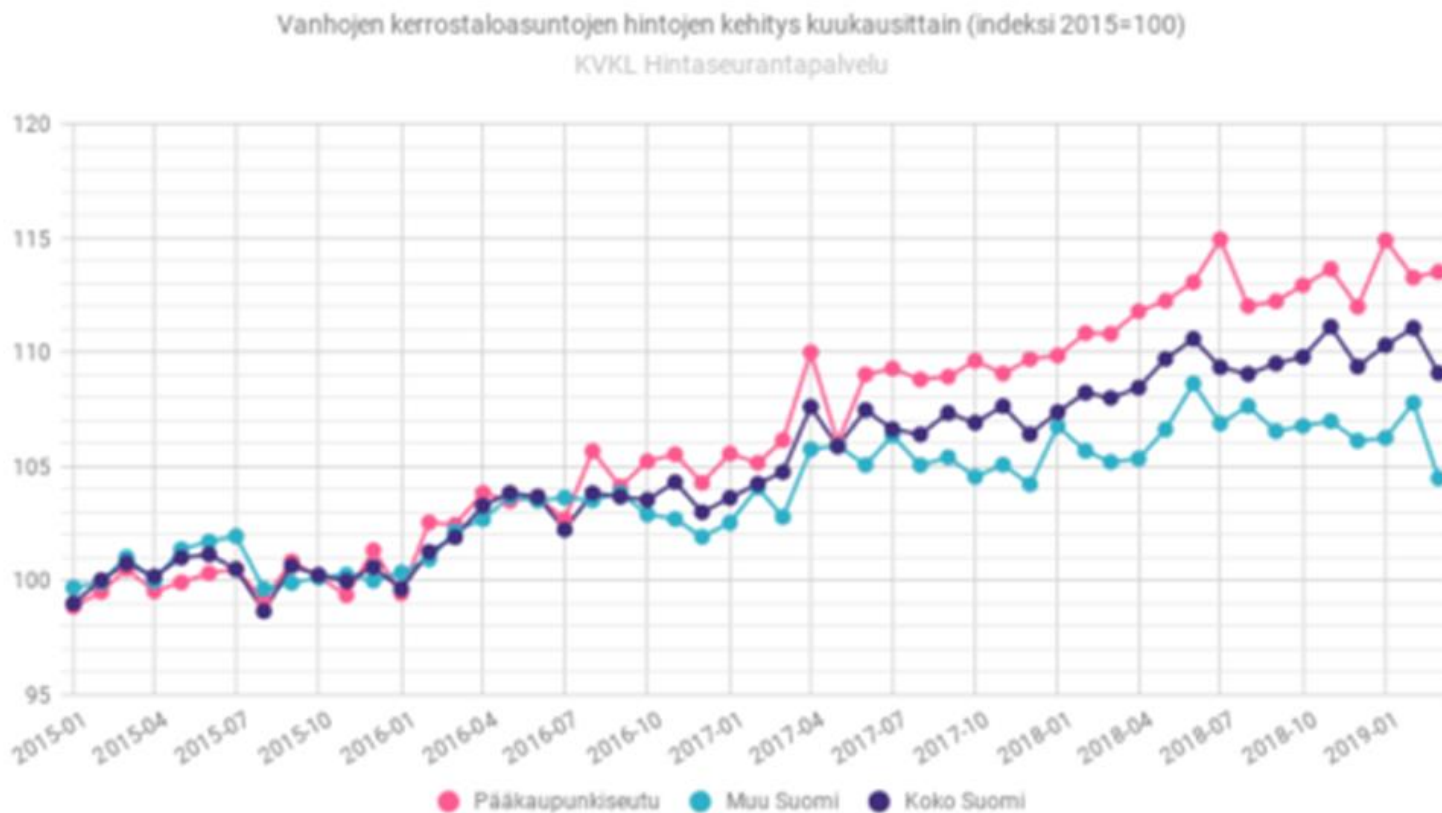
Toimintaympäristöstä

- Korkotasoa pysynyt matalalla.
- Tilastokeskus
 - ylläpidon kustannukset + 2,6 % v. 2018
 - asuintaloissa ylläpidon kustannukset + 2,1 %
- Kiinteistövälitysalan Keskusliitto
 - Vanhojen asuntojen myynnin vuosivolyymi edelleen n. 60 000 kpl
 - Vanhojen asuntojen hinnat keskimäärin nousseet hieman PKS:llä, muualla Suomessa laskeneet vuoden vaihteesta.

Asuntojen myyntimäärät 2016 – 2019 Q1



Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2015 – 03/2019



Merkittävät kirjauskäytännön muutokset

- **IFRIC 21** (julkiset maksut) tulkinta:
- Koko vuoden kiinteistöverot kirjattiin 1. kvartaalille
 - Hoitokuluihin vaikutus -182 teur.
- **IFRS 16** standardi:
 - **Tulosvaikutus**
 - Tontin vuokrat käyvän arvon muutoksiksi; koroiksi ja poistoiksi.
 - n. 90 teur hoitokuluista korkokuluihin
 - **Tasevaikutus**
 - Vuokrasopimukset veloiksi 7 477 teur
 - Maanvuokrasopimuksien käyvät arvot sijoituskiinteistöihin 7.487 teur

EPRA-tulos

EPRA-tulos - Q1 2019 / Q1 2018, toteutunut 2018

9.5.2019

	2019 Q1	2018 Q1	2018
EPRA-tuloslaskelma			
Bruttotuotot	2 940	3 294	12 813
Hoitokulut	-1 727	-1 608	-5 811
Nettotuotot	1 213	1 686	7 002
Vuokraustoiminnan kulut	-128	-86	-410
Muu hallinto	-535	-645	-2 585
Luottotappiot	-58	-10	-67
Hallinnon kulut yhteensä	-721	-741	-3 062
Erutus: Nettotuotot - Hallinto	492	945	3 940
Konsernilainojen korot	-461	-	-1 721
Yhtiölainojen korot	-175	-	-864
Maavuokrien korko-osuus	-89	-	-
Korkomenot yhteensä	-726	-688	-2 585
EPRA-tulos	-234	257	1 355

EPRA tulos – erot vertailukauteen Q1 2018

- Vuokratuottojen alentuminen johtui Muun toiminnan asuntojen myynnistä ja vuokrasopimusten irtisanomisista n. -300 teur
Ydintoiminnan vuokratuotot olivat -55 teur alhaisemmat
- Kiinteistöverojen lisäkirjaus -182 teur hoitokuluihin
- Hoitokulujen lisäys -25 teur
- Vuokraustoiminnan kulut -42 teur
- Suurempi luottotappiokirjaus -47 teur
- Alentuneet hallintokulut +110 teur
- Konserni- ja yhtiölainojen korot +50 teur

Tase

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj
9.5.2019

TASE	2019	31.12.2018
Varat	Q1	
Sijoituskiinteistöt		
Ydintoiminta	109 100	109 410
Muun toiminta	35 814	58 086
Myynnissä olevat	26 497	11 752
Koneet ja kalusto	16	17
Vuokratonttien arvo	7 487	-
	178 914	179 265
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saatavat	741	382
Rahavarat	4 787	3 588
	5 528	3 970
Varat yhteensä	184 442	183 235
Oma Pääoma		
Osakepääoma	72 131	72 131
Sijoitetun vapaan opon rahasto	23 080	23 205
Kertyneet voittovarot	-16 629	-1 944
Tilikauden voitto	-811	-14 685
	77 771	78 706
Pitkäaikaiset velat		
Emoyhtiön velat	37 693	37 668
Myyntisalkun velat	37 563	41 752
Taloyhtiöiden velat	20 328	21 313
Vuokratonttien laskennallinen velka	7 477	-
Laskennallinen verovelka	2 958	3 080
Muut velat	653	718
	106 672	104 531
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat ja lyhytaikaiset velat	1 975	1 513
Velat yhteensä	106 672	104 531
Oma pääoma ja velat yhteensä	184 442	183 235

Keskeiset tunnusluvut

YHTEENVETOTAULUKKO

Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2019	1-3/2018	muutos	1-12/2018
Liikevaihto, t€	2.939	3.294	-10,8 %	12.813
Nettotuotto, t€	1.213	1.686	-28,0 %	7.417
Katsauskauden tulos, t€	-811	-1.754	---	-14.685
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,08	-0,18	---	-1,53
Taseen loppusumma, M€	184,4	200,3	-7,9 %	183,2
Rahavarat, M€	4,8	2,2	+118 %	3,6

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-234	257	-191 %	1.354
EPRA-tulos/osake, €	-0,02	0,03	---	0,14
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €	8,45	9,55	-14,9 %	8,55

Ydintoiminta ja Muu toiminta 31.3.2019

- Ydintoiminnan pinta-alaperustainen käyttöaste oli 84,1 % maaliskuussa 2019.
- Ydintoiminnan nettovuokratuotto-% parani 4,6 %:iin.
- Muusta toiminnasta myytiin 26 asuntoa ja Ydintoiminnasta 2 asuntoa ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistökannan ominaisuudet jaettuna Ydintoiminnan ja Muu toiminnan omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	56	1 314	81 566	109,1	19,5	89,6
Muu toiminta	68	225	16 987	62,3	36,4	25,9
Koko kanta	124	1 539	98 553	171,4	55,9	115,5

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1.4. - 3.5.2019

Asuntomyynnit 9 kpl ja 2,7 Meur

Hyväksytyjä kauppoja 5 kpl ja 1,8 Meur

Yhteensä 14 kpl ja 4,5 Meur

- Myyntihinnat -3,4 % alhaisemmat kuin tasearvot

Ohjeistus

Ohjeistus säilyy ennallaan:

Yhtiö arvioi, että sillä on edellytykset parantaa operatiivista tulosta (EPRA-tulosta) vuonna 2019 vuoteen 2018 verrattuna.

Omien osakkeiden osto-ohjelma jatkuu

- Omien osakkeiden hankinta jatkuu:
 - Valtuudet hankkia 30 481 kpl
 - Alkaa aikaisintaan 13.5.2019
 - Päättyy viimeistään 30.6.2019

Yhteenveto

- EPRA tulos -234 teur. Sisältää saneeraukseen ja IFRS-standardien käyttöönottoon liittyviä suuri kertaluonteisia eriä.
- Asuntojen myynti katsauskaudella 28 kpl: velaton arvo n. 7,5 Meur.
- Kassavarat kasvoivat 4,8 Miljoonaan euroon.
- Ydintoiminnan vuokrausaste ja nettotuotto-% nousivat hieman.
- Katsauskauden jälkeen tehdyt ja sovitut asuntokaupat 4,5 Meur.
- Omien osakkeiden osto-ohjelma jatkuu.
- Vahvistetun strategian tehostamista jatketaan ja saneeraustoimia tehostetaan.