

PUOLIVUOSIKATSAUS

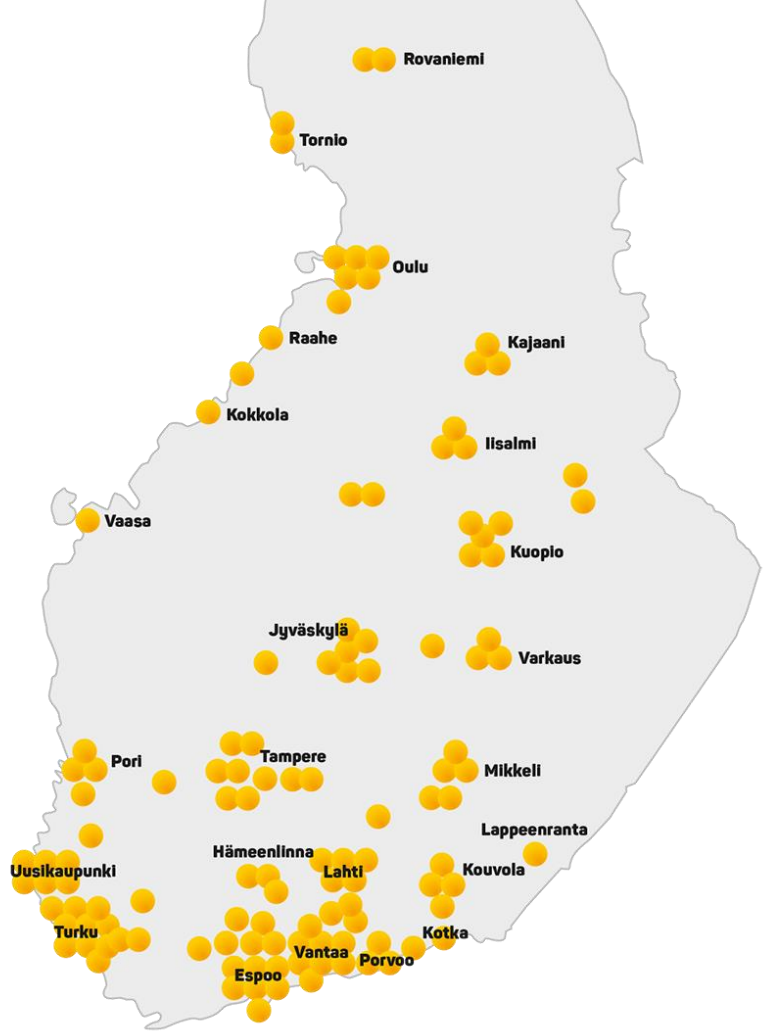
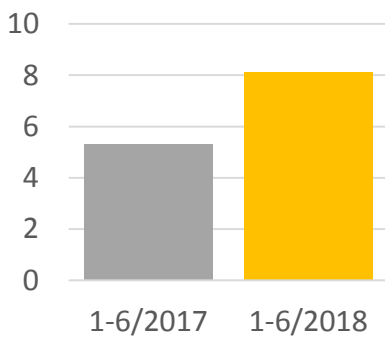
tammi-kesäkuu 2018



1-6/2018 (1-6/2017)

Liikevaihto

8,1 M€
(5,3 M€)



Kiinteistöjen arvo

301,6 M€
(205,1 M€)

Vuokrausaste

100 %

Sopimuskannan arvo

383,1 M€
(280,5 M€)

Vuokrasopimusten keskimaturiteetti

14,7 v

Sopimuskanta ja operatiivinen tulos vahvassa kasvussa

Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuu 2018 (tilintarkastamaton)

| | 1-6/2018 | 1-6/2017 | muutos-% | 2017 |
|--|----------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto | 8 061 | 5 315 | 51,7 % | 12 373 |
| Kauden tulos | 15 957 | 14 650 | 8,9 % | 25 504 |
| Operatiivinen tulos | 3 153 | 1 981 | 59,1 % | 5 436 |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa) | 0,63 | 0,63 | 0,0 % | 1,05 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa) | 0,63 | 0,63 | 0,0 % | 1,04 |
| Osakekohtainen operatiivinen tulos (euroa) | 0,12 | 0,09 | 33,3 % | 0,22 |
| Sijoituskiinteistöjen arvo | 301 579 | 205 079 | 47,1 % | 247 066 |
| Osakekohtainen NAV (euroa) | 6,22 | 5,13 | 21,1 % | 5,67 |
| Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia) | 383 075 | 280 529 | 36,6 % | 316 046 |
| Taloudellinen vuokrausaste (%) | 100 % | 100 % | - | 100 % |
| Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta) | 14,7 | 14,3 | - | 14,4 |

Olennaiset tapahtumat

- Euroopan Investointipankki ja Hoivatilat sopivat 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta (pörssitiedote 23.4.2018)
- Yhtiö päätti perustaa tytäryhtiön Ruotsiin (pörssitiedote 5.6.2018)
- Tilaelementtipäiväkodeista uusi tuoteryhmä (pörssitiedote 13.6.2018)

Näkymät vuodelle 2018

Hoivatilat arvioi vuoden 2018 liikevaihdon olevan vähintään 17,5 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan noin 40 % liikevaihdosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2018 lopussa olevan vähintään 340 miljoonaa euroa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2018 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasollaan.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula

Hoivatilojen kasvu jatkuu. Yhtiön liikevaihdon kasvu oli 52 % ja operatiivinen tulos kasvoi 59 % vertailukauteen. Sopimuskanta, joka muodostuu vuokrasopimusten ja esisopimusten tulevasta vuokratavirran kasvusta, kasvoi myös voimakkaasti ollen 383 miljoonaa euroa, jossa on kasvua vertailukauden tilanteeseen 103 miljoonaa euroa. Alkuvuoden aikana solmittiin useita 20 vuoden vuokrasopimuksia, mikä nosti sopimuskannan keskimaturiteetin 14,7 (14,3) vuoteen. Kohteiden vuokrausaste on edelleen 100 %. Sijoituskiinteistöjen arvo nousi kauden aikana ennätystasolle 302 (205) miljoonaan euroon.

Katsauskaudella toteutimme merkittävän rahoitusjärjestelyn, kun sovimme huhtikuussa Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta. Kesäkuussa perustettiin tytäryhtiö Ruotsiin jonka toimitusjohtajana ja Ruotsin majohtajana aloittaa syyskuun 2018 alussa Maria Frid. Hänellä on vahva kokemus kiinteistöjohtamisesta ja hoivatilaliiketoiminnasta.

Kesäkuussa tiedotimme uudesta tuoteryhmästä: tehdasolosuhteissa valmistettavista tilaelementtipäiväkodeista. Ensimmäinen päiväkoti on nyt tuotantovaiheessa ja maatyöt Raahessa sijaitsevalla tontilla on käynnistetty. Kesäkuussa allekirjoitettiin myös kauppasopimus Kuopion ydinkeskustaan rakennettavan Kuopion Portin hoivakotitilojen ja palveluasuntojen osalta. Kuopion Porttiin rakentuu Hoivatilojen omistukseen yhteensä 65 palvelu- ja hoiva-asuntoa käsittävä kiinteistöosakeyhtiö.

Toimintaympäristö – ikääntyminen ja sote keskiössä

Eurooppa ja Suomi kaupungistuu ja väestö ikääntyy. Kahden viime vuosikymmenen aikana Helsinki-Uudenmaan suuralueella väki on lisääntynyt lähes puolella miljoonalla ihmisellä. Jo noin 70 % väestöstämme asuu 14 suurimman kaupunkiseudun alueella. Suomi on Euroopan nopeimmin ikääntyvä maa. Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli 502 tuhatta yli 75-vuotiasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 tuhatta henkilöä (stat.fi).

Viime vuosien aikana yhteiskunnallisessa keskustelussa on ollut vahvasti pinnalla sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus. Sen keskeisenä tavoitteena on turvata hyvät palvelut kaikille ikääntyvässä ja keskittyvässä Suomessa. Lisäksi uudistuksella tavoitellaan noin kolmen miljardin euron kustannussäästöjä tulevina vuosina. Maakunta- ja sote-uudistuksen lait ovat tällä hetkellä eduskunnan käsiteltävinä.

Maakunta- ja sote-uudistuksessa on tavoitteena perustaa uudet maakunnat, uudistaa sosiaali- ja terveydenhuollon rakenne, palvelut ja rahoitus sekä siirtää maakunnille uusia tehtäviä. Uudistuksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2021 alkaen. Tällöin sosiaali- ja terveystalouden, pelastustoimen ja kasvupalvelujen järjestämisvastuu siirtyisi maakunnille.

Keskeinen osa sote-uudistusta on laki valinnanvapaudesta. Lain tavoitteena on edistää sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden mahdollisuuksia valita palveluntuottaja ja parantaa palvelujen saatavuutta ja laatua. Väestön ikääntyessä asumis- ja hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti ja yksityisten palveluntuottajien rooli on, ja tulee olemaan, palveluiden tuottamisessa keskeinen. Tämä suuntaus vahvistunee riippumatta siitä, toteutuuko sote-uudistus suunnitellussa muodossa vai ei.

Taloudellinen toimintaympäristö

Valtionvarainministeriön taloudellisen katsauksen mukaan kuluvana vuonna yksityiset investoinnit, sekä kone- ja laiteinvestoinnit että asuinrakennusinvestoinnit, kasvavat nopeasti. Taustalla on kapasiteettipula, joka näkyy teollisuuden ja rakentamisen kyselyissä. Yksityisen kulutuksen kasvua tukee ansiotason nousun lisäksi työllisyyden koheneminen.

VM ennustaa, että vuonna 2018 BKT kasvaa 2,9 %. Ensi vuonna BKT:n kasvu hidastuu 1,8 prosenttiin. Investointien kasvun ennustetaan hidastuvan vuonna 2019. Tämä johtuu erityisesti uusien rakennushankkeiden aloitusmäärien kääntymisestä laskuun.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuslupia myönnettiin vuoden 2018 maaliskokuussa 17,7 prosenttia vähemmän kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aiemmin. Liike- ja toimistorakennusten lupakuutiomäärä väheni eniten, 29,0 prosenttia. Asuinrakentamisen ja teollisuus- ja varistorakentamisen lupakuutiomäärät vähenivät myös merkittävästi. Julkisten palvelurakennusten lupakuutiomäärä puolestaan kasvoi 11,4 prosenttia vuodentakaisesta.

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankki ennustaa hienoista korkotason nousua lähivuosille. Ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina vuosien 2018-2019 ajan ja 10 vuoden obligaatiokorkokin alla yhden prosenttiyksikön tasolla.

Taloudellinen kehitys

Yhtiön liikevaihto oli 8,1 (5,3) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 51,7 %. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on valtaosaltaan seurausta yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä lisääntymisestä viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot kiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat katsauskaudella 16,0 (15,8) miljoonaa euroa. Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat pääosin markkinoiden tuottovaateiden laskun johdosta. Katsauskauden aikana valmistuneiden ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat tuottovaateiden laskun sekä hankkeiden valmiusasteen kasvun ja valmiusasteen mukaan tuloutettujen projektikatteiden myötä. Markkinoiden tuottovaateiden laskun johdosta yhtiön kiinteistöjen käypään arvoon suhteutettu nettotuotto laski noin 0,2 %-yksikköä katsauskauden aikana (6,5 % -> 6,3 %). Vertailukaudella yhtiön kiinteistöjen käypään arvoon suhteutettu nettotuotto laski noin 0,3 %-yksikköä (6,9 % -> 6,6 %).

Vertailukelpoiset kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,1 (-0,7 miljoonaa euroa). Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 62,7 % edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen kasvu selittyy valtaosaltaan kiinteistösalkun merkittäväällä kasvulla vertailukauteen nähden. Laskentaperiaatetta kiinteistöveron osalta on muutettu siten, että koko vuoden kiinteistövero on nyt kirjattu kuluksi vuoden alussa. Aikaisemmassa käytännössä kiinteistövero kirjattiin IFRIC 21 mukaisesti velaksi taseeseen velan syntymishetkellä ja kiinteistövero jaksotettiin kuluksi ajan kulumisen perusteella. Mikäli katsauskauden kiinteistöverot olisi jaksotettu aikaisemman käytännön mukaisesti ajan kulumisen perusteella, olisivat kiinteistöjen hoitomenot jääneet noin 240 tuhatta euroa raportoitua pienemmiksi. Uutta kiinteistöverojen kirjauskäytäntöä sovelletaan ensimmäistä kertaa kaudelta 1.1. – 30.6.2018 raportoitavissa luvuissa. Muutokset aikaisemmin raportoituihin vertailukauden avainlukuihin on esitetty tämän raportin lopussa.

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 7,0 (4,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 50,1 %. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 98 (67) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuottoprosentti katsauskauden lopussa oli 6,3 % kun se edellisessä tilinpäätöksessä oli 6,5 % (vertailukauden lopussa 6,6 %). Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettyjen tuottovaatimusten pienentymisestä.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -1,1 (-0,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 23,6 %. Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 17 (12). Hallinnon kulut olivat yhteensä -1,0 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 46,5 % edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat erityisesti panostukset tulevaan kasvuun ja hankekehitykseen.

Liikevoitto oli 21,0 (19,0) miljoonaa euroa jossa oli kasvua 10,8 %.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -1,0 (-0,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,9 (-0,6) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,1 (-3,1) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 16,0 (14,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 8,9 % vertailukauteen. Sekä laimentamaton että laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,63 (0,63) euroa.

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 3,2 (2,0) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 59,1 %. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 39,1 % (37,3 %).

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 308,5 (218,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 41,1 % vertailukauteen ja 19,5 % edelliseen tilinpäätökseen.

Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 38,5 (34,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistökantaan, jotka muodostuivat valtaosaltaan uudiskohteiden rakennuttamisesta.

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 7,0 (4,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 50,1 %. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 98 (67) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuotto prosentti katsauskauden lopussa oli 6,3 % kun se edellisessä tilinpäätöksessä oli 6,5 % (vertailukauden lopussa 6,6 %).

Nettotuotto prosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä käytettyjen tuottovaatimusten pienentymisestä.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -1,1 (-0,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 23,6 %. Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 17 (12). Hallinnon kulut olivat yhteensä -1,0 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 46,5 % edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat erityisesti panostukset tulevaan kasvuun ja hankekehitykseen. Liikevoitto oli 21,0 (19,0) miljoonaa euroa jossa oli kasvua 10,8 %.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -1,0 (-0,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,9 (-0,6) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,1 (-3,1) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 16,0 (14,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 8,9 % vertailukauteen. Sekä laimentamaton että laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,63 (0,63) euroa.

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 3,2 (2,0) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 59,1 %. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 39,1 % (37,3 %).

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 308,5 (218,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 41,1 % vertailukauteen ja 19,5 % edelliseen tilinpäätökseen.

Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 38,5 (34,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistökantaan, jotka muodostuivat valtaosaltaan uudiskohteiden rakennuttamisesta.

Yhtiön omistamat sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Vähäisen valmiusasteen kiinteistökohteet arvostetaan hankintamenoon. Kiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen asiantuntija ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija, Realia Management Oy. Kiinteistöarvioitsijan arviolausunto sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 30.6.2018 tilanteessa on saatavilla yhtiön internetsivuilla. Sijoituskiinteistöjen arvo oli katsauskauden lopussa 301,6 (205,1) miljoonaa euroa, josta valmiiden kiinteistöjen osuus oli 261,5 (173,3) miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo 39,4 (31,6) miljoonaa euroa ja hankintamenoon arvostettujen vähäisen valmiusasteen kohteiden arvo 0,7 (0,2) miljoonaa euroa.

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 143,7 (85,4) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi puolivuotisjaksolla 1.1.2018 – 30.6.2018 nettomääräisesti 33,6 miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli 30.6.2018 käytettävissään luottolimiittejä yhteensä 7,0 miljoonaa euroa, joista oli käytössä 2,2 miljoonaa euroa. Euroopan Investointipankin kanssa tehdyn rahoitus sopimuksen mukaista lainaa on välittömästi nostettavissa 20 miljoonaa euroa (nostettu 10 miljoonaa euroa).

Yhtiön korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 prosenttia konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiön lainakannan suojausaste 30.6.2018 oli tilanteessa 42,5 % (30,4 %) ja lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,2 (1,6) vuotta.

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 30.6.2018 valmiina 98 (67) vuokratassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 49 (44) kappaletta. Katsauskauden aikana valmistui 7 (9) uutta kohdetta, jonka lisäksi yhtiö hankki yhden valmiin kohteen. Katsauskauden päättymisen jälkeen on valmistunut 11 (11) kohdetta, jotka tuottavat vuokratassavirtaa elokuusta 2018 lähtien.

| Kiinteistökohteet 30.6. | Valmiit | | Keskeneräiset ja aloittamattomat* | | Yhteensä | |
|---|---------|---------|-----------------------------------|---------|----------|---------|
| | H1/2018 | H1/2017 | H1/2018 | H1/2017 | H1/2018 | H1/2017 |
| Kohteet, kpl | 98 | 67 | 49 | 44 | 147 | 111 |
| Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ² | 86,2 | 59,1 | 49,7 | 41,0 | 135,8 | 100,0 |
| Vuosivuokrat, meur | 17,4 | 12,2 | 9,5 | 7,8 | 27,0 | 19,9 |
| Investointi (hankintameno), meur | 188,5 | 126,1 | 126,0 | 92,8 | 314,5 | 218,9 |

* = Keskeneräisiin ja aloittamattomiin kohteisiin on luettu keskeneräisten kohteiden lisäksi sellaiset kohteet, joista on tehty sitovat vuokrasopimukset tai esisopimukset, mutta joiden osalta rakennustöitä ei vielä ole käynnistetty.

Yhtiöllä oli 30.6.2018 tilanteessa yhteensä 147 (111) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 35 (25) asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 383,1 (280,5) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,7 (14,3) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 51 (60) prosenttia yhtiön sopimuskannasta 30.6.2018. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 25 (25) prosenttia, toiseksi suurimman 18 (22) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 8 (13) prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakodeissa. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 63 (66) prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudun/Uudenmaan, Tampereen, Lahden Turun, Oulun, Kuopion ja Jyväskylän alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 22 (19) prosenttia muodostui muissa, yli 30.000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 15 (15) prosenttia alle 30.000 asukkaan paikkakunnissa sijaitsevista kiinteistökohteista, joiden osalta on arvioitu, että väestön demografinen rakenne tarjoaa hyvin ennustettavissa olevan palvelutarpeen myös tulevaisuudessa

| Sopimuskannan jakauma alueittain | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Pääkaupunkiseutu / Uusimaa | 22 % | 26 % | 21 % |
| Lahden alue | 7 % | 8 % | 8 % |
| Tampereen alue | 7 % | 9 % | 8 % |
| Turun alue | 10 % | 7 % | 8 % |
| Oulun alue | 5 % | 6 % | 5 % |
| Kuopion alue | 7 % | 6 % | 5 % |
| Jyväskylän alue | 5 % | 4 % | 5 % |
| Muut yli 30.000 asukkaan kunnat | 22 % | 19 % | 22 % |
| Muut paikkakunnat | 15 % | 15 % | 18 % |
| Yhteensä | 100 % | 100 % | 100 % |

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 30.6.2018 oli 25.439.229 (25.288.859) osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.6.2018 oli 7,62 (7,75) euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 193,8 (196,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 8,45 (8,96) euroa ja alin päätöskurssi 7,20 (7,10) euroa. Yhtiöllä oli 30.6.2018 yhteensä 9.034 (6.304) osakkeenomistajaa.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Hoivatilat arvioi, että kuluvan tilikauden ja lähiaikojen riskit liittyvät pääasiassa taloudelliseen ympäristöön, kiinteistöhankeiden onnistumiseen ja asiakkaisiin. Lisäksi kiinteistöjen arvostukseen liittyy riski käypien arvojen vaihtelusta. Taloudellisessa ympäristössä keskeisiä riskitekijöitä ovat mahdolliset korkotason muutokset ja rahoituksen saatavuus.

Tarkempi kuvaus riskeistä on esitetty yhtiön vuoden 2017 vuosikertomuksessa. Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2017 vuosikertomuksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman, Harri Aho, Kari Nenonen, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Mammu Kaario toimi hallituksen jäsenenä 27.3.2018 saakka.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat Reijo Tauriainen (pj.), Harri Aho ja Kari Nenonen.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Pertti Huuskonen (pj.), Satu Ahlman ja Timo Pekkarinen.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Antti Kääriäinen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, varatoimitusjohtaja Riku Patokoski, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen.

Hoivatilojen palveluksessa oli katsausjakson lopussa 19 (13) työntekijää. Katsauskauden aikana rekrytoitiin 4 (2) uutta työntekijää.

Yhtiön hallitus päätti 12.6.2018 jatkaa vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen hyväksymää henkilöstön pitkäjänteistä osakepalkkiojärjestelmää. Järjestelmä perustetaan osaksi yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Tarkoituksena on yhdistää omistajien ja henkilöstön tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa henkilöstö yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. Järjestelmässä on kaksi (2) ansaintajaksoa, ansaintajakso 1.6.2018-30.11.2019 ja ansaintajakso 1.6.2018-31.5.2021. Osakepalkkio-ohjelmaan sovellettava ansaintakriteeri on osakkeen kokonaistuoton kehitys (TSR) ansaintajaksojen aikana. Järjestelmän perusteella maksetaan henkilöstölle palkkiona yhteensä enintään 250 000 osaketta ja rahaosuus, joka tarvitaan kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvat verot.

Yhtiökokouksen päätökset

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2017 Oulussa. Yhtiökokouksen päätökset on tiedotettu 27.3.2018. Päätökset ovat myös nähtävillä yhtiön internetsivuilla.

Liputusilmoitukset

Yhtiö ei saanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 pykälän mukaisia liputusilmoituksia tammi-kesäkuussa 2018.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättymisen jälkeen on valmistunut 11 (11) kohdetta, jotka tuottavat vuokratassavirtaa elokuusta 2018 lähtien.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2018 – 2020

Yhtiön tavoitteena on liikevaihdon kasvu vuonna 2018 vähintään 40 % ja vuosina 2019 – 2020 vähintään 30 % vuodessa. Tavoitteen mukainen operatiivinen tulos on keskimäärin 40 % liikevaihdosta ja omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 35 %.

Taloudellinen kalenteri vuonna 2018

Suomen Hoivatilat Oyj julkistaa liiketoimintakatsauksen (tammi-syyskuu 2018) 1.11.2018

Oulussa 16.8.2018

Suomen Hoivatilat Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula, puhelin: +358 40 773 4054

Taulukko-osio

Puolivuosikatsauksen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia. Yhtiö on noudattanut puolivuositilinpäätöksen laadinnassa samoja laskentaperiaatteita kuin 2017 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta vuonna 2018 voimaan tulleita yhtiötä koskevia standardimuutoksia ja tulkintoja.

Hoivatilat-konserni

Tuloslaskelma

| Euroa | 1-6/2018 | 1-6/2017 | 1-12/2017 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| LIIVEVAIHTO | 8 061 470 | 5 315 223 | 12 372 792 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset | 16 004 547 | 15 835 798 | 25 085 586 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 55 400 | | |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut | -1 054 935 | -853 440 | -1 884 728 |
| Poistot | -8 530 | -4 358 | -10 070 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -2 008 279 | -1 299 186 | -2 246 523 |
| LIIVEVOITTO (-TAPPIO) | 21 049 674 | 18 994 037 | 33 317 058 |
| Rahoitustuotot | 289 | 168 | 585 |
| Rahoituskulut | -1 021 940 | -614 425 | -1 399 723 |
| TULOS ENNEN VEROJA | 20 028 023 | 18 379 780 | 31 917 921 |
| Tilikauden ja edellisten kausien verot | -4 071 479 | -3 729 901 | -6 413 774 |
| TILIKAUDEN TULOS | 15 956 544 | 14 649 879 | 25 504 147 |

Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

| Euroa | 1-6/2018 | 1-6/2017 | 1-12/2017 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILIKAUDEN TULOS | 15 956 544 | 14 649 879 | 25 504 147 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi: | | | |
| Rahavirran suojaus | -564 901 | 158 519 | 113 095 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | 112 980 | -31 704 | -22 619 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | -451 921 | 126 815 | 90 476 |
| TILIKAUDEN LAAJA TULOS | 15 504 623 | 14 776 694 | 25 594 623 |
| Tilikauden tuloksen jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 15 956 544 | 14 649 879 | 25 504 147 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0 | 0 | 0 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 15 504 623 | 14 776 694 | 25 594 623 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0 | 0 | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos | | | |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos | 0,63 | 0,63 | 1,05 |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos | 0,63 | 0,63 | 1,04 |

Suomen Hoivatilat –konserni

Tase

| Euroa | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 52 020 | 11 600 | 14 016 |
| Sijoituskiinteistöt | 301 579 223 | 205 079 229 | 247 066 462 |
| Koneet ja kalusto | 36 862 | 23 325 | 32 971 |
| Laskennalliset verosaamiset | 453 705 | 456 541 | 377 783 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 302 121 810 | 205 570 694 | 247 491 232 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 1 837 428 | 791 210 | 734 766 |
| Rahavarat | 4 516 160 | 12 267 956 | 9 844 945 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 6 353 588 | 13 059 166 | 10 579 711 |
| VARAT YHTEENSÄ | 308 475 399 | 218 629 861 | 258 070 943 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 69 722 015 | 69 720 511 | 69 720 511 |
| Käyvän arvon rahasto | -609 198 | -120 938 | -157 278 |
| Ed. tilikausien voitto/tappio | 55 763 898 | 33 903 137 | 33 988 430 |
| Tilikauden voitto/tappio | 15 956 544 | 14 649 879 | 25 504 147 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yht. | 140 913 259 | 118 232 589 | 129 135 811 |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Rahoitusvelat | 135 191 704 | 80 390 478 | 101 156 352 |
| Laskennalliset verovelat | 17 534 287 | 11 509 935 | 14 429 667 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 152 725 990 | 91 900 413 | 115 586 019 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Rahoitusvelat | 8 497 952 | 5 044 282 | 8 901 139 |
| Ostovelat ja muut velat | 6 338 197 | 3 452 576 | 4 447 974 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 14 836 150 | 8 496 859 | 13 349 113 |
| Velat yhteensä | 167 562 140 | 100 397 272 | 128 935 131 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 308 475 399 | 218 629 861 | 258 070 943 |

Suomen Hoivatilat –konserni

Rahavirtalaskelma

| Euroa | 1-6/2018 | 1-6/2017 | 1-12/2017 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Tilikauden voitto | 15 956 544 | 14 649 879 | 25 504 147 |
| Oikaisut | | | |
| Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut | -16 417 596 | -15 748 451 | -24 907 234 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | 1 021 940 | 614 425 | 1 399 723 |
| Korkotuotot | -289 | -168 | -585 |
| Verot | 3 803 579 | 3 759 816 | 6 413 774 |
| Käyttöpääoman muutokset | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | -1 102 662 | -502 491 | -296 473 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | -1 647 225 | -929 604 | -384 811 |
| Maksetut korot | -1 013 658 | -620 332 | -1 351 279 |
| Saadut korot | 289 | 168 | 585 |
| Maksetut verot | -76 860 | -115 348 | -203 562 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta (A) | 524 062 | 1 107 894 | 6 174 284 |
| Investointien rahavirrat | | | |
| Tytäryritysten hankinta vähennettynä niiden hankintahetken rahavaroilla | -2 126 892 | -2 421 607 | -2 421 607 |
| Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin | -32 661 187 | -33 697 710 | -65 802 386 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | -44 091 | 2 450 | -5 005 |
| Investointien nettorahavirta (B) | -34 832 171 | -36 116 867 | -68 228 998 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | |
| Osakeannista saadut maksut | 1 504 | 31 500 000 | 31 500 000 |
| Lainojen nostot | 36 590 895 | 17 487 040 | 44 955 476 |
| Lainojen takaisinmaksut | -4 305 975 | -3 960 553 | -6 806 260 |
| Maksetut osingot | -3 307 100 | -2 078 886 | -2 078 886 |
| Rahoituksen nettorahavirta (C) | 28 979 324 | 42 947 601 | 67 570 331 |
| Rahavarojen muutos (A + B + C) | -5 328 784 | 7 938 628 | 5 515 617 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 9 844 945 | 4 329 328 | 4 329 328 |
| Rahavarat tilikauden lopussa* | 4 516 160 | 12 267 956 | 9 844 945 |

Suomen Hoivatilat –konserni
Laskelma oman pääoman muutoksista

| | Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
|---|--|---|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| | Osake- pää- oma | Sijoitetun vapaan oman pää- oman rahasto | Käyvän arvon rahasto | Kertyneet voittovarot | Oma pääoma yhteensä |
| Euroa | | | | | |
| Oma pääoma 1.1.2017 | 80 000 | 39 109 917 | -247 754 | 35 899 035 | 74 841 198 |
| Laaja tulos | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | 14 649 879 | 14 649 879 |
| Muut laajan tuloksen erät * | | | | | |
| Rahavirran suojaus | | | 126 815 | | 126 815 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | 126 815 | 14 649 879 | 14 776 694 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | |
| Osingonjako | | | | -2 078 886 | -2 078 886 |
| Osakeanti | | 31 500 000 | | | 31 500 000 |
| Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna | | -889 406 | | | -889 406 |
| Kannustinjärjestelmä | | | | 82 988 | 82 988 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | 0 | 30 610 594 | | -1 995 898 | 28 614 696 |
| Oma pääoma 30.6.2017 | 80 000 | 69 720 511 | -120 938 | 48 553 016 | 118 232 589 |
| Oma pääoma 31.12.2017 | 80 000 | 69 720 511 | -157 278 | 59 492 577 | 129 135 811 |
| IFRS 2 muutokset | | | | 454 085 | |
| Oma pääoma 1.1.2018 | 80 000 | 69 720 511 | -157 278 | 59 946 662 | 129 589 896 |
| Laaja tulos | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | 15 956 544 | 15 956 544 |
| Muut laajan tuloksen erät * | | | | | |
| Rahavirran suojaus | | | -451 921 | | -451 921 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | -451 921 | 15 956 544 | 15 504 623 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | |
| Osingonjako | | | | -3 307 100 | -3 307 100 |
| Osakeanti | | 1 504 | | | 1 504 |
| Kannustinjärjestelmä | | | | -875 664 | -875 664 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | 0 | 1 504 | | -4 182 764 | -4 181 260 |
| Oma pääoma 30.6.2018 | 80 000 | 69 722 015 | -609 198 | 71 720 442 | 140 913 259 |

* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

Suomen Hoivatilat –konserni

Tunnusluvut

| Tuhatta euroa | Konserni | Konserni | Konserni |
|--|------------|------------|------------|
| | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
| Liikevaihto | 8 061 | 5 315 | 12 373 |
| Liikevoitto | 21 050 | 18 994 | 33 317 |
| Tilikauden tulos | 15 957 | 14 650 | 25 504 |
| Operatiivinen tulos | 3 153 | 1 981 | 5 436 |
| Taseen loppusumma | 308 475 | 218 630 | 258 071 |
| NAV, tuhatta euroa | 158 110 | 129 743 | 143 346 |
| NNAV, tuhatta euroa | 140 913 | 118 233 | 129 136 |
| Omavaraisuusaste, % | 45,7 % | 54,1 % | 50,1 % |
| Nettovelkaantumisaste, % | 98,8 % | 61,9 % | 77,6 % |
| Oman pääoman tuotto, % | 23,6 % | 30,4 % | 25,0 % |
| Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa | 0,63 | 0,63 | 1,05 |
| Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa | 0,63 | 0,63 | 1,04 |
| Osakekohtainen osinko, euroa | - | - | 0,13 |
| Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa | 0,12 | 0,09 | 0,22 |
| Loan-to-value (LTV), % | 46,1 % | 35,7 % | 40,6 % |
| NAV / osake, euroa | 6,22 | 5,13 | 5,67 |
| NNAV/osake, euroa | 5,54 | 4,68 | 5,11 |
| Nettotuotto (laskennallinen), % | 6,3 % | 6,6 % | 6,5 % |
| Sopimuskannan arvo* | 383 075 | 280 529 | 316 046 |
| Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta) | 14,7 | 14,3 | 14,4 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 100 % | 100 % | 100 % |
| Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa | 25 439 229 | 25 288 859 | 25 288 859 |
| Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella | 25 389 383 | 23 150 737 | 24 228 585 |
| Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu | 25 415 592 | 23 330 508 | 24 408 357 |
| Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa | 19 | 13 | 15 |
| Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella | 17 | 12 | 13 |

* Yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia.

Sijoituskiinteistöt

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon määrittämisestä ja laskentaperiaatteista on lisätietoa yhtiön tilikauden 2017 tilinpäätöksessä. Tilinpäätös on luettavissa yhtiön internetsivuilla.

| | 1-6/2018 | 1-6/2017 | 1-12/2017 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa | 247 066 462 | 154 751 290 | 154 751 290 |
| Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin | 37 064 789 | 31 953 496 | 64 509 168 |
| Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin | 140 415 | 84 507 | 266 279 |
| Ostetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset | 1 303 010 | 2 454 138 | 2 454 138 |
| Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista | 16 004 547 | 15 835 798 | 25 085 586 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa | 301 579 223 | 205 079 229 | 247 066 462 |
| | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
| Valmiit sijoituskiinteistöt | 261 490 000 | 173 250 000 | 231 400 000 |
| Keskeneräiset sijoituskiinteistöt | 39 417 545 | 31 613 500 | 15 007 431 |
| Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintamenoan arvostetut) | 671 678 | 215 729 | 659 030 |
| Yhteensä | 301 579 223 | 205 079 229 | 247 066 462 |

30.6.2018 konsernilla oli keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoiltaan noin 94,5 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

| Vastuusitoumukset | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kiinnitykset kiinteistöihin | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 143 689 656 | 85 434 761 | 110 057 490 |
| Annetut kiinnitykset | 209 797 463 | 137 139 500 | 170 837 163 |
| Kiinnitykset yhteensä | 209 797 463 | 137 139 500 | 170 837 163 |
| Pantatut kiinteistöosakkeet | | | |
| Pantatut sijoituskiinteistöt | 174 118 190 | 57 590 000 | 90 104 821 |
| Panttaukset yhteensä | 174 118 190 | 57 590 000 | 90 104 821 |
| Leasing-vastuut | | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 61 054 | 42 256 | 44 494 |
| Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua | 67 943 | 29 584 | 25 413 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 0 | 0 | 0 |
| Leasing-vastuut yhteensä | 128 997 | 71 839 | 69 907 |
| Maanvuokravastuut | | | |
| Yhden vuoden kuluessa | 758 573 | 620 250 | 677 738 |
| Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua | 3 034 292 | 2 481 001 | 2 710 951 |
| Yli viiden vuoden kuluttua | 28 420 826 | 23 136 752 | 24 955 817 |
| Maanvuokravastuut yhteensä | 32 213 691 | 26 238 003 | 28 344 505 |
| Kiinteistöinvestointien arvonnalisäveron palautusvastuu | | | |
| Arvonnalisäveron palautusvastuu | 884 215 | 782 478 | 941 205 |
| Koronvaihtosopimukset | | | |
| Nimellisarvo | 61 000 000 | 26 000 000 | 41 000 000 |
| Käypä arvo | -761 498 | -120 938 | -196 597 |
| Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyhtiöiden kanssa | 1-6/2018 | 1-6/2017 | 1-12/2017 |
| Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat | 638 175 | 17 319 207 | 26 029 036 |
| Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat | 0 | 816 723 | 1 003 962 |
| Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle kauden lopussa | 0 | 861 437 | 634 360 |
| Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle kauden lopussa | 0 | 0 | 0 |

* Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on toiminut Rakennusliike Lehto Oy:n emoyhtiön Lehto Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajana 11.4.2018 saakka. Rakennusliike Lehto Oy:tä ei 11.4.2018 jälkeen lueta Suomen Hoivatilat Oyj:n lähipiiriyhtiöksi.

Katsauskaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit sekä muut muutokset laskentaperiaatteissa

IFRS 15 –standardi on tullut voimaan 1.1.2018 alkaen ja se korvasi aikaisemmat IAS 18 Tuotot ja IAS 11 Pitkäaikaishankkeet -standardit. Hoivatilat-konsernin myyntituotot muodostuvat kokonaan vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, IFRS 15-standardilla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin taloudelliseen raportointiin.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit korvasi IAS 39-standarin 1.1.2018 alkaen. Uuden standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpitokäsittelyyn sekä suojauslaskennan säännöksiin. IFRS 9-standardin vaikutukset taloudelliseen raportointiin ovat vähäisiä.

Muutokset IFRS 2 Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen-standardiin tulivat sovellettavaksi 1.1.2018 alkaen. Muutokset selventävät tietäntyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Muutoksen käyttöönoton johdosta osakepalkkiojärjestelyt, jotka maksetaan ennakonpidätyksen jälkeen nettomääräisesti osakkeina, kirjataan kokonaisuudessaan osakkeina selvitettävänä järjestelyinä huolimatta siitä, että yhtiö maksaa verot rahana palkkionsaajien puolesta. IFRS 2 -muutosten käyttöönotto kasvatti yhtiön avaavan taseen 2018 omaa pääomaa 0,5 miljoonalla eurolla.

Laskentaperiaatetta kiinteistöverojen käsittelyn osalta on muutettu siten, että koko vuoden kiinteistövero on nyt kirjattu kuluksi vuoden alussa. Aikaisemmassa käytännössä kiinteistövero kirjattiin IFRIC 21 mukaisesti velaksi taseeseen velan syntymishetkellä ja kiinteistövero jaksotettiin kuluksi ajan kulumisen perusteella. Vertailukauden luvut on oikaistu vastaamaan uudistettua laskentaperiaatetta.

Kiinteistöveron laskentaperiaatteen muutoksen vaikutus vertailukauden 1.1. – 30.6.2017 avainlukuihin:

| Tunnusluku | oikaistu 30.6.2017 | aikaisemmin raportoitu 30.6.2017 |
|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| Liikevoitto | 18 994 037 | 19 143 610 |
| Kauden tulos | 14 649 879 | 14 769 538 |
| Kauden operatiivinen tulos | 1 981 241 | 2 100 900 |
| Voittovarot | 48 553 016 | 48 672 675 |
| Oman pääoman tuotto | 30,4 % | 30,6 % |
| NAV / osake | 5,13 | 5,14 |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton | 0,63 | 0,64 |

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

IFRS 16 Vuokrasopimukset tulee noudatettavaksi 1.1.2019 alkaen. Yhtiön arvion mukaan standardi tulee vaikuttamaan sellaisten maanvuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn ja esittämistapaan, joissa konserni on vuokralle ottajana. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 32 miljoonaa euroa. Arviossa on otettu huomioon 30.6.2018 vuokratonttivaranto ja nykyiset sopimusehdot.

Tunnuslukujen laskentakaavat (IFRS-tunnusluvut)

Osakekohtainen tulos (EPS),
laimentamaton, euroa = $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

Osakekohtainen tulos (EPS),
laimennettu, euroa = $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden tulos}}{\text{Laimennusvaikutuksella oikaistu katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

Osakekohtainen osinko, euroa = $\frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen osakkeiden lukumäärä}}$

Tunnuslukujen laskentakaavat (vaihtoehtoiset tunnusluvut)

Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$

Nettovelkaantumisaste, % = $\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$

Oman pääoman tuotto, % = $\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}}$

Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}$

Operatiivinen tulos, tuhatta euroa = Tilikauden tulos - /+ Nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta -/+ nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä +/- edellä esitetystä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot

| | |
|---|--|
| Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa = | <u>Operatiivinen tulos</u> Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo |
| NAV, tuhatta euroa = | Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka |
| Osakekohtainen NAV, euroa = | <u>NAV</u> Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa |
| NNAV, tuhatta euroa = | NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka |
| Osakekohtainen NNAV, euroa = | <u>NNAV</u> Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa |
| Nettotuotto (laskennallinen), % = | <u>Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk: kulut</u> Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo *100 |
| Loan-to-value (LTV), % = | <u>Rahoitusvelat - rahavarat</u> Sijoituskiinteistöjen käypä arvo *100 |

Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat

Nettotuotto (laskennallinen), %

| <i>Tuhatta euroa</i> | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto | 16 640 | 12 162 | 15 157 |
| Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12kk:n kulut | -922 | -778 | -864 |
| Nettovuokratuotto | 15 719 | 11 384 | 14 293 |
| Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo | 249 480 | 173 250 | 221 270 |
| Nettotuotto (laskennallinen), % | 6,3 % | 6,6 % | 6,5 % |

NAV, tuhatta euroa

| <i>Tuhatta euroa</i> | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 140 913 | 118 233 | 129 136 |
| Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka | 17 197 | 11 510 | 14 210 |
| NAV (tuhatta euroa) | 158 110 | 129 743 | 143 346 |

Operatiivinen tulos

| <i>Tuhatta euroa</i> | 30.6.2018 | 30.6.2017 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Tilikauden tulos | 15 957 | 14 650 | 25 504 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon | -16 005 | -15 836 | -25 086 |
| -/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä | 0 | 0 | 0 |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot | 0 | 0 | 0 |
| +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot | 3 201 | 3 167 | 5 017 |
| Operatiivinen tulos | 3 153 | 1 981 | 5 436 |