



**Ovaro**  
Kiinteistösi joitus

**Tulosjulkistus 6.5.2021**

**Toimitusjohtaja  
Marko Huttunen**

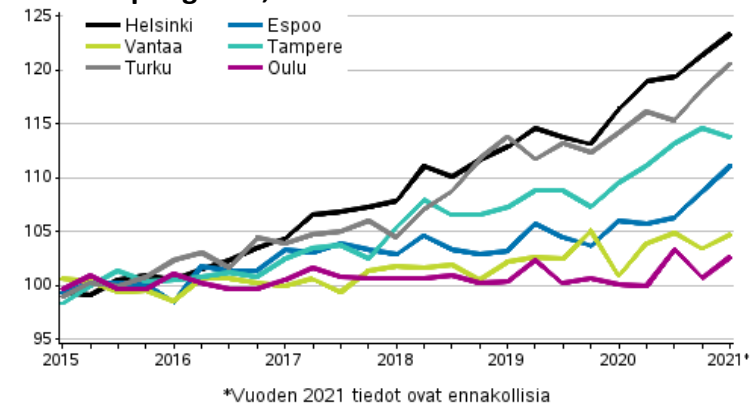
# Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj – keskeiset tapahtumat

- Vuokrausasteen kasvu
- Omavaraisuus asteen paraneminen 52,8%:iin ja hyvä kassatilanne
- Kiinteistökehityksen käynnistäminen
- Asuntojen myyntien onnistuminen
- EPRA-tulos parani, mutta oli miinuksella odotuksen mukaisesti
- Liikevaihto pieneni, kun asuntoja myytiin. Se oli 2 337 tuhatta euroa (2 519 tuhatta euroa).
- Vuokrasalkun nettotuotto vuositasolle skaalattuna oli 6,7%.

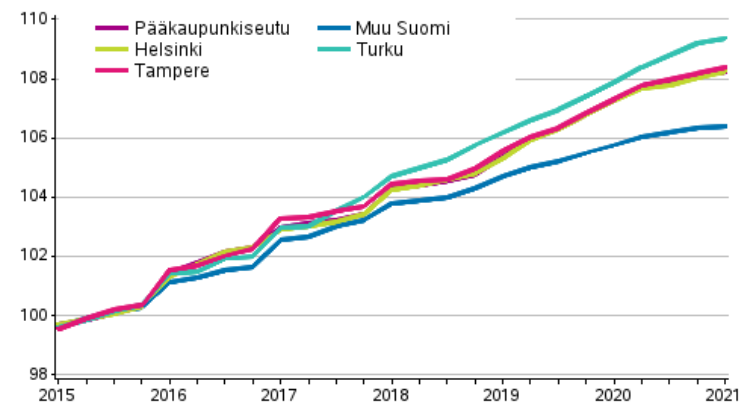
# Toimintaympäristö

- Suurissa kaupungeissa vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat ensimmäisellä neljänneksellä ja maaliskuussa viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.
- Vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutokset ovat laskeneet eri puolilla Suomea. Kilpailu vuokralaisista on monessa kaupungissa kiristynyt koronatilanteen pitkittyessä.
- Tautitilanteen kehitys työ edelleen suurta epävarmuutta Suomen talouden ennusteisiin.
- Markkinakorkotaso on edelleen pysynyt matalana.
- Kaupungistuminen jatkuu.

**Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100**



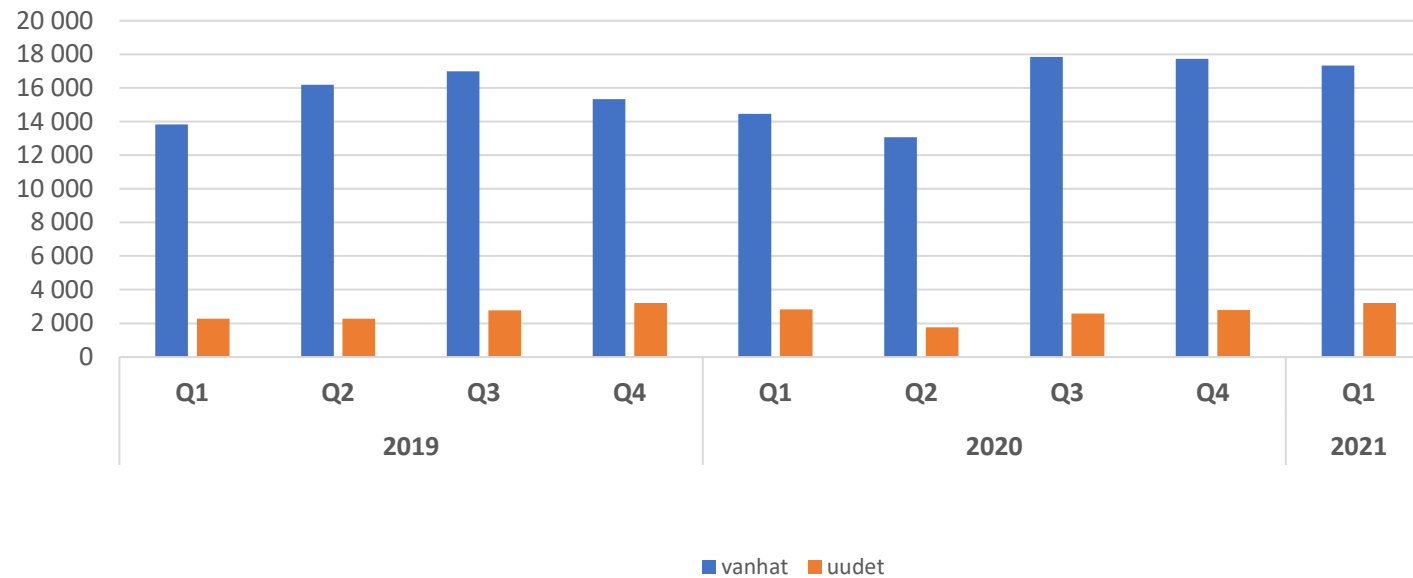
**Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100**



Lähde: Tilastokeskus

# Uusien ja vanhojen asuntojen kaupat 2016 Q3 – 2021 Q1

Uusien ja vanhojen asuntojen kaupat neljännesvuosittain 2019 Q1 - 2021 Q1  
(lähde: KVKL 14.4.2021)



# Q1/2021

Yhteenveto ja vertailu :

## Keskeiset tunnusluvut

|                               | 1-3/2021 | 1-3/2020 | <i>muutos</i> | 1-12/2020 |
|-------------------------------|----------|----------|---------------|-----------|
| Liikevaihto, t€               | 2 337    | 2 519    | -7,2 %        | 9 677     |
| Nettotuotto, t€               | 965      | 1 032    | -6,5 %        | 5 330     |
| Katsauskauden tulos, t€       | -845     | -592     | -42,7 %       | -11 501   |
| Tulos/osake, laimentamaton, € | -0,09    | -0,06    | -50,0 %       | -1,24     |
| Taseen loppusumma, M€         | 110,0    | 154,8    | -29,0 %       | 116,2     |
| Rahavarat, M€                 | 7,1      | 11,6     | -38,8 %       | 4,9       |

## Vaihtoehtoiset tunnusluvut

|                                 |       |       |         |      |
|---------------------------------|-------|-------|---------|------|
| Operatiivinen tulos (EPRA), t € | -286  | -375  | 23,7 %  | 216  |
| EPRA-tulos/osake, €             | -0,03 | -0,04 | 25,0 %  | 0,02 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA) € | 6,20  | 7,76  | -20,1 % | 6,29 |

# Q1/2021 Yhteenveto

- Operatiivinen tulos (EPRA) parani 89 tuhatta ja oli tappiollinen 286 tuhatta euroa ( -375 tuhatta euroa).
  - Rahoituskulut laskivat 150 tuhatta euroa ja hallinnon 83 tuhatta euroa
  - Tilikauden kiinteistöverot, vuoden 2021 osalta oli 213 tuhatta euroa, jotka kirjataan kokonaisuudessaan ensimmäiselle vuosineljännekselle
  - Kiinteistöjen hoitokulut olivat korkealla tasolla kylmästä ja lumisesta talvesta johtuen - 1372 tuhatta euroa (- 1407 tuhatta euroa).
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 55 kappaletta (31 kappaletta). Myynnit ovat toteutuneet lähelle tasearvoja. Myytyjen asuntojen tasearvot olivat 9,0 miljoonaa euroa ja velattomat kauppahinnat 8,9 miljoonaa euroa.
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen 845 tuhatta euroa (-592 tuhatta euroa). Tulos sisältää myytyjen huoneistojen välityspalkkiot ja arvonalennukset sekä huoneistoremonteista aiheutuneet kirjaukset.

# Salkkujako: Myyntisalkku ja Vuokrasalkku

## Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun omistuksiin

| Omistukset        | Kohteita<br>kpl | Huoneistoja<br>kpl | Pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Bruttoarvo<br>MEUR | Yhtiölainat<br>MEUR | Nettoarvo<br>MEUR |
|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Myyntisalkku      | 37              | 126                | 9 610                       | 23,6               | 9,6                 | 14,0              |
| Vuokrasalkku      | 34              | 1 129              | 66 159                      | 69,5               | 6,7                 | 62,8              |
| <b>Koko kanta</b> | <b>71</b>       | <b>1 255</b>       | <b>75 769</b>               | <b>93,1</b>        | <b>16,3</b>         | <b>76,8</b>       |

- Myyntisalkussa on yksittäiset uudehkot asuinhuoneistot, jotka soveltuvat parhaiten omistusasuntokäyttöön matalan vuokratuoton johdosta (asuntojen suuri keskipinta-ala). Asunnot myydään pääasiassa yksityishenkilöille. Kauppahinnat toteutuneet lähelle tasearvoja.
- Vuokrasalkussa on yhtiön osa- ja enemmistöomisteiset vuokrataloyhtiöt, jotka edustavat vanhempaa rakennuskantaa. Näissä kohteissa yksittäisten asuntojen kuluttajakauppa on pysyvästi alentunut. Kohteita myydään pääasiassa kiinteistösijoittajille.

# Strategiapäivitys 2021-2023

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.



# Ohjeistus – sama kuin 25.2.2021

- Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.
- Annettu oheistus perustuu yhtiön omistukseen tilinpäätöstiedotteen antamispäivänä sekä arvioon yksittäisten huoneistojen myynnistä vuonna 2021.
- Strategiansa mukaisesti Ovaro tarkastelee aktiivisesti kiinteistökantaansa sekä myyntien että investointien suhteen. Mahdolliset tulevat kokonaisten kiinteistöjen tai salkkujen myynnit tai hankinnat voivat vaikuttaa operatiiviseen tulokseen.

# Tilikauden jälkeisiä tapahtumia

## **Lainanlyhennys**

Ovaro teki huhtikuussa ylimääräisen 2,9 miljoonan euron lainanlyhennyksen Collector Bank AB:n lainaan. Lainanlyhennys tehtiin kassavarojen puitteissa.

## **Myynnit**

Huoneistojen myynnit julkaisuhetkeen mennessä olivat 61 kappaletta, velattomin kauppahinnoin yhteensä 5,1 miljoonaa euroa.

## **Taloushallinnon palvelusopimus**

Ovaro irtisanoi ulkoistetut taloushallinnon kirjanpito palvelut 1.5.2021. Pääosa kirjanpidon keskeisistä tehtävistä siirretään yhtiön itsensä hoidettavaksi kesän aikana.

## **Vuokrausaste**

Vuokrasalkun neliöpohjainen vuokrausaste oli huhtikuussa 95,05 prosenttia.

# Kukkula hanke

Ovaro Kiinteistösijoitus on osana kolmen yrityksen konsortiota sopinut 28.4.2021 Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa, että osapuolet pyrkivät noin 85.000 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön kauppaan. Valmisteltavassa kaupassa konsortio ostaisi Sairaanhoidopiiriltä Jyväskylästä entisen keskussairaala-alueen rakennuksineen 46 M€ kauppahinnalla. Kukkula -hankkeeksi nimetty entinen keskussairaala-alue muodostuu säilytettävistä ja purettavista rakennuksista sekä mahdollisesti kaavamuutoksen jälkeen syntyvästä uudesta rakennusoikeudesta.

Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin uusi Nova-sairaala on valmistunut 2020, mikä osaltaan on käynnistänyt toimet etsiä vanhalle sairaala-alueelle (Kukkula) uusi käyttö. Sairaanhoidopiiri on selvittänyt eri vaihtoehdot ja arvioinut parhaaksi nyt valmisteltavaksi sovitun kaupan.

Hankkeessa ostajina toimivan konsortion muodostavat Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, Investors House Oyj sekä Royal House Oy.

Osapuolten tarkoitus on määrittää kaupan pääehdot ja solmia valmistettava kauppa vuoden 2021 aikana. Kiinteistökauppa tapahtuisi vaiheittain alkaen 2021 ja jatkuen siten, että viimeinen osa kaupasta toteutettaisiin, kun aluetta koskeva kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutoksen valmistelu käynnistettäisiin vuoden 2021 lopulla.

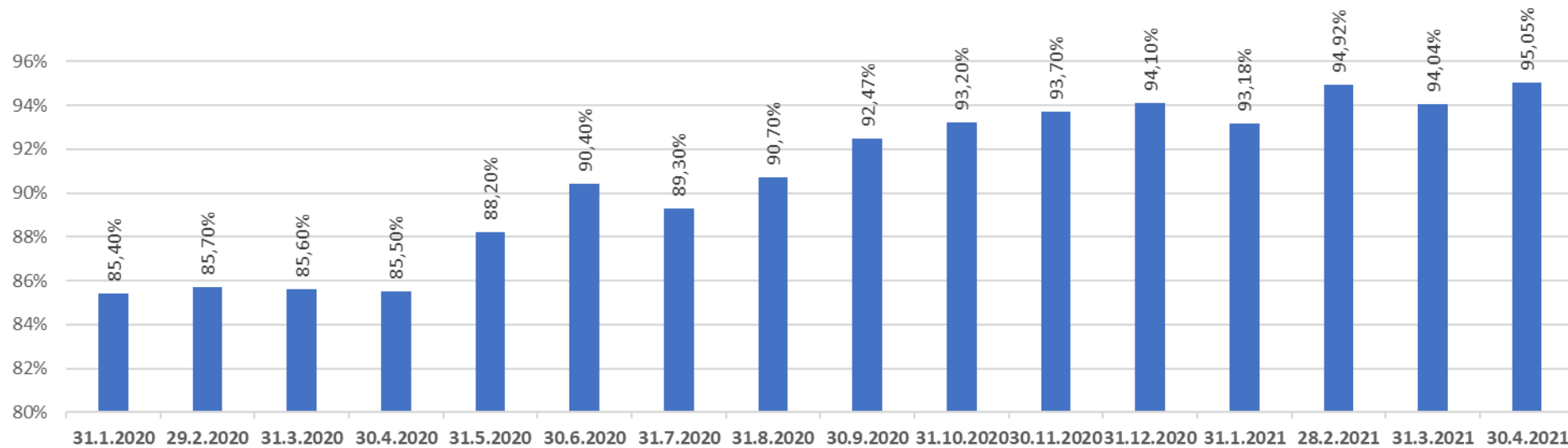
Valmistelun kohteena olevaan ja tavoiteltavaan kauppaan liittyy useita ennen varsinaista kauppasopimusta selvitettäviä asioita. Tämän johdosta, ja ennen näiden selvitysten valmistumista, on haasteellista luotettavasti arvioida millainen tulosvaikutus kaupalla olisi. Iso osa kaupan kohteesta muodostuisi asemakaavamuutosta vaativasta kehitysalueesta.

# Kukkula hanke



# Liitteet – Vuokrasalkun vuokrausasteen kehitys

Vuokrasalkun vuokrausasteen kehitys  
1.1.2020 -30.4.2021



# Liitteet – Asuntomyynti 1/2020 – 3/2021 (M€)

