

Vahva operatiivinen tulos – ohjeistukseen täsmennys

Puolivuositarkastus tammi-kesäkuu 2019 (tilintarkastamaton)

Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 22.8.2019 klo 8.00

Tuhatta euroa	30.6.2019	30.6.2018	muutos, %	31.12.2018
Liikevaihto	10 893	8 061	35,1 %	17 182
Kauden tulos	12 298	15 957	-22,9 %	37 003
EPRA operatiivinen tulos	4 894	3 153	55,2 %	7 663
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,48	0,63	-23,8 %	1,46
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,48	0,63	-23,8 %	1,45
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa (EPRA EPS)	0,19	0,12	58,3 %	0,30
Sijoituskiinteistöjen arvo	426 433	301 579	41,4 %	348 899
Osakekohtainen EPRA NAV, euroa	7,74	6,24	24,0 %	7,32
Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia)	490 701	383 075	28,1 %	426 953
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %	-	100 %
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,9	14,7	-	14,9

1.1.2019 käyttöön otetun IFRS 16 -standardin vaikutukset katsauskauden avainlukuihin on esitetty jäljempänä kohdassa taloudellinen katsaus sekä taulukko-osiossa.

Olennaiset tapahtumat

- Ruotsin liiketoiminta etenee – sovittuna 16 miljoonan euron arvosta hankkeita.
- Operatiivinen tulos (EPRA) kasvoi yli 50 prosenttia.
- Katsauskauden päättymisen jälkeen valmistunut 15 kohdetta.

Näkymät vuodelle 2019

Hoivatilat arvioi vuoden 2019 liikevaihdon olevan noin 23 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen (EPRA) arvioidaan olevan vähintään 40 prosenttia liikevaihdosta (aiempi ohjeistus noin 40 prosenttia liikevaihdosta). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2019 lopussa olevan 460 – 490 miljoonaa euroa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2019 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula:

Vuoden 2019 ensimmäinen puolisko oli Hoivatiloilla onnistunut. Keskeiset tunnusluvut; sijoituskiinteistöjen arvo, liikevaihto ja sopimuskanta jatkoivat kasvuaan suunnitellusti. Samaan aikaan operatiivinen tehokkuus oli erittäin hyvällä tasolla. Katsausjaksolta nostan esille erityisesti Ruotsin liiketoiminnan vahvan etenemisen sekä Suomessa useiden merkittävien kuntasopimusten ja uusien asiakkuuksien saavuttamisen.

Alkuvuoden aikana Ruotsissa on sovittu viiden hankkeen aloituksista. Näistä kolme on päiväkohteja ja kaksi erityisryhmien hoivakotihankkeita. Kohteiden investointiarvo on noin 16 miljoonaa euroa.

Katsauskaudella yhtiön vuokrasopimuskannan arvo nousi jo yli 490 miljoonan euron tasolle. Kesken-eräisten ja käynnistyvien hankkeiden investointiarvo oli noin 174 miljoonaa euroa, mikä on ennätyslukema yhtiön toimintahistoriassa. Yhtiö voitti alkuvuoden aikana useita julkisia tarjouskilpailuja: Mikkelin kouluhankkeen sekä Oulun, Vaasan ja Rovaniemen kunnallisten päiväkotien kilpailutukset. Näistä Oulun hankkeen vuokrasopimuksen kesto on 25 vuotta. Katsauskaudella yhtiö solmi vuokrasopimuksen 11 uuden asiakkaan kanssa.

Kauden tulos oli odotusten mukaisella tasolla. Yhtiön strateginen tukijalka on oma hankekehitystyö, joka tuottaa kannattavaa kasvua. Olemme säilyttäneet hankekehitystyössä tavoitteidemme mukaisen hyvän kehityskatetason. Kauden tulos -rivillä näkyy sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimusten lasku (-0,03 prosenttiyksikköä), joka oli vertailukautta (-0,16 prosenttiyksikköä) pienempi, ja ilmenee olennaisesti pienempänä käypien arvojen muutoksena.

Yhtiö liittyi keväällä European Public Real Estate Associationin (EPRA) jäseneksi. Jäsenyyden myötä yhtiö esittää tässä puolivuosisikatsauksessa ensimmäisen kerran EPRA:n raportointisuositusten mukaisia tunnuslukuja osana julkistettavaa taloudellista informaatiota.

Hoivatilojen liiketoiminta on voimakkaassa kasvussa ja oikeanlaisen rahoitusrakenteen rooli kannattavan kasvun rakentamisessa on merkittävä. Täydensimme vieraan pääoman rahoitustyökaluja huh- tikuussa ottamalla käyttöön yritystodistusohjelman. Yritystodistusohjelma monipuolistaa Hoivatilojen rahoituspohjaa sekä varmistaa konsernin normaalia investointi- ja käyttöpääomarahoitusta.

Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen laadukkaiden toimitilojen tuottaja. Yhtiön kiinteistökanta muodostuu nykyisten määräysten ja vaatimusten mukaan tuotetuista uusista tiloista. Ne tarjoavat toimitilat puitteet hyvälle hoivalle ja kasvatukselle yksityisellä, julkisella ja kolmannella sektorilla. Ikääntyvän väestön määrä kasvaa nopeasti ja väestö keskittyy kasvukeskusalueille, missä palvelutiloja tarvitaan runsaasti jatkossakin.

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Katsauskauden aikana valmistui 5 (7) kiinteistökohdetta, jonka lisäksi yhtiö hankki 2 (1) valmista kohdetta.

Yhtiön haltuun palautui 23.134 yhtiön omaa osaketta vastikkeetta osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaisesti. Osakkeet palautuivat 27.2.2019, ja palautuksen jälkeen Hoivatilat Oyj:llä on hallussaan 23.134 omaa osakettaan. (Pörssitiedote 28.2.2019)

Ensimmäiset Ruotsin hankkeet käynnistyivät. Yhtiö sopi kolmen päiväkotihankkeen toteuttamisesta Eskilstunaan, Ronnebyhyn ja Norrtäljeen. Päiväkotien yhteenlaskettu investointiarvo on noin 11 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö sopi alkuvuoden aikana neljästä kuntavuokralaisille toteutettavasta hankkeesta: kouluprojekti Mikkeliin sekä päiväkotihankkeet Ouluun, Rovaniemelle ja Vaasaan. (Pörssitiedote 26.3.2019)

Timo Wikberg nimitettiin Hoivatilojen liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Häneen vastuullaan on Hoivatilojen myynnin ja asiakaskokemuksen johtaminen ja kehittäminen. Aiemmin Timo on toiminut Attendo Oy:ssä erilaisissa liiketoiminnan kehittämis- ja johtotehtävissä, viimeksi myyntijohtajana. (Pörssitiedote 4.4.2019)

Hoivatilat allekirjoitti 11.4.2019 sopimuksen kotimaisesta 100 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta. Yhtiö voi laskea ohjelman puitteissa liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Rahoitusjärjestely monipuolistaa Hoivatilojen rahoituspohjaa sekä varmistaa konsernin normaalia investointi- ja käyttöpääomarahoitusta. (Pörssitiedote 11.4.2019)

Suomen Hoivatilat Oyj:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 26.3.2019 päätetty nimenmuutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 9.5.2019. Yhtiön uusi toiminimi on Hoivatilat Oyj, englanniksi Hoivatilat Plc. (Pörssitiedote 9.5.2019)

Toimintaympäristö

Eurooppa ja Suomi kaupungistuu ja väestö ikääntyy. Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Kuluvan vuoden kesäkuun lopussa Suomessa oli 519 tuhatta yli 75-vuotiasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 tuhatta henkilöä (stat.fi). Ruotsissa kehityssuunta on hyvin samanlainen. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä.

Parhaillaan odotetaan nykyisen hallituksen päätöksiä sote-kysymyksiin. Hallitusohjelmassa asiaa on linjattu seuraavasti:

Hallitus käynnistää sote-uudistuksen valmistelun. Valmistelussa otetaan huomioon edellisten vaalikausien valmistelu ja perustuslailliset reunaehdot. Uudistus tehdään hallitusti ja vaiheistaen. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksessa kootaan sosiaali- ja terveystalouden järjestäminen kuntaa suuremmille itsehallinnollisille alueille.

Sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia kiinteistöjä sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista.

Yhtiön arvion mukaan seuraavat kehityssuunnat lisäävät sen kasvu- ja toimintamahdollisuuksia:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen.
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen.
- Julkisen sektorin velkaantuminen.
- Sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveystoimen rakennuskannan kunto.
- Palvelusetelien käytön yleistyminen varhaiskasvatus- ja hoivapalveluissa.

Taloudellinen toimintaympäristö

Taloukasvu jää tulevina vuosina viime vuosia maltillisemmaksi. Valtiovarainministeriön 17. kesäkuuta julkaistun ennusteen mukaan talous kasvaa 1,6 prosenttia vuonna 2019. VM ennakoii, että vuonna 2020 taloukasvu hidastuu 1,2 prosenttiin ja edelleen 1,1 prosenttiin vuonna 2021. Keskipitkällä aikavälillä vuosina 2022–2023 taloukasvu hidastuu alle yhteen prosenttiin.

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut kahden viime vuoden ajan poikkeuksellisen korkealla, noin 45.000 asunnon vuosialoituksen tasolla. Myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat kuitenkin laskeneet ennakoidusti alkuvuonna lähes kolmanneksella viime vuoden vastaavasta. Silti hieman yllättäen alkuvuonna asuntoja alettiin rakentaa enemmän kuin viime vuoden vastaavana aikana.

Ennusteessa arvioidaan asuntojen aloitusten vähenevän tänä vuonna 38.000 kappaleeseen ja jatkavan edelleen alenemistaan ensi ja seuraavana vuonna. Asuntoinvestoinnit pysyvät silti hyvällä tasolla eikä niiden romahtamista odoteta. Korjausrakennusinvestointien ennustetaan kasvavan melko vauhtia 1-2 prosentin vuosivauhtia koko ennustejakson ajan. Sairaaloiden ja koulujen lupakehitys on myönteistä ja aloituksia on siten odottavissa lisää.

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankin ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina vuosien 2019-2021 ajan ja 10 vuoden obligaatiokorkokin alle yhden prosenttiyksikön tasolla. Kotimaassakin alhaiset korot luovat otolliset olot kotitalouksille kuluttaa ja yrityksille investoida. Suomen taloudellinen toimintaympäristö kokonaisuudessaan tarjoaa siten yhä edellytykset kasvun jatkumiselle maailmantalouden epävarmuudesta huolimatta.

Suomen Pankki ennustaa palkkojen nousevan ennustevuosina keskimäärin 2,5 prosentin vauhtia. Inflaation odotetaan olevan 1,3 prosenttia vuonna 2019 ja kiihtyvän 1,6 prosenttiin vuonna 2021. Ennustejaksolla palkkojen nousu kasvattaa vähitellen palvelujen hintoja ja nopeuttaa siten osaltaan inflaatiota. (www.eurojatalous.fi)

Taloudellinen katsaus

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 10,9 (8,1) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 35,1 prosenttia edellistilikauteen verrattuna. 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 9,3 (16,0) miljoonaa euroa. Tuloslaskelman käypien arvojen muutokseen sisältyy sijoituskiinteistöjen ryhmässä IFRS 16 -standardin mukaisesti omaisuuseränä esitettyjen vuokratonttien poistoa -0,3 (0,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta pienemmäksi johtuen siitä, että kiinteistöjen arvostuksessa käytettävien tuottovaatei-

den muutos oli vertailukautta pienempi. Salkun nettotuotto laski 0,03 prosenttiyksikköä kun edellisvuoden vastaavana ajanjaksona nettotuotto laski merkittävästi enemmän eli 0,16 prosenttiyksikköä. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 10,0 (7,0) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 42,8 prosenttia. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 127 (98) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuotto katsauskauden lopussa oli 6,12 prosenttia (6,30 prosenttia). Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettyjen markkinatuottovaatimusten pienentymisestä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,9 (-1,1) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 15,6 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen pienentyminen selittyy IFRS 16 -standardin muutoksesta, jonka johdosta kiinteistöjen hoitokuluihin aiemmin sisältyneet maanvuokratulot esitetään 1.1.2019 lähtien osana käyvän arvon muutosta ja korkokuluja. IFRS 16 muutoksen vaikutus hoitokuluihin oli katsauskaudella 0,3 miljoonaa euroa.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -1,1 (-1,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 3,8 prosenttia. Erä sisältää osakepalkkiojärjestelmä 2015 ehtojen mukaisesti yhtiölle palautuneisiin osakkeisiin (23.124 kpl, tiedote 28.2.2019) liittyvän verottajalta saadun palautuksen 0,2 miljoonaa euroa. Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olisivat ilman tämän palautuksen vaikutusta olleet -1,3 miljoonaa euroa. Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 18 (17). Hallinnon kulut olivat yhteensä -1,0 (-1,0) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 7,2 prosenttia edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat erityisesti panostukset tulevaan kasvuun Suomessa ja Ruotsissa sekä hankekehityspanostukset.

Liikevoitto oli 17,1 (21,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -18,9 prosenttia. Liikevoiton pienentyminen johtui kiinteistöjen tuottovaateiden vertailukautta pienemmästä muutoksesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -1,5 (-1,0) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin vaikutus rahoituskuluihin oli -0,2 (0,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -1,4 (-0,9) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -1,9 (-3,1) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 12,3 (16,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -22,9 prosenttia edellisvuoteen. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 0,48 (0,63) euroa ja laimennusvaiikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,48 (0,63) euroa.

Katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli 4,9 (3,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,2 prosenttia. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 44,9 (39,1) prosenttia. Katsauskauden operatiivinen tulos ei ole vertailukelpoinen edellisvuoteen IFRS 16 -standardin käyttöönoton (1.1.2019 alkaen) aiheuttamista muutoksista sekä henkilöstökuluihin sisältyvästä veronpalautuksesta johtuen.

Investoinnit

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 438,4 (308,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 42,1 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 41,2 (38,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

Rahoitus

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 235,2 (143,7) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi katsauskauden aikana nettomääräisesti 64,7 (33,6) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman kasvusta 27,0 miljoonaa euroa muodostui IFRS 16 -standardin mukaan kirjatun vuokrasopimusvelan kirjaamisesta.

Yhtiöllä oli 30.6.2019 käytettävissään rahoituslähteitä yhteensä 122,9 miljoonaa euroa, muodostuen käteisvaroista (6,7 miljoonaa euroa), nostamattomista luottolimiiteistä (7,0 miljoonaa euroa), yritystodistusohjelman puitteissa liikkeelle laskettavia yritystodistuksia (80 miljoonaa euroa) ja lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista (29,2 miljoonaa euroa). Yhtiöllä on lisäksi optio 20 miljoonan euron lisärahoitukseen EIP:ltä aikaisempaa sopimusta vastaavin ehdoin.

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 30.6.2019 oli 40,4 (42,5) prosenttia ja lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 2,01 (1,60) vuotta.

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 30.6.2019 valmiina 127 (98) vuokrakassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 55 (49) kappaletta. Katsauskauden aikana valmistui 5 (7) uutta kohdetta, jonka lisäksi yhtiö hankki 2 (1) valmista kohdetta.

Kiinteistökohteet 30.6.	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	H1/2019	H1/2018	H1/2019	H1/2018	H1/2019	H1/2018
Kohteet, kpl	127	98	55	49	182	147
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ²	110,7	86,2	63,4	49,7	174,1	135,8
Vuosivuokrat, meur	22,5	17,4	12,1	9,5	34,6	27,0
Investointi (hankintameno), meur	251,1	188,5	173,5	126,0	424,6	314,5

* = 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 30.6.2019 tilanteessa yhteensä 182 (147) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luetuina), jotka jakaantuivat 46 (35) asiakkaan kesken, joista 7 (2) oli kunta-asiakkaita. Sopimuskannan arvo oli 490,7 (383,1) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,9 (14,7) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 46 (51) prosenttia yhtiön sopimuskannasta

30.6.2019. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 22 (25) prosenttia, toiseksi suurimman 15 (18) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 9 (8) prosenttia. Kunta-asiakkaiden osuus sopimuskannasta oli 11 (6) prosenttia. Euromääräisesti merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan yhtiöitä.

Sopimuskannasta 60 (63) prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudun/Uudenmaan, Tampereen, Lahden, Turun, Oulun, Kuopion ja Jyväskylän alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 23 (22) prosenttia muodostui muissa, yli 30.000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 13 (15) prosenttia alle 30.000 asukkaan paikkakunnissa sijaitsevista kiinteistökohteista. Ruotsin kohteiden osuus sopimuskannasta oli 3 prosenttia (0 prosenttia).

Alue	30.6.2019	30.6.2018
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	19 %	22 %
Lahden alue	7 %	7 %
Tampereen alue	6 %	7 %
Turun alue	9 %	10 %
Oulun alue	7 %	5 %
Kuopion alue	7 %	7 %
Jyväskylän alue	5 %	5 %
Muut yli 30.000 asukkaan kunnat Suomessa	23 %	22 %
Muut paikkakunnat Suomessa	13 %	15 %
Ruotsi	3 %	0 %
Yhteensä	100 %	100 %

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 30.6.2019 oli 25.439.229 (25.439.229) osaketta. Osakkeista yhtiön omassa hallussa oli 23.134 kappaletta. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.6.2019 oli 9,96 (7,62) euroa ja ulkona olevien osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 253,1 (193,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 10,20 (8,45) euroa ja alin päätöskurssi 7,71 (7,20) euroa. Katsauskauden aikana Hoivatilat Oyj:n osakkeiden vaihto oli 2,6 (2,1) miljoonaa kappaletta. Yhtiöllä oli 30.6.2019 yhteensä 9.022 (9.034) 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 2018 vuosikertomuksessa. Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2018 vuosikertomuksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus ja yhtiön johto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman, Nathalie Clément, Paul Hartwall, Kari Nenonen ja Reijo Tauriainen. Harri Aho ja Timo Pekkarinen toimivat hallituksen jäseninä 26.3.2019 saakka.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat Reijo Tauriainen (pj.), Paul Hartwall ja Kari Nenonen. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Pertti Huuskonen (pj.), Satu Ahlman ja Paul Hartwall. Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Antti Kääriäinen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, varatoimitusjohtaja Riku Patokoski, talousjohtaja Tommi Aarnio, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni, henkilöstö- ja viestintäjohtaja Riikka Säkkinen sekä liiketoimintajohtaja Timo Wikberg.

Yhtiökokouksen päätökset

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2019 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille vastuuvapauden tilivuodelta 2018. Hoivatilojen tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka nimitti päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Antti Kääriäisen. Yhtiökokouksen päätöksen mukainen osinko, 0,17 euroa osakkeelta maksettiin 4.4.2019. Yhtiökokous hyväksyi lisäksi hallituksen esitykset, joiden mukaan hallitus sai valtuudet päättää omien osakkeiden hankkimisesta ja osakeannista. Lisäksi hyväksyttiin yhtiöjärjestyksen muutos yhtiön toiminimen (Hoivatilat Oyj) osalta sekä nimitystoimikunnan ehdotus hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista. Yhtiökokouksen päätökset on tiedotettu 26.3.2019. Päätökset ovat nähtävillä myös yhtiön internetsivuilla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättymisen jälkeen on valmistunut 15 kohdetta, jotka tuottavat vuokratassavirtaa elokuusta 2019 lähtien.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2019 – 2021

Hoivatilat Oyj on asettanut seuraavat taloudelliset tavoitteet vuosille 2019 – 2021:

- Liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 prosenttia.
- Operatiivinen tulos (EPRA) keskimäärin 40 prosenttia liikevaihdosta.
- Omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 30 prosenttia. Omavaraisuusasteessa on huomioitu 1.1.2019 sovellettavaksi tulevan IFRS 16 -standardin vaikutus.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa vuosittain osinkona vähintään 50 prosenttia operatiivisesta tuloksesta.

Taloudellinen kalenteri vuonna 2019

Hoivatiilojen liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta julkistetaan 6.11.2019.

Oulussa 22.8.2019

Hoivatilat Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula, puhelin: +358 40 773 4054

Hoivatilat lyhyesti:

Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteleiden ja koulujen tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yli 200 kiinteistöhanketta eri puolille Suomea ja Ruotsiin. www.hoivatilat.fi

EPRA tunnusluvut

1. Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ja operatiivinen tulos / osake (EPRA EPS, BASIC)

Tuhatta euroa	1-6/2019	1-6/2018	2018
Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta	12 298	15 957	37 003
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-9 254	-16 005	-35 627
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0	0	-1 049
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0	0	210
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	1 851	3 201	7 125
EPRA operatiivinen tulos	4 894	3 153	7 663
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), euroa	0,19	0,12	0,30

2. Nettovarallisuus / osake (EPRA NAV per share) ja oikaistu nettovarallisuus / osake (EPRA NNNAV per share)

Tuhatta euroa	1-6/2019	1-6/2018	2018
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	169 121	140 913	161 937
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	2 055	609	951
(v.a) Laskennallinen vero	25 535	17 266	23 367
EPRA nettovarallisuus (NAV)	196 711	158 789	186 255
Osakekohtainen EPRA NAV, euroa	7,74	6,24	7,32
Tuhatta euroa	1-6/2019	1-6/2018	2018
EPRA nettovarallisuus (NAV)	196 711	158 789	186 255
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2 055	-609	-951
(iii) Laskennallinen vero	-25 535	-17 266	-23 367
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	169 121	140 913	161 937
Osakekohtainen EPRA NNNAV, euroa	6,65	5,54	6,37

3. EPRA:n vajaakäyttöaste-%

Tuhatta euroa		1-6/2019	1-6/2018	2018
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	A	0	0	0
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	B	22 331	16 453	21 467
EPRA:n vajaakäyttöaste, %	A/B	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Taulukko-osio

Puolivuosisikatsauksen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia. Yhtiö on noudattanut puolivuosisikatsauksen laadinnassa samoja laskentaperiaatteita kuin 2018 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta vuonna 2019 voimaan tulleita yhtiötä koskevia standardimuutoksia ja tulkintoja.

Hoivatilat-konserni

Tuloslaskelma

Euroa	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
LIIVEVAIHTO	10 893 078	8 061 470	17 182 305
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	9 254 245	16 004 547	36 675 896
Liiketoiminnan muut tuotot	0	55 400	282 735
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-1 094 760	-1 054 935	-2 450 190
Poistot	-72 473	-8 530	-33 795
Liiketoiminnan muut kulut	-1 911 322	-2 008 279	-3 176 505
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	17 068 769	21 049 674	48 480 446
Rahoitustuotot	1 615	289	867
Rahoituskulut	-1 539 849	-1 021 940	-2 057 609
TULOS ENNEN VEROJA	15 530 535	20 028 023	46 423 703
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-3 232 968	-4 071 479	-9 420 361
TILIKAUDEN TULOS	12 297 567	15 956 544	37 003 342

Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
TILIKAUDEN TULOS	12 297 567	15 956 544	37 003 342
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	3 930		-1 747
Rahavirran suojaus	-1 379 888	-564 901	-992 077
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	275 978	112 980	198 415
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1 099 980	-451 921	-795 409
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	11 197 587	15 504 623	36 207 933
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	12 297 567	15 956 544	37 003 342
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	11 197 587	15 504 623	36 207 933
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,48	0,63	1,46
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,48	0,63	1,45

Hoivatilat –konserni
Tase

Euroa	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	130 302	52 020	150 285
Sijoituskiinteistöt	426 433 437	301 579 223	348 899 080
Koneet ja kalusto	184 409	36 862	36 216
Laskennalliset verosaamiset	788 982	453 705	363 778
Pitkäaikaiset varat yhteensä	427 537 130	302 121 810	349 449 360
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 213 213	1 837 428	3 455 775
Rahavarat	6 682 577	4 516 160	11 382 638
Lyhytaikaiset varat yhteensä	10 895 790	6 353 588	14 838 412
VARAT YHTEENSÄ	438 432 920	308 475 399	364 287 772
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	80 000	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 722 015	69 722 015	69 722 015
Käyvän arvon rahasto	-2 054 850	-609 198	-950 940
Muuntoero	2 183		-1 747
Ed. tilikausien voitto/tappio	89 074 550	55 763 898	56 084 397
Tilikauden voitto/tappio	12 297 567	15 956 544	37 003 342
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yht.	169 121 466	140 913 259	161 937 067
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	203 626 462	135 191 704	158 809 420
Laskennalliset verovelat	25 649 953	17 534 287	23 618 863
Pitkäaikaiset velat yhteensä	229 276 415	152 725 990	182 428 283
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	31 536 561	8 497 952	11 640 147
Ostovelat ja muut velat	8 498 478	6 338 197	8 282 274
Lyhytaikaiset velat yhteensä	40 035 039	14 836 150	19 922 422
Velat yhteensä	269 311 454	167 562 140	202 350 705
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	438 432 920	308 475 399	364 287 772

**Hoivatilat –konserni
Rahavirtalaskelma**

Euroa	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	12 297 567	15 956 544	37 003 342
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-8 874 225	-16 417 596	-37 435 762
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 539 849	1 021 940	2 057 609
Korkotuotot	-1 615	-289	-867
Verot	3 232 968	3 803 579	9 420 361
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-753 508	-1 102 662	-2 726 708
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-942 000	-1 647 225	4 086 318
Maksetut korot	-1 482 044	-1 013 658	-2 062 160
Saadut korot	1 615	289	867
Maksetut verot	-141 614	-76 860	-1 611 666
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	4 876 993	524 062	8 731 335
Investointien rahavirrat			
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	0	10 911 237
Hankitut sijoituskiinteistöt	-1 634 836	-2 126 892	-2 126 892
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-41 869 110	-32 661 187	-77 193 637
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	19 983	-44 091	-136 269
Investointien nettorahavirta (B)	-43 483 962	-34 832 171	-68 545 562
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0	1 504	1 504
Lainojen nostot	44 162 873	36 590 895	73 413 983
Lainojen takaisinmaksut	-5 935 229	-4 305 975	-8 756 467
Maksetut osingot	-4 320 736	-3 307 100	-3 307 100
Rahoituksen nettorahavirta (C)	33 906 908	28 979 324	61 351 920
Rahavarojen muutos (A + B + C)	-4 700 061	-5 328 784	1 537 693
Rahavarat tilikauden alussa	11 382 638	9 844 945	9 844 945
Rahavarat tilikauden lopussa	6 682 577	4 516 160	11 382 638

Hoivatilat –konserni
Laskelma oman pääoman muutoksista

	Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pää- oman ra- hasto	Käyvän arvon rahasto	Muun- toero	Kertyneet voittovarot	Oma pää- oma yh- teensä
Euroa						
Oma pääoma 31.12.2017	80 000	69 720 511	-157 278	0	59 492 577	129 135 811
IFRS 2 muutokset					454 085	
Oma pääoma 1.1.2018	80 000	69 720 511	-157 278	0	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	0	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 yh- teensä	0	1 504			-4 182 764	-4 181 260
Oma pääoma 30.6.2018	80 000	69 722 015	-609 198	0	71 720 442	140 913 259
Oma pääoma 1.1.2019	80 000	69 722 015	-950 940	-1 747	93 087 739	161 937 067
Laaja tulos						
Tilikauden tulos				3 930	12 297 567	12 301 498
Muut laajan tuloksen erät *						
Rahavirran suojaus			-1 103 910			-1 103 910
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-1 103 910	3 930	12 297 567	11 197 587
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-4 320 736	-4 320 736
Osakeanti						0
Kannustinjärjestelmä					307 547	307 547
Liiketoimet omistajien kanssa yh- teensä	0	0			-4 013 189	-4 013 189
Oma pääoma 30.6.2019	80 000	69 722 015	-2 054 850	2 183	101 372 117	169 121 466

* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

Hoivatilat –konserni
Tunnusluvut

Tuhatta euroa	Konserni 30.6.2019	Konserni 30.6.2018	Konserni 31.12.2018
Liikevaihto	10 893	8 061	17 182
Liikevoitto	17 069	21 050	48 480
Tilikauden tulos	12 298	15 957	37 003
EPRA operatiivinen tulos	4 894	3 153	7 663
Taseen loppusumma	438 433	308 475	364 288
EPRA nettovarallisuus (NAV)	196 711	158 789	186 255
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	169 121	140 913	161 937
Omavaraisuusaste, %	38,6 %	45,7 %	44,5 %
Loan-to-value (LTV), %	50,4 %	46,1 %	45,6 %
Nettovelkaantumisaste, %	135,1 %	98,8 %	98,2 %
Oman pääoman tuotto, %	14,9 %	23,6 %	25,4 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,48	0,63	1,46
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,48	0,63	1,45
Osakekohtainen osinko, euroa	-	-	0,17
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa (EPRA EPS)	0,19	0,12	0,30
Osakekohtainen EPRA NAV, euroa	7,74	6,24	7,32
Osakekohtainen EPRA NNNAV, euroa	6,65	5,54	6,37
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,12 %	6,30 %	6,15 %
Sopimuskannan arvo*	490 701	383 075	426 953
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,9	14,7	14,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
EPRA vajaakäyttöaste	0 %	0 %	0 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 416 095	25 439 229	25 439 229
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	25 423 636	25 389 383	25 414 511
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	25 566 827	25 415 592	25 491 042
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	21	19	19
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	18	17	17

* Yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia.

Sijoituskiinteistöt

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 30.6.2019 tilanteessa on saatavilla yhtiön internetsivuilla. Sijoituskiinteistöjen arvo oli katsauskauden lopussa 399,7 (301,6) miljoonaa euroa, josta valmiiden kiinteistöjen osuus oli 347,3 (261,5) miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo 49,9 (39,4) miljoonaa euroa ja hankintamenuon arvostettujen vähäisen valmiusasteen kohteiden arvo 2,5 (0,7) miljoonaa euroa. IFRS 16 käyttöomaisuustonttien arvo oli 26,8 (0,0) miljoonaa euroa.

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	348 899 080	247 066 462	247 066 462
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	39 446 219	37 064 789	79 783 106
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	95 503	140 415	289 099
Ostetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset	1 634 836	1 303 010	1 379 446
Myydyistä kiinteistöistä aiheutuneet vähennykset	0	0	-15 245 660
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	9 585 609	16 004 547	35 626 628
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	399 661 248	301 579 223	348 899 080
	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Valmiit sijoituskiinteistöt	347 290 000	261 490 000	329 000 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	49 852 782	39 417 545	18 360 223
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintamenuon arvostetut)	2 518 466	671 678	1 538 857
Yhteensä	399 661 248	301 579 223	348 899 080

30.6.2019 konsernilla oli keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenuoltaan noin 129 (94,5) miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

Vastuositoumukset	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Kiinnitykset kiinteistöihin			
Lainat rahoituslaitoksilta	188 163 468	143 689 656	170 449 567
Annetut kiinnitykset	270 849 413	209 797 463	228 364 213
Kiinnitykset yhteensä	270 849 413	209 797 463	228 364 213
Pantatut kiinteistöosakkeet			
Pantatut sijoituskiinteistöt	279 905 864	174 118 190	244 584 100
Panttaukset yhteensä	279 905 864	174 118 190	244 584 100
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron palautusvastuu			
Arvonlisäveron palautusvastuu	2 640 883	884 215	2 636 750
Koronvaihtosopimukset			
Nimellisarvo	76 000 000	61 000 000	61 000 000
Käypä arvo	-2 568 562	-761 498	-1 188 674

Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyhtiöiden kanssa	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	3 410 720	638 175	6 243 318
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle kauden lopussa		0	948 842

* Yhtiön hallituksen jäsenenä 26.3.2019 saakka toiminut Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n emoyhtiön Lapti Group Oy:n toimitusjohtaja. Rakennusliike Lapti Oy:tä ei 26.3.2019 jälkeen lueta Hoivatilat Oyj:n lähipiiriyhtiöksi.

Tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit sekä muut muutokset laskentaperiaatteissa

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raportoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksenmääritelmää ja määritti periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaastuminen ei aiheuttanut Hoivatiloille muutoksia vuokrasopimusten kirjauskäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin sijoituskiinteistöt sekä koneet ja kalusto. Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat Hoivatilat-konsernin tonttien maanvuokrasopimuksista. Koneisiin ja kalustoon kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät puolestaan on kirjattu pääosin hallinnon kuluihin sisältyvistä vuokrasopimuksista, kuten leasing-autoista ja toimistovuokrasopimuksista. Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Maa-alueiden, vuokrasopimusten kulut on kirjattu tuloslaskelmaan osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvonmuutosta (vertattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan määräytyvinä rahoituskuluina. Koneiden ja kaluston ryhmässä esitettävien käyttöoikeusomaisuuserien osalta tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi poistojen erässä. Hoivatilat on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Hoivatilat on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä täten ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien erinäisiä toimistotarvikkeita.

IFRS 16 käyttöönoton vaikutukset raportointiin

Standardin vaikutukset konsernin raportointiin katsauskaudella olivat seuraavat:

Tuloslaskelma	1-6/2019
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-331 364
Poistot	-39 134
Liiketoiminnan muut kulut	347 901
Liikevoitto	-22 597
Rahoituskulut	-196 400
Voitto ennen veroja	-218 997
Laskennalliset verot	43 799
Kauden tulos	-175 198
EPRA operatiivinen tulos	89 893

Tase	Sijoituskiinteistöt	Koneet ja kalusto	Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä	Vuokrasopimusvelat
1.1.2019	26 191 178	129 124	26 320 303	26 320 303
30.6.2019	26 772 189	138 378	26 910 567	26 999 555

Muutokset tunnuslukujen laskentaan

Loan-to-value (LTV) -tunnusluvun laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. Ohessa päivitetty kaava:

$$\text{Loan-to-value (LTV), \%} = \frac{\text{Rahoitusvelat - vuokrasopimusvelat (IFRS 16) - rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} * 100$$

Tunnuslukujen laskentakaavat (muut kuin EPRA tunnusluvut)

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, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} * 100$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} * 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}} * 100$
Taloudellinen vuokrausaste, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} * 100$
Nettotuotto (laskennallinen), % =	$\frac{\text{Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk: kulut}}{\text{Tilinpäätöskuukauden vuorakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}} * 100$
Loan-to-value (LTV), % =	$\frac{\text{Rahoitusvelat -vuokrasopimusvelat (IFRS 16)- rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo - Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)}} * 100$

Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat

Nettotuotto (laskennallinen), %

Tuhatta euroa

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	22 499	16 640	21 467
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12kk:n kulut	-1 252	-922	-1 237
Nettovuokratuotto	21 247	15 719	20 230
Tilinpäätöskuukauden vuorakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo	347 290	249 480	329 000
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,12 %	6,30 %	6,15 %



HOIVATILAT

HOIVATILAT OYJ

Oulu Lentokatu 2, 90460 OULUNHALO **Espoo** Bertel Jungin Aukio 3, 02600 ESPOO
asiakaspalvelu@hoivatilat.fi • www.hoivatilat.fi • Palvelunumero: 0207 349 100