



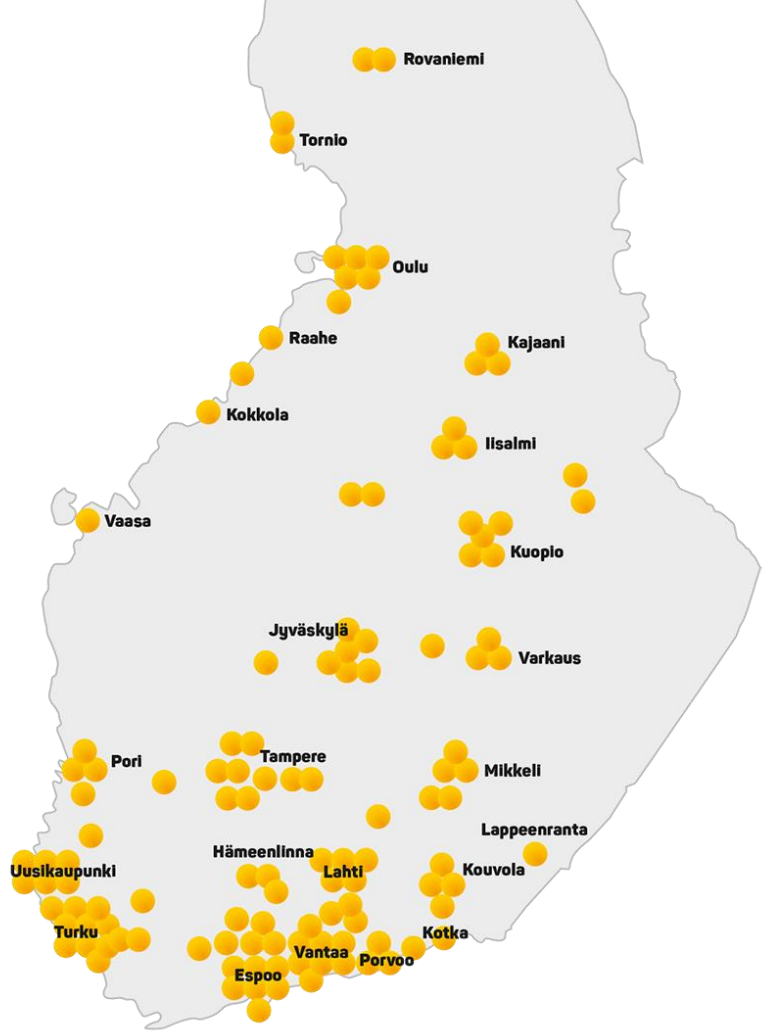
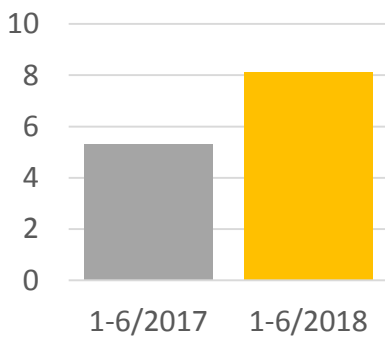
PUOLIVUOSIKATSAUS

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 raportoituuihin 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 hankintamenuon. 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 hankintamenuon 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 rahoitussopimuksen 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) vuokrakassavirtaa 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 vuokrakassavirtaa 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 (hankintamenu), 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

Puolivuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia. Yhtiö on noudattanut puolivuositarkastuksen 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 (hankintamenoon 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 arvonnisäveron palautusvastuu			
Arvonnisäveron 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 esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetyistä 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