



Ovaro
Kiinteistösi joitus

Tulosjulkistus 25.2.2021

**Toimitusjohtaja
Marko Huttunen**

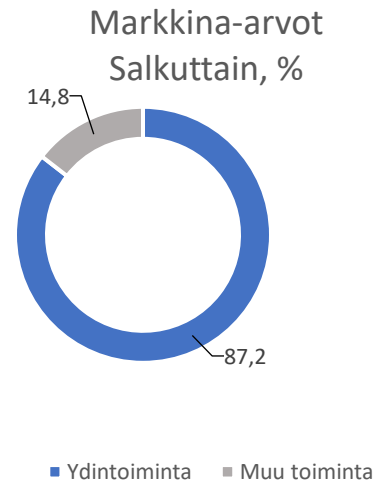
Ovaro Kiinteistösjointus Oyj

Lyhyesti –



Listattu Nasdaq Helsinki Oy
5 198 Osakkeenomistajaa

Markkina-arvot 109,3 Meur (31.12.2020)



Vuosi 2020

9,7 Meur
Liikevaihto

116,2 Meur
Tase

Ydintoiminta:

87,2 Meur

Markkina-arvo

74 083 m²

Huoneistoneliöt

56

Kohteet

1251

Asuntoa

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj – Keskeiset tapahtumat 2020

Vuokrausasteen kasvu

Omavaraisuus asteen paraneminen 50,8%:iin ja hyvä kassatilanne

Kiinteistökehityksen käynnistäminen (Nissilänpiha ja huoneistoremontit)

Asuntojen myyntien onnistuminen

EPRA-tulos jäi alhaiseksi ja oli pettymys

Hallinnon kulurakennemuutos vaikutus siirtyi vuodelle 2021

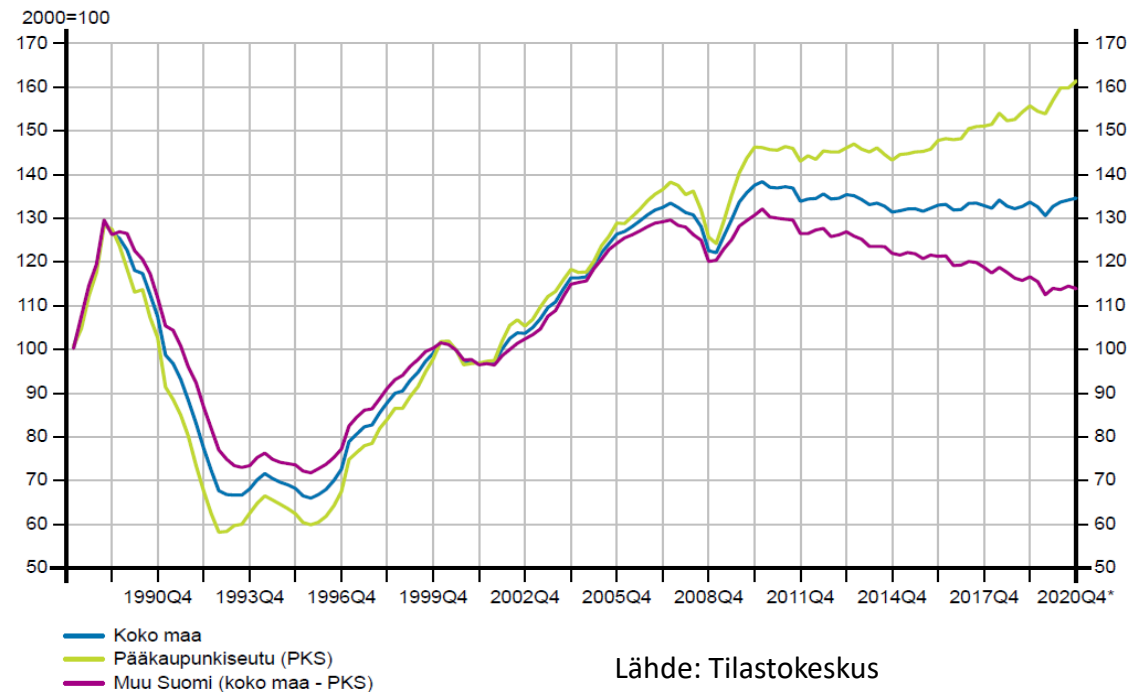
Johdon harkinnan myötä tehtiin arvonmuutos koskien vanhempaa asuntokantaa

Vuokrasalkun nettotuotto on 5,8%

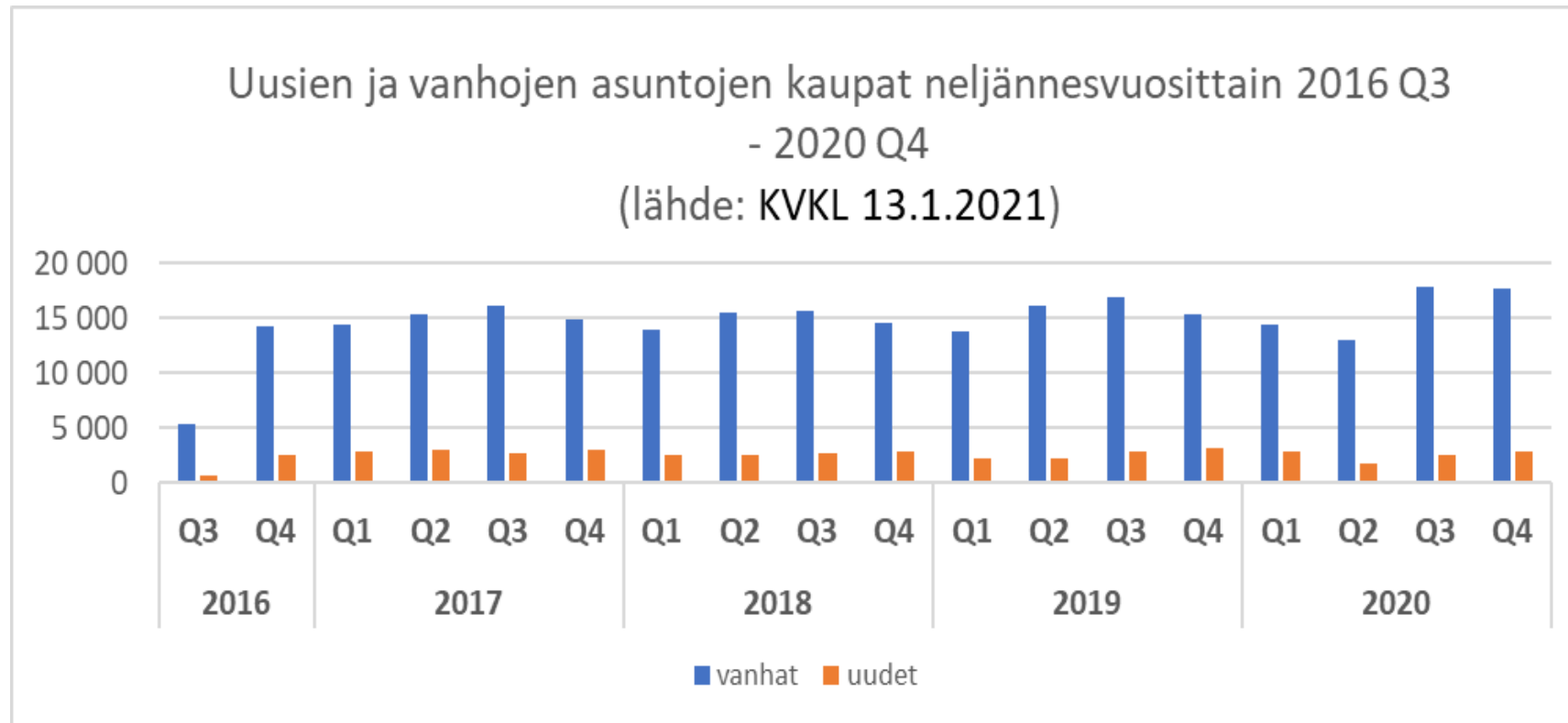
Toimintaympäristö

- Osakehuoneistojen hintakehitys kasvukeskuksissa on jatkunut pitkällä aikavälillä positiivisena.
- Asuntojen hintojen eriytyminen on huolestuttava ilmiö.
- Asuntorakentaminen tulee lähivuosina keskittymään vahvasti kasvukeskuksiin ja niiden kehyskuntiin.
- Markkinakorkotaso on edelleen pysynyt matalana.

Osakeasuntojen hintakehitys 1988Q1-2020Q4*
reaali-hintaindeksi (2000=100) neljännesvuosittain



Uusien ja vanhojen asuntojen kaupat 2016 Q3 – 2020 Q4



Q4/2020

Yhteenveto ja vertailu edelliseen vuoteen:

Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2020	10-12/2019	<i>muutos</i>
Liikevaihto, t€	2 399	2 578	-6,9 %
Nettotuotto, t€	1 250	1 392	-10,2 %
Katsauskauden tulos, t€	-8 792	-4 053	-116,9 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-0,95	-0,43	-120,9 %
Taseen loppusumma, M€	116,2	159,9	-27,3 %
Rahavarat, M€	4,9	9,4	-47,9 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	-67	47	-242,6 %
EPRA-tulos/osake, €	-0,01	0,01	-200,0 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	6,29	7,84	-19,8 %

Q4/2020 Yhteenveto

- Operatiivinen tulos jäi -67 tuhanteen euroon (47 teur), jonka keskeisenä syyt olivat seuraavat:
 - Hallinnon rakenneuudistuksen osittainen siirtyminen vuodelle 2021, hallinto- ja kiinteistöjen ylläpitokulut suunniteltua vähäisempi lasku
 - Hallinnon kuluissa kertaluontoisia, jotka toteutuvat katsauskaudella
 - Hyvin kehittynyt vuokrausaste ei riittänyt kattamaan myynneistä aiheutuvaa liikevaihdon laskua katsauskaudella
 - Asuntoja myytiin yhteensä noin 9,6 miljoonan euron arvosta (8,6 miljoona euroa), joka vähensi katsauskauden liikevaihtoa.
- Ovaron sijoituskiinteistöt jaettiin Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun.
- Yhtiön johto teki normaalin arvostusprosessin lisäksi johdon harkintana 7,9 miljoonan euron suuruisen arvonalentamiskirjaukset Vuokrasalkkuun.

Salkkujako: Myyntisalkku ja Vuokrasalkku

- Ovaro toteuttaa päivitettyä strategiaa ja myy asuntoja vapauttaakseen pääomia uusiin hankkeisiin.
- Kiinteistösijoitukset jaettiin Myyntisalkkuun ja Vuokrasalkkuun käyvän arvon määrittämistä varten ja selkeyttämään ulkoista raportointia:
 - 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 vuokraloyhtiöt, jotka edustavat vanhempaa rakennuskantaa. Näissä kohteissa yksittäisten asuntojen kuluttajakauppa on pysyvästi alentunut. Kohteita myydään pääasiassa kiinteistösijoittajille.

Johdon harkinnan käyttäminen sijoituskiinteistöjen arvojen oikaisussa

- Vuokrasalkusta on myyty asuntoja yksittäin sijoittajille ja saanut kokemusta toteutuneista kauppahinnoista, jotka ovat jääneet alle tasehintojen.
- Vertailukauppojen vähäisyys on johtanut siihen, että ulkopuolinen arvioitsija (JLL) on kokenut tarpeelliseksi laskea arviointitarkkuustasoa +/- 15 prosenttiin (aikaisemmin +/- 10%).
- Perusteellisen selvitystyön tuloksena yhtiön johto päätyi tekemään 7,9 miljoonan euron arvonalentamiskirjauksen normaalin arvostusprosessin lisäksi Vuokrasalkun arvoihin.
- Vuokrasalkun nettotuotto-% oli joulukuussa 2020 vuositasolle skaalattuna 5,8 prosenttia.

Vuosi 2020

Yhteenveto ja vertailu edelliseen vuoteen:

Keskeiset tunnusluvut

	1-12/2020	1-12/2019	<i>muutos</i>
Liikevaihto, t€	9 677	10 966	-11,8 %
Nettotuotto, t€	5 330	6 210	-14,2 %
Katsauskauden tulos, t€	-11 501	-6 377	-80,4 %
Tulos/osake, laimentamaton, €	-1,24	-0,68	-82,4 %
Taseen loppusumma, M€	116,2	159,9	-27,3 %
Rahavarat, M€	4,9	9,4	-47,9 %

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos (EPRA), t €	216	541	-60,1 %
EPRA-tulos/osake, €	0,02	0,06	-66,7 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA) €	6,29	7,84	-19,8 %
Omavaraisuusaste	50,80 %	44,50 %	14,2 %

Vuosi 2020

EPRA-tulos oli 216 tuhatta euroa (541 tuhatta euroa).

Muutokset syntyivät seuraavista eristä:

- Ydintoiminnan vuokrausaste kasvoi 94,1 prosenttiin katsauskauden loppuun mennessä, mutta parantunut vuokrausaste alkoi näkymään tuloksessa vasta Q3/2020 alkaen.
- Liikevaihto laski vertailukauteen nähden 1 289 tuhatta euroa, johtuen vuokra-asuntokannan pienenemisestä vertailukauteen nähden.
- Hoitokulut pienenevät 409 tuhatta euroa vertailukauteen nähden pitkälti myyntien vaikutuksesta.
- Muut liiketoiminnan kulut olivat 398 tuhatta euroa pienemmät kuin vertailukautena. Hallinnon kulut laskivat tilikauden aikana 307 tuhatta euroa ja yhtiö on merkittävästi vähentänyt ulkoistettujen asiantuntijapalveluiden käyttöä toiminnassaan.
- Rahoituskulut pienentyivät 261 tuhatta euroa vertailukauteen nähden asuntomyyntien takia pienentyneestä lainojen määrästä.

Ovaron rahoitusasema parani vahvan asuntokaupan siivittämänä:

- Asuntoja myytiin 29,2 miljoonan euron velattomin kauppahinnoin.
- Konsernin rahavarat kasvoivat 4,9 miljoonaan euroon.
- Omavaraisuusaste kasvoi 50,8 %:iin.
- Taseen loppusumma oli 116 miljoonaa euroa.
- Omien osakkeiden ostoja toteutettiin 540 tuhannella eurolla.
- Sijoituskiinteistöjen käyväarvon muutokset olivat yhteensä 12,6 miljoonaa euroa, josta johdon harkinnan kautta tehty arvonalentamiskirjaus oli 7,9 miljoonaa euroa.

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

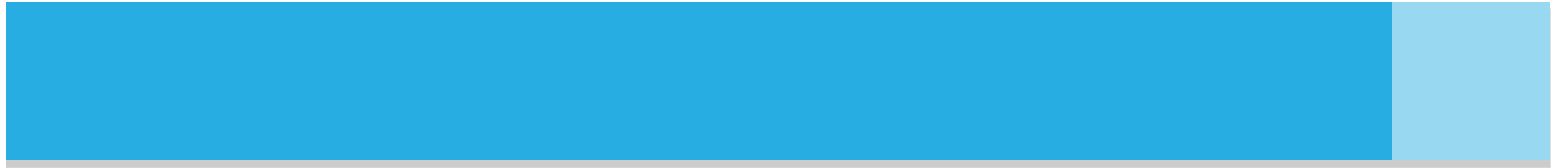
Ovaro jatkaa strategiajaksolla edelleen omien osakkeiden osto-ohjelmia, mikäli sen katsotaan luovan arvoa osakkeenomistajille. Osinkoa yhtiö jakaa vain, jos omien osakkeiden ostaminen ei ole enää osakkaille edullisempaa, yhtiön rahoitusrakenne on saatu uusittua ja tulos selkeästi parantunut.

Ohjeistus

- Ovaro Kiinteistösijoitus arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin vuonna 2020.
- Annettu ohjeistus 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

- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj solmi tammikuussa 2021 yhteistyösopimuksen POP Pankki ryhmään kuuluvan Reisjärven Osuuspankin kanssa. Yhteistyösopimuksen ensimmäisessä vaiheessa pankki myönsi noin 2 miljoonan euron kiinteistövakuudellisen luoton Ovarolle.
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj päivitti 19.2.2021 julkaistulla pörssitiedotteella tilikauden 2020 näkymiään, jonka mukaan Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj arvioi vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA-tulos) olevan alhaisempi kuin vuonna 2019.
- Muun toiminnan huoneistoja myytiin julkaisuhetkeen mennessä 12 kappaletta, joiden yhteinen velaton myyntihinta oli 3,7 miljoonaa euroa.
- Omien osakkeiden ostoja jatkettiin tammikuussa ja helmikuussa ennen hiljaisen kauden alkamista ostamalla vielä ohjelman puitteissa 27 072 osaketta. Yhtiön hallussa on tällä hetkellä 422 415 omaa osaketta.



LIITTEET

Salkkujako: Myyntisalkku ja Vuokrasalkku

Kiinteistökanta jaettuna Myyntisalkun ja Vuokrasalkun omistuksiin

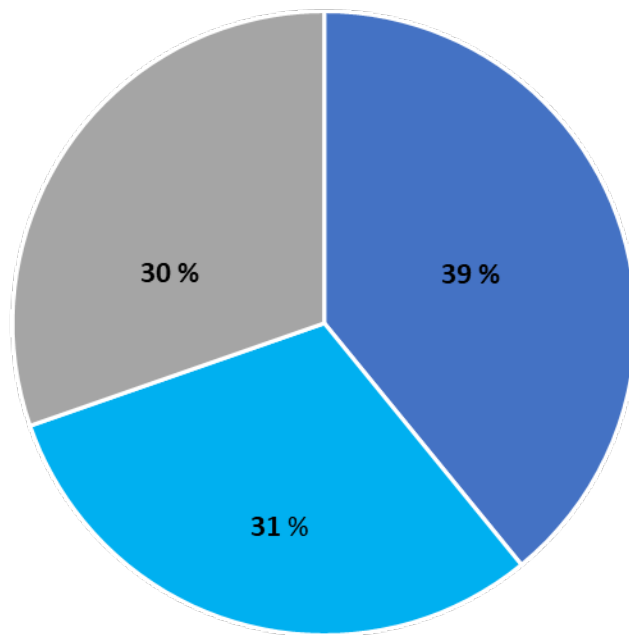
Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta- ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Myyntisalkku	45	166	12 271	30,9	13,2	17,7
Vuokrasalkku	35	1 144	66 647	71,1	7,9	63,2
Koko kanta	80	1 310	78 918	102,0	21,1	80,9

Kiinteistökanta jaettuna Ydintoiminnan ja Muun toiminnan omistuksiin

Omistukset	Kohteita kpl	Huoneistoja kpl	Pinta-ala m2	Bruttoarvo MEUR	Yhtiölainat MEUR	Nettoarvo MEUR
Ydintoiminta	56	1251	74 083	87,2	12,3	74,9
Muu toiminta	24	59	4 835	14,8	8,8	6,0
Koko kanta	80	1310	78 918	102,0	21,1	80,9

Vuokrasalkun jako asuntojen sijainnin mukaan

Vuokrasalkun maantieteellinen jakaantuminen
(71,1 Meur Q4/2020)



■ Suur- Helsingin alue

■ Muut Yliopistokaupungit

■ Muut keskisuuret kaupungit

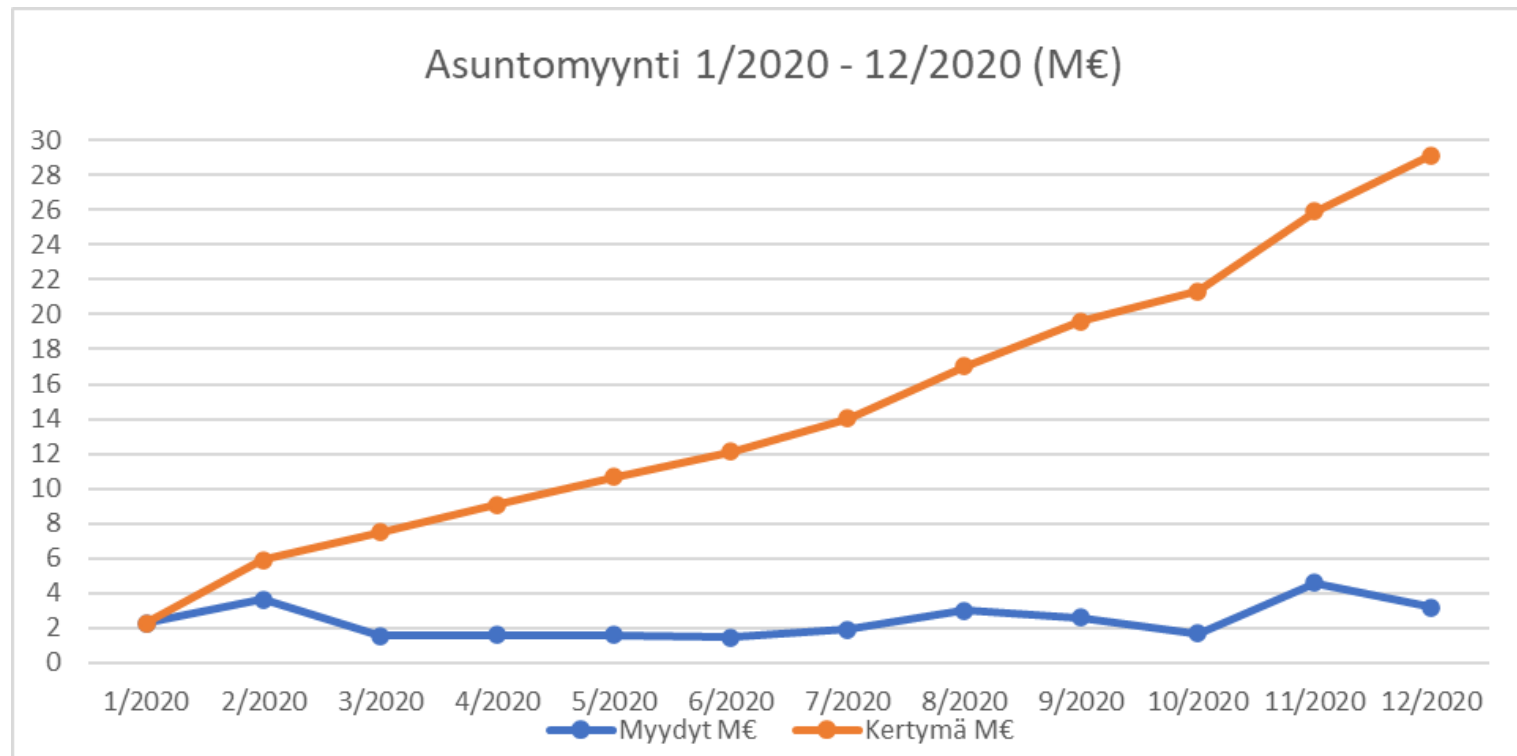
Asuntomyyntien toteutuminen vanhan salkkujaon sisällä

Asuntomyynti	1–12/2020	1-12/2019
kpl	146	118
velattomat hinnat, M€	29,1	31,3

Asuntomyynnit jakautuivat seuraavasti aiemman salkkujaon mukaisen Ydintoiminnan ja muun toiminnan välillä:

Asuntomyynti	Ydintoiminnan salkku	Muun toiminnan salkku
kpl	69	77
velattomat hinnat, M€	10,8	18,3

Asuntomyynti 2020



Vuokrausasteen kehitys 2019-2020

