



Ovaro
Kiinteistösi joitus

Osavuosisikatsaus

1.1. - 30.6.2020

toimitusjohtaja

Marko Huttunen

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

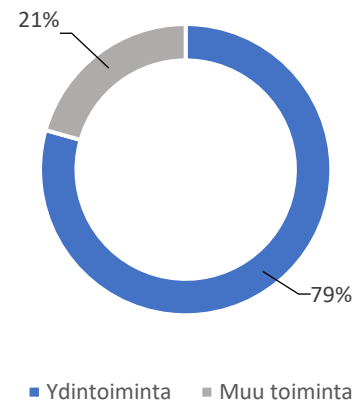
Lyhyesti –



Listattu Nasdaq Helsinki Oy
5 272 Osakkeenomistajaa

Markkina-arvot 136,3 Meur (30.6.2020)

Markkina-arvot 2020
Salkuttain, %



Vuosi 2019

10,9 Meur
Liikevaihto

141,3 Meur
Tase

Ydintoiminta:

104,2 Meur

Markkina-arvo

77422 m²

Huoneistoneliöt

57

Kohteet

1277

Asuntoa

Toimintaympäristö

Koronapandemia hiljensi asuntomarkkinaa keväällä, mutta kesällä kauppa kävi jo edellisvuoden tasolla.

Hintatasossa yllättävän vähän muutoksia - Asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä edelleen.

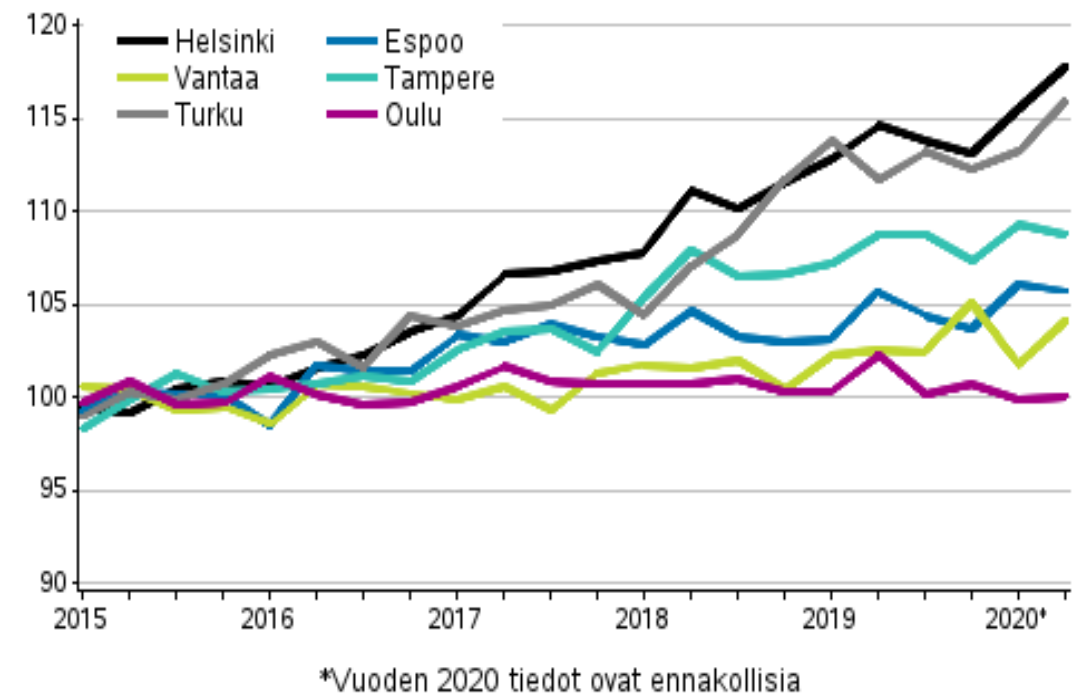
Asuntokauppoja tehtiin kesäkuussa saman verran kuin viime vuoden kesäkuussa ja 30 prosenttia enemmän kuin toukokuussa. (Tilastokeskus 30.7.20).

Asuntojen hinnat nousivat edellisestä neljänneksestä pääkaupunkiseudulla 1,4 prosenttia ja laskivat muualla 0,6 prosenttia. (Tilastokeskus 30.7.2020).

Kaupungistuminen ja vuokra-asumisen suosio jatkaa kasvuaan.

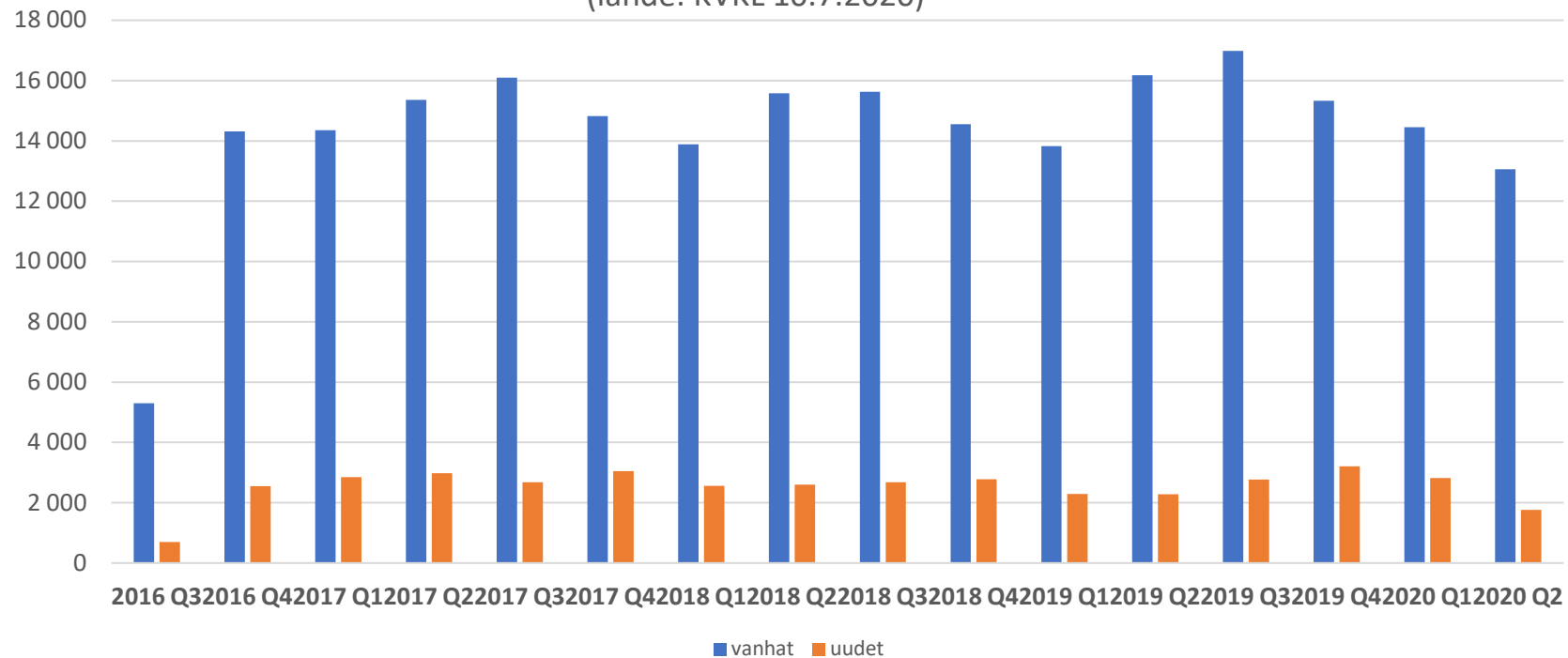
Markkinakorkotaso säilyi matalana ja ennusteissa ei povata korkojen nousua.

Asuntojen hintojen kehitys



Asuntokauppa tilasto (KVKL)

Uusien ja vanhojen asuntojen kaupat neljännesvuosittain 2016 Q3 - 2020 Q2
(lähde: KVKL 10.7.2020)



Q2/2020 Tapahtumia

EPRA-tulos oli 44 tuhatta euroa (262 tuhatta euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat päällekkäiset hallintokulut sekä liikevaihdon lasku. Vuokrausasteen parannus näkyy EPRA-tulokseen viiveellä.

Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.6.2020 90,4 prosenttiin (31.3.2020: 85,6 %) järjestelmällisen työn tuloksena, yhtiön liikevaihtoon parantunut vuokrausaste vaikuttaa viiveellä.

Katsauskaudella asuntojen parantaviin huoneistoremontteihin käytettiin 0,5 miljoonaa euroa.

Vuokrausaste nousi 30.6.2020 90,4 prosenttiin (30.6.2019: 85,9 %) järjestelmällisen työn tuloksena, yhtiön liikevaihtoon parantunut vuokrausaste vaikuttaa viiveellä.

Asuntoja myytiin puolivuotiskaudella yhteensä 57 kappaletta (59 kappaletta).

Asuntojen vuokraustoimintaa ja markkinointia on tehostettu, tavoitteena nostaa käyttöastetta.

Kulurakenne oli raskas, kun hallintoa rasitti ulkoistamisen alasajo.

Q2/2020 Yhteenveto

Keskeiset tunnusluvut

	4-6/2020	4-6/2019	muutos	1-6/2020	1-6/2019	muutos	1-12/2019
Liikevaihto, t€	2 407	2 794	-13,9 %	4 926	5 733	-14,1 %	10 966
Nettotuotto, t€	1 238	1 696	-27,0 %	2 270	2 909	-22,0 %	5 915
Katsauskauden tulos, t€	-1 855	-1 521	-22,0 %	-2 447	-2 332	-4,9 %	-6 377
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,20	-0,16	-25,0 %	-0,26	-0,24	-8,3 %	-0,68
Taseen loppusumma, M€	141,3	175,2	-19,3 %	141,3	175,2	-19,3 %	159,9
Rahavarat, M€	4,2	6,9	-39,1 %	4,2	6,9	-39,1 %	9,4

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	44	262	-83,2 %	-331	28	-1282,1 %	541
EPRA-tulos/osake, €	0,00	0,03	-100,0 %	-0,04	0,00	-100,0 %	0,06
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	7,5	8,31	-9,7 %	7,5	8,31	-9,7 %	7,8

Tulos

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	13.8.2020		
	2019	2019	2020
IFRS tulos		Q2	Q2
Vuokratuotot	10 966	5 733	4 926
Hoitokuut	-5 051	-2 825	-2 656
Nettotuotto	5 915	2 908	2 270
Vuokraustoiminnan kulut	-359	-226	-168
Hallintokulut	-1 950	-1 016	-998
Liiketoiminnan muut kulut	-184	-171	-26
Liiketoiminnan kulut	-2 493	-1 413	-1 192
Tuotot luovutuksista	-1 873	-987	-712
Huoneistojen käypien arvojen muutos	-6 334	-1 823	-2 130
Liiketulos	-4 784	-1 315	-1 764
Korkotulot			
Korkokulut, konserni	-2 529	-1 287	-1 228
Maavuokrien korot	-352	-180	-181
Korkotuotot ja-kulut yhteensä	-2 881	-1 467	-1 409
Voitto ennen veroja	-7 665	-2 782	-3 173
Verot	1 288	450	726
Kauden voitto / Tappio	-6 377	-2 332	-2 447

Tase

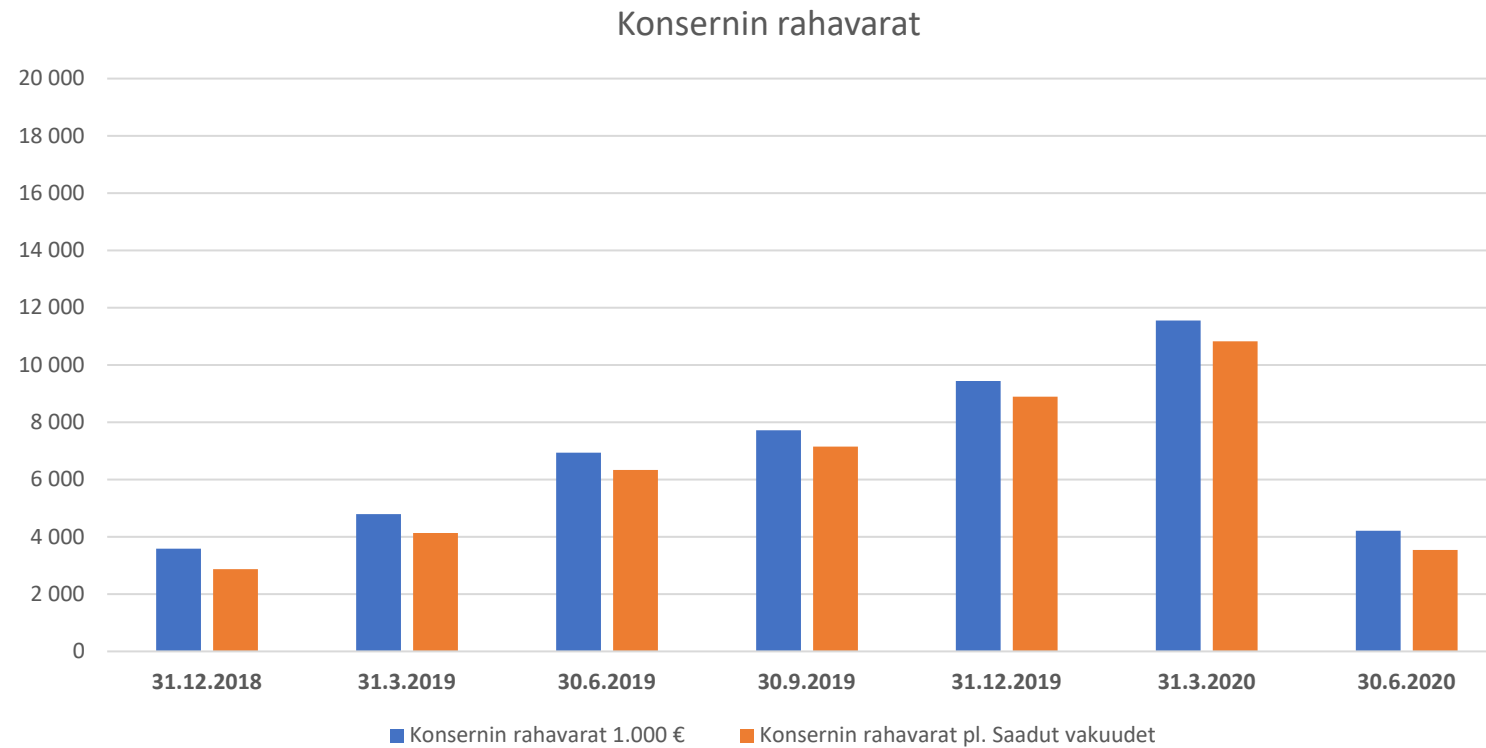
Ovaro Kiinteistösjoitus Oyj		
TASE	2020	31.12.2019
Varat	Q2	Q4
Sijoituskiinteistöt		
Ydintoiminta	104 582	107 967
Muun toiminta	7 730	14 800
Myyntissä olevat	16 603	19 900
Koneet ja kalusto	205	12
Vuokratonttien arvo	7 335	7 412
	<u>136 455</u>	<u>150 091</u>
Lyhytaikaiset varat		
Vuokra- ja muut saatavat	665	370
Rahavarat	4 205	9 442
	<u>4 870</u>	<u>9 812</u>
Varat yhteensä	141 325	159 903
Oma Pääoma		
Osakepääoma	24 000	24 000
Sijoitetun vapaan opon rahasto	70 213	70 213
Kertyneet voittovarot	-23 250	-16 737
Tilikauden voitto	-2 447	-6 377
	<u>68 416</u>	<u>71 098</u>
Pitkäaikaiset velat		
Emoyhtiön velat	33 800	18 000
Myyntisalkun velat	14 900	21 300
Taloyhtiöiden velat	13 770	18 235
Vuokratonttien laskennallinen velka	7 469	7 492
Laskennallinen verovelka	1 186	1 920
Muut velat	453	550
	<u>71 578</u>	<u>67 497</u>
Lyhytaikaiset velat		
Emoyhtiön velat	328	19 865
Ostovelat ja lyhytaikaiset velat	962	1 406
Vuokrasopimusvelat	41	37
	<u>1 331</u>	<u>21 308</u>
Velat yhteensä	72 909	88 805
Oma pääoma ja velat yhteensä	141 325	159 903
LTV	43,3	43,4

Q2/2020 Rahoituksellinen asema

Yhtiön rahoitukselliset toimintaedellytykset turvattiin ja asuntokauppa kävi hyvin:

- Konsernin rahavarat olivat kvartaalin päättyessä 4,2 Meur.
- Emoyhtiön lainakanta on rahoitusjärjestelyn jälkeen noin 33 Meur. Tämän laina-aika on 4,5 vuotta ja korko hieman yli 5 % (Konsernin lainojen keskiporko on noin 4,5 %).
- Omavaraisuusaste parani ja oli 48,5 % asuntomyyntien seurauksena.

Kassavarat kvartaaleittain



Ohjeistus

Uusi ohjeistus:

Ovaro arvioi (10.8.2020) vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2019.

Vanha ohjeistus:

Ovaro arvioi (20.2.2020) vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin 2019, jolloin se oli 541 tuhatta euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

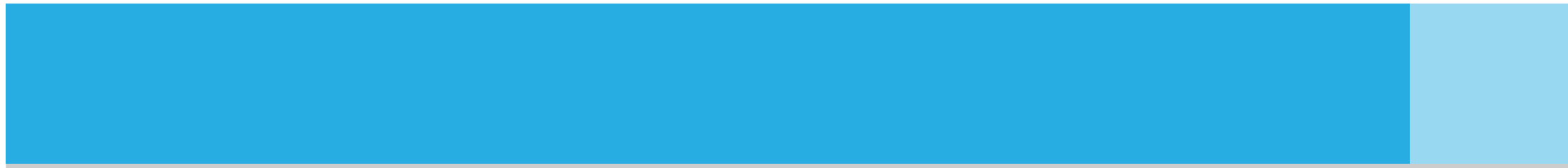
- Heinäkuussa myytiin 9 asuntoa, joiden velaton myynti oli 1,9 miljoonaa euroa
- Ovaro teki ylimääräisen 0,9 miljoonan euron lainanlyhennyksen Collector Bank AB:n lainasta
- Talous- ja kiinteistöhallinnon saatettiin loppuun, joiden kustannusvaikutukset alkavat näkymään loppuvuonna ja ensi vuonna täysimääräisinä
- Ensimmäinen kehityshanke Keravan Nissilänpiha valmistui
- Yli 100 asunnon huoneistoremontit valmistuivat.

Mitä Ovarossa on tehty 1.10.2018 jälkeen

- Orava Asuntorahasto muuttui Ovaro Kiinteistösijoitukseksi 1.10.2018
- Rahaston hallinnointiyhtiö purettiin ja Oravan aikana tehdyt raskaat talous- ja kiinteistöhallintasopimukset on irtisanottu ja otettu oman organisaation hoitoon 1.8.2020
- Asuntosalkku jaettiin kahdeksi – ydinsalkku ja myyntisalkku
- 21 kuukauden aikana on myyty asuntoja velattomin kauppahinnoin 47,2 Meur arvosta
- Ovaron lainoja on lyhennetty noin 40 miljoonalla eurolla
- Lainoja on uudelleenrahoitettu yhteensä 28 miljoonalla eurolla
- Käynnistetty ensimmäinen kehityshanke Keravan Nissilänpihalla ja järjestelmällinen huoneistojen perusparannusohjelma vuokrattavuuden parantamiseksi.

Mitä Ovarossa on vielä tekemättä

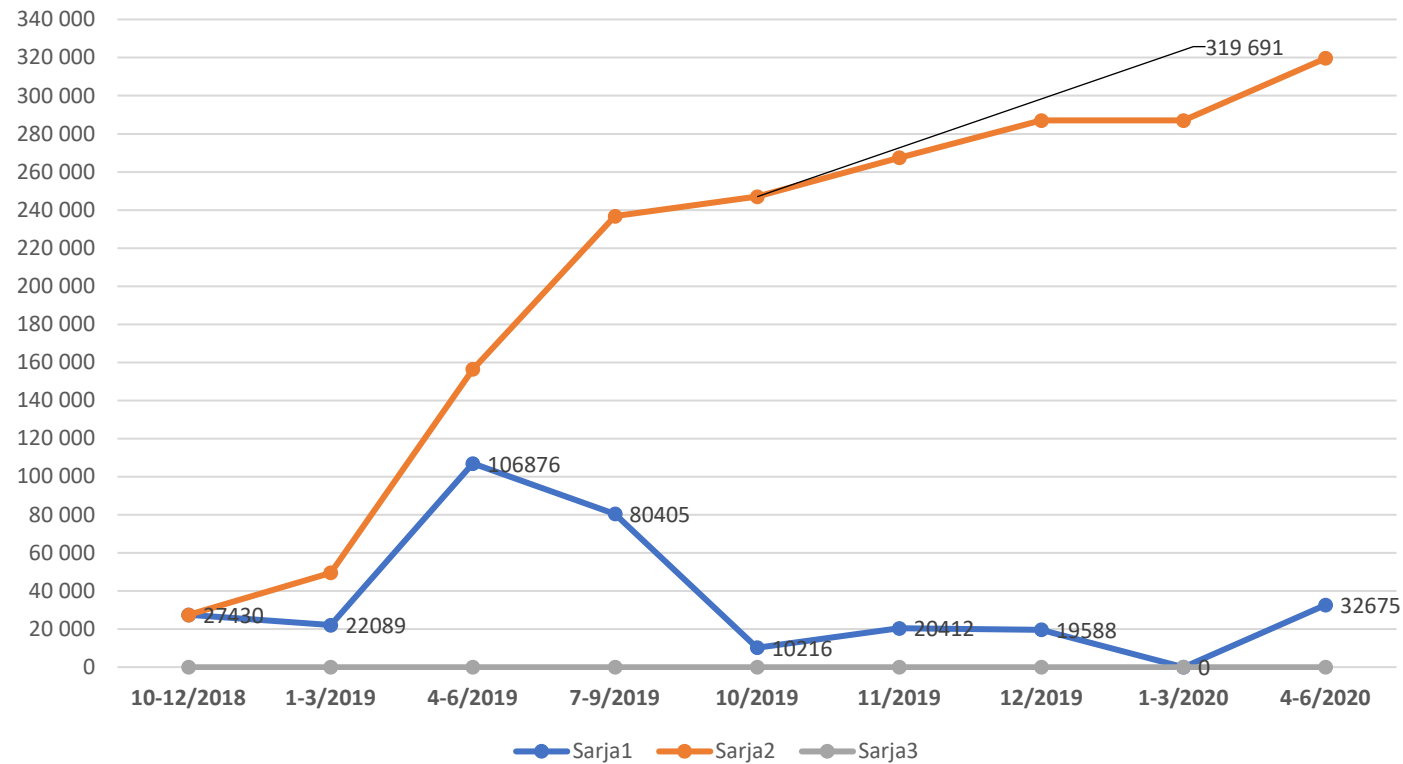
- Vuokrausasteen merkittävä kasvattaminen
- Huoneistojen perusparantaminen vuokrattavuuden kehittämiseksi
- Kiinteistöjen ylläpidon tehostaminen ja hoitokulujen pienentäminen
- Kiinteistöjen yleisilmeen ja korjausvelan pienentäminen
- Asiakasymmärryksen ja kokemuksen kehittäminen
- Heikosti tuottavien huoneistojen ja kiinteistökohteiden myynti
- Rahoituskustannusten laskeminen
- Investointi- ja kiinteistökehitystoiminnan käynnistäminen
- Ovaron strategian päivittäminen syksyn 2020 aikana.



LIITTEET

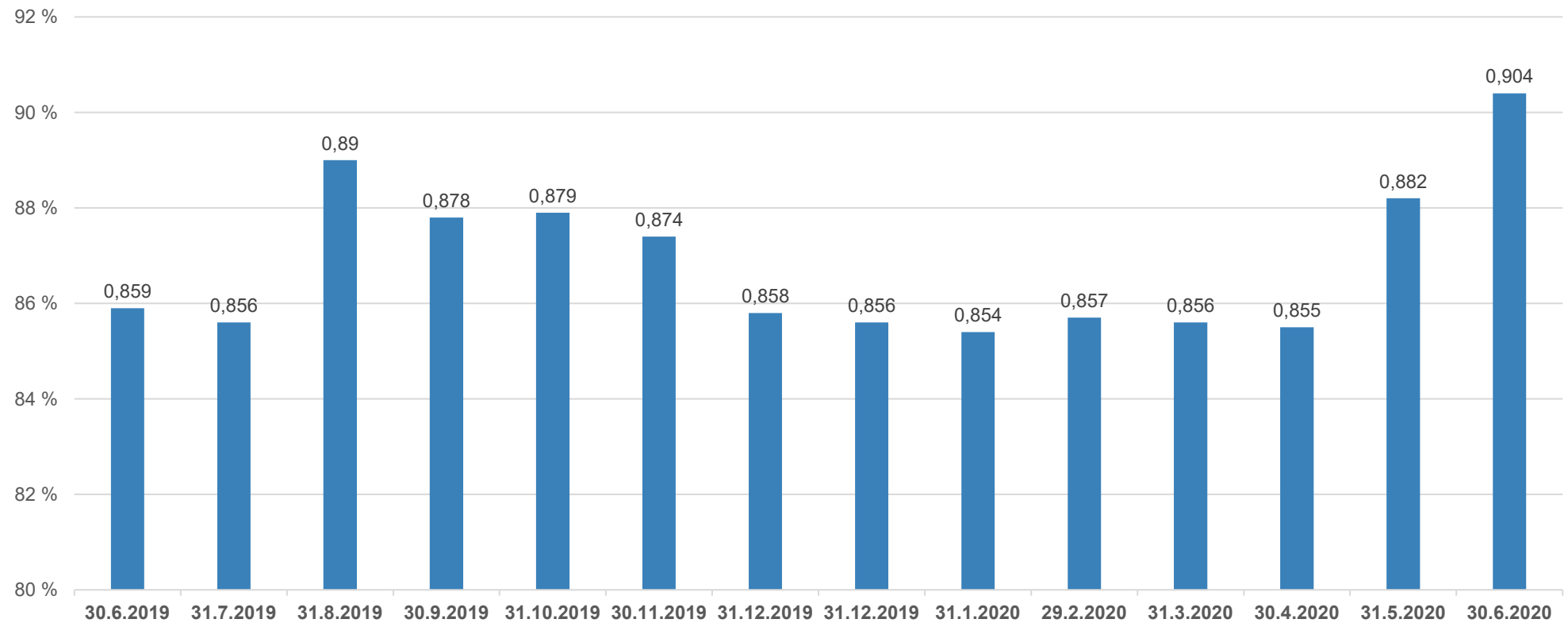
Ostettu omia osakkeita - ei maksettu osinkoa

Hankitut omat osakkeet (kpl)

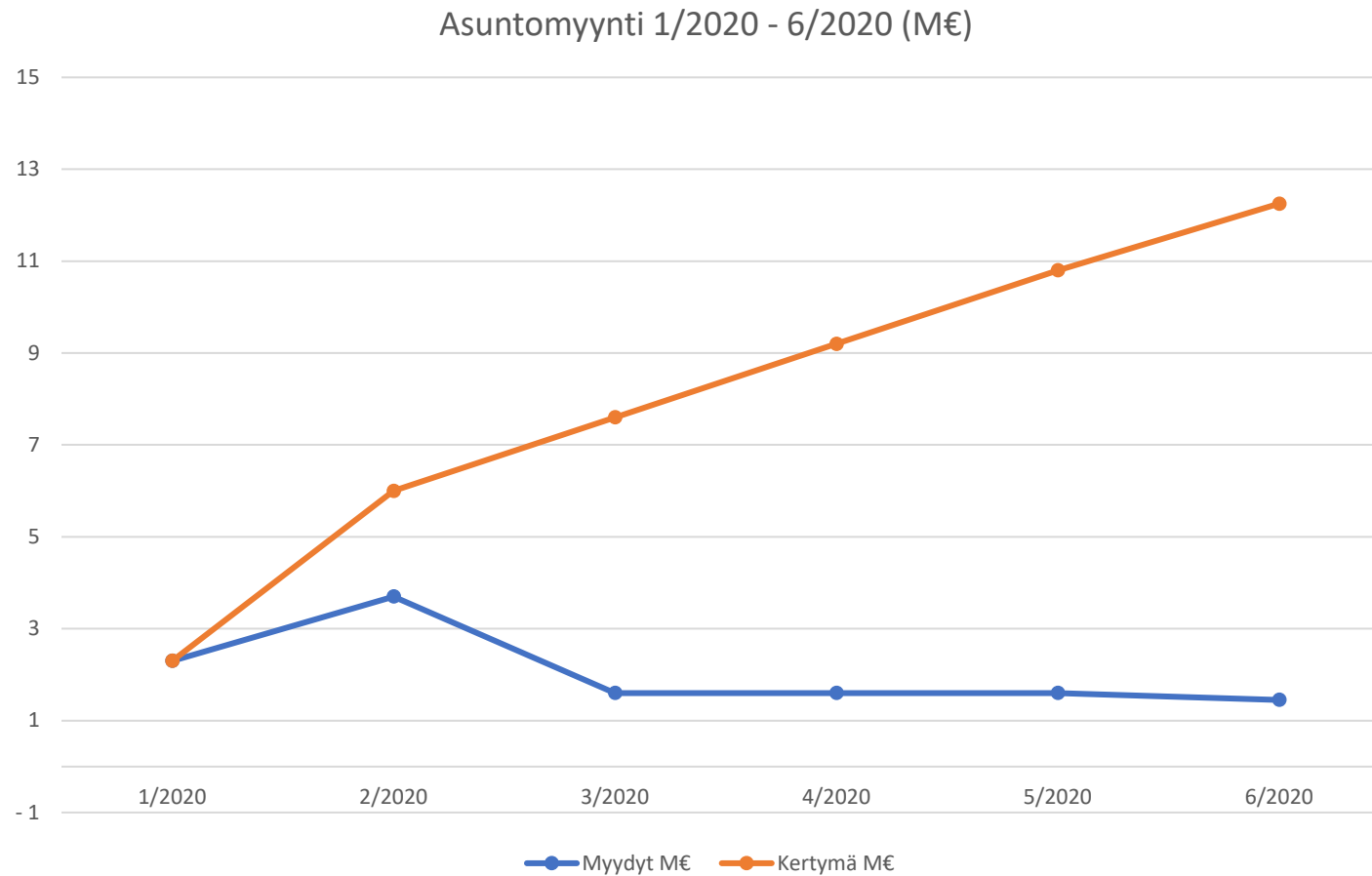


Vuokrausaste

Ydintoiminnan vuokrausaste 30.6.2019 - 30.6.2020

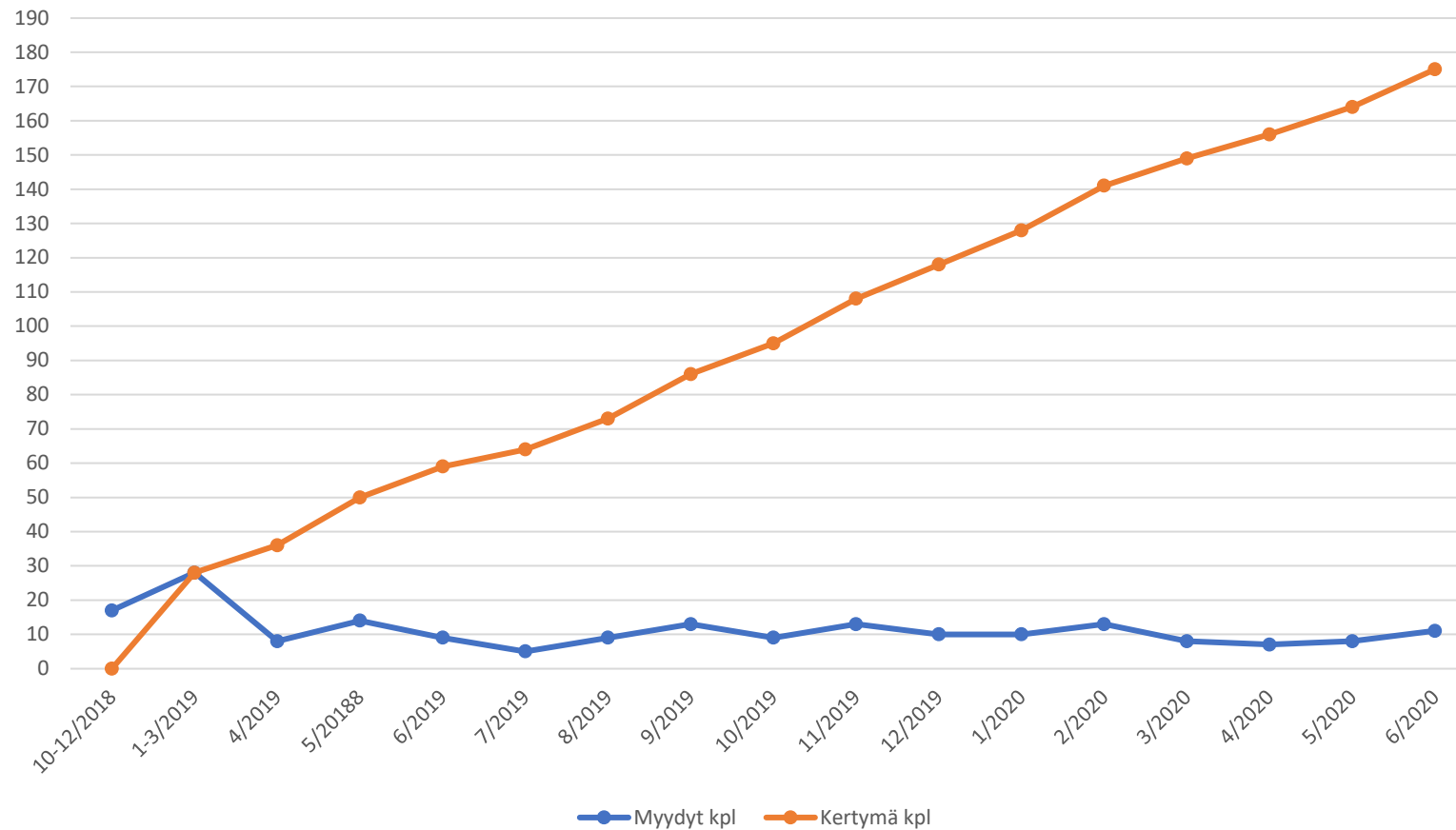


Myynnit 2020



Asuntomyynnit, kpl

Asuntomyynti 1/2019 - 6/2020 (kpl)



Asuntomyynnit ovat olleet 47,2 Meur (31.7.2020)

