

# Suomen Hoivatilat Oyj

## Tilinpäätös 2016

### Vahvaa kasvua, pörssilistahanke etenee

Suomen Hoivatilat Oyj Yhtiötiedote 2.2.2017 klo 8.00  
Suomen Hoivatilat Oyj tilinpäätös

Suomen Hoivatilat Oyj julkaisee tällä tilinpäätöstiedotteella myös toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2016. Toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2016 on luettavissa tämän tilinpäätöstiedotteen liitteenä sekä yhtiön verkkosivuilta osoitteesta [www.hoivatilat.fi/sijoittajille/taloudelliset\\_raportit\\_ja\\_esitykset](http://www.hoivatilat.fi/sijoittajille/taloudelliset_raportit_ja_esitykset).

#### **Tammi-joulukuu 2016 (suluissa vertailukausi tammi-joulukuu 2015)**

- Liikevaihto 7,4 (3,8) miljoonaa euroa, kasvua 93,9 %
- Katsauskauden tulos 14,7 (10,5) miljoonaa euroa, kasvua 40,4 %
- Operatiivinen tulos 2,9 (1,2) miljoonaa euroa, kasvua 138,1 %
- Osakekohtainen tulos, laimentamaton 0,75 (0,79) euroa
- Osakekohtainen tulos, laimennettu 0,75 (0,79) euroa
- Osakekohtainen operatiivinen tulos 0,15 (0,09) euroa
- Sijoituskiinteistöjen arvo 154,8 (90,4) miljoonaa euroa, kasvua 71,1 %
- Taloudellinen vuokrausaste 100 % (100 %)
- Osakekohtainen NAV 4,00 (3,22) euroa, kasvua 24,0 %
- Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia) 214,2 (139,3) miljoonaa euroa
- Sopimuskannan keskimaturiteetti 14,2 (14,4) vuotta
- Hallituksen esitys osingoksi 0,10 (0,07) euroa / osake

#### **Heinä-joulukuu 2016 (suluissa vertailukausi heinä-joulukuu 2015)**

- Liikevaihto 4,0 (2,4) miljoonaa euroa, kasvua 69,5 %
- Katsauskauden tulos 8,1 (5,7) miljoonaa euroa, kasvua 42,0 %
- Operatiivinen tulos 1,6 (0,9) miljoonaa euroa, kasvua 71,7 %
- Osakekohtainen tulos, laimentamaton 0,39 (0,42) euroa
- Osakekohtainen tulos, laimennettu 0,39 (0,42) euroa
- Osakekohtainen operatiivinen tulos 0,07 (0,07) euroa

#### **Taloudellinen ohjeistus vuodelle 2017**

Hoivatilat arvioi vuoden 2017 liikevaihdon olevan vähintään 12 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan 200 – 220 miljoonaa euroa vuoden 2017 lopussa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan vähintään 4,5 miljoonaa euroa.

## **Nasdaq Helsingin pörssilistalle siirtymisen tilanne**

Yhtiön hallitus päätti 1.11.2016 käynnistää selvitystyön koskien mahdollisuutta siirtyä Nasdaq Helsingin pörssilistalle vuoden 2017 aikana ja samalla selvittää vaihtoehtoja yhtiön tulevien kiinteistöhankeiden rahoittamiseksi sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoisin instrumentein.

Selvitystyö on edennyt niin, että yhtiön tavoitteena on toteuttaa Nasdaq Helsingin pörssilistalle siirtyminen alkuvuoden 2017 aikana. Hoivatiilojen hallitus myös selvittää edelleen vaihtoehtoja yhtiön tulevien kiinteistöhankeiden rahoittamiseksi, lähtökohtaisesti oman pääoman ehtoisesti.

Yhtiön taloudellisena neuvonantajana yllämainittujen asioiden selvitystyössä toimii SEB.

Hoivatiilojen hallitus esittää yhtiökokoukselle, että se valtuuttaisi hallituksen järjestämään yhden tai useamman maksullisen osakeannin, joissa uusia osakkeita tarjotaan merkittäväksi enintään 10 000 000 kappaletta.

### **Toimitusjohtaja Jussi Karjula:**

Vuosi 2016 oli Hoivatiiloille vahvan kasvun aikaa. Liikevaihto, tulos ja muut keskeiset tunnusluvut kasvoivat merkittävästi edellisvuodesta. Kiinteistösalkun koko kasvoi tilikauden aikana 71,1 %, sen arvon ollessa joulukuun lopussa 154,8 miljoonaa euroa (alkuperäinen ohjeistus 140-150 Meur). Hoivatiilojen tilinpäätös on laadittu ensimmäistä kertaa kansainvälisen IFRS-standardin mukaisesti.

Hoivatiilojen kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 %. Poikkeuksellisen korkea luku perustuu yhtiön toimintamalliin, jossa kiinteistöhankeet käynnistetään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Valmiiden ja keskeneräisten kohteiden keskimääräinen vuokrasopimusmaturiteetti oli 14,2 vuotta ja vuokrasopimusten yhteenlaskettu arvo (=tuleva vuokratassavirta ilman indeksikorjausta) oli 214,2 miljoonaa euroa. Hankkeissa on tyypillisesti 60-70 % lainan osuus hankinta-arvosta. Oman pääoman tuottotaso oli yli 24 %.

Myös toimintaympäristö on kehittynyt yhtiölle suotuisasti. Muutostekijät tukevat Hoivatiilojen liiketoiminnan kasvua: Suomi keskittyy kasvukeskusalueille, väestö ikääntyy, julkinen sektori velkaantuu ja etsii tehokkaampia toimintamalleja sekä valinnanvapaus lisääntyy mm. palvelusetelin käytön yleistyessä. Joulukuussa Suomen hallitus julkisti lakiluonnoksen asiakkaan valinnanvapaudesta sote-palveluissa. Linjauksia voidaan pitää yksityiselle sektorille suotuisina ja uusia markkinoita mahdollistavina. Uutta markkinaa ja tarpeita luovat myös julkisen sektorin omistamien rakennusten ikääntyminen ja kunto.

Hoivatiiloilla oli 31.12. tilanteessa rakenteilla tai rakennuslupavaiheessa 30 kiinteistöhankeita, joiden hankinta-arvo oli noin 70 miljoonaa euroa. Nämä hankkeet valmistuvat pääosin vuoden 2017 aikana.

Maaliskuun lopulla toteutimme menestyksellisesti listautumisen First North Finland -markkinapaikalle. Listautumisen yhteydessä järjestetty osakeanti ylimerkittiin moninkertaisesti, ja saimme noin 1 200 uutta

osakkeenomistajaa. Annissa keräsimme uutta pääomaa kiinteistöhankeiden rahoitustarpeisiin noin 16 miljoonaa euroa. Osakekurssi nousi listautumishetkestä noin 160 % vuoden loppuun mennessä ja osakkeenomistajien määrä kasvoi merkittävästi ollen joulukuun lopussa noin 4 000.

Tulevaisuutemme ja alkanut vuosi näyttää edelleen lupaavalta. Hoivatilat toimii kasvun ratkaisijana ja kumppanina kasvuhakuisille päivähoido- ja hoiva-alan yrityksille. Samaan aikaan olemme ratkomassa kasvukuntien palveluhaasteita nopean ja tehokkaan toimintamallimme avulla.

## **Toimintaympäristö**

Valtiovarainministeriö ennustaa vuoden 2017 bruttokansantuotteen kasvavan 0,9 % ja 1,0 % vuonna 2018. Vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä BKT nousi 1,6 % edellisen vuoden vastaavasta. Vuonna 2016 kasvu on perustunut kotimaiseen kysyntään, erityisesti yksityisen kulutuksen kasvulle. Lisäksi rakennusinvestoinnit ovat lisääntyneet nopeasti. Työmarkkinoiden tilanne on parantunut vuoden 2016 aikana ja työttömyysaste on laskenut jo 8,6 prosenttiin.

Vuonna 2017 yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan hidastuvan, kun inflaation uskotaan kiihtyvän ja hidastavan reaalityulojen kasvua. Kilpailukyky sopimuksen vuoksi palkkasumman kasvu jää lyhyellä aikavälillä vaimeaksi. Yksityisten investointien kasvu hidastuu tilapäisesti vuonna 2017, kun rakennusinvestointien kasvu taittuu. Vuonna 2017 julkisen kulutuksen määrän odotetaan supistuvan 0,5 %. Julkisia kulutusmenoja supistavat kilpailukyky sopimukseen sisältyvät lomarahojen leikkaus, työnantajan sosiaaliturvamaksujen alennus ja vuosityöajan pidentäminen. Viennin kasvu kiihtyy vuosina 2017 ja 2018. Vientiä kasvattavat jo tiedossa olevat kuljetusvälinetoimitukset.

Suomessa ja euroalueella eletään matalien korkojen ympäristössä. Matalat korot ja voimakas sijoittajakysyntä ovat laskeneet tuottovaatimustasoja ja nostaneet kiinteistöjen arvoja.

Suomessa on käynnissä historiallisestikin merkittävä sote- ja maakuntauudistus, jossa vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä siirtyy 18 itsehallinnolliselle maakunnalle 1.1.2019 alkaen. Uudistukseen sisältyy keskeisesti kansalaisten valinnanvapauden lisääminen ja mahdollistaminen, minkä odotetaan luovan lisää mahdollisuuksia yrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille palveluiden tuottamisessa. Tarkemmat linjaukset ja lainsäädäntö valmistuvat vuoden 2017 aikana.

Lähtökohtaisesti sivistys- ja päivähoidopalvelut kuuluvat kuntien perustehtäviin uudistuksen jälkeenkin samalla tavalla kuin nykyisin.

Lähteet: Taloudellinen katsaus 22.12.2016 [vm.fi](http://vm.fi) ja alueuudistus.fi 24.1.2017

## **Tutkimus ja kehitystoiminta**

Hoivatilat tekee aktiivista yhteistyötä kumppaniverkostonsa kanssa uusien konseptien, kuten palvelukorttelien, kehittämiseksi. Yhtiö aloitti kumppaniverkostonsa kanssa kiinteistöjen elinkaaren energiakustannuksia vähentävän projektin, jossa kartoitettiin energiatehokkaita vaihtoehtoja muun muassa kiinteistöjen lämmitykseen ja valaistukseen. Vuoden 2016 aikana asennettiin ensimmäiseen kiinteistöön aurinkopaneelit, joiden energiansäästövaikutuksista saadaan tietoa alkuvuoden 2017 aikana.

Yhä useampi Hoivatilojen kiinteistö käyttää maalämpöä lämmitysmuotona. Asiakkaat pitävät sitä turvallisena, pitkäaikaisena ja ekologisena lämmitysratkaisuna. Valaistuksen osalta led- valaistus kiinnostaa. Led- valaistus soveltuu hyvin päiväkoteihin ja erityisesti hoivakoteihin, joissa valoja tarvitaan läpi vuorokauden. Led- valaistus on otettu käyttöön useissa kohteissa ja niiden vaikutusta kiinteistön sähkönkulutukseen seurataan.

Hoivatilojen kiinteistöt siirrettiin vuoden 2016 aikana etähallinnan- ja valvonnan piiriin. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskitetysti yhdestä paikasta. Näin pystytään mm. vaikuttamaan kiinteistön elinkaareen, säätämään lämmitys ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että oikea määrä ilmaa vaihtuu sisätiloissa

## **Taloudellinen kehitys**

Hoivatilojen liikevaihto oli 7,4 (3,8) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 93,9% vuoteen 2015 verrattuna. Liikevaihto muodostui lähes kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat 14,8 (11,1) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana ei myyty yhtään sijoituskiinteistöä. Vertailukaudella myytiin kaksi kiinteistöyhtiötä, joiden myynnistä realisoitui voittoa 0,47 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,6 (-0,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,4 % edellisvuoteen verrattuna. Tilikauden nettovuokratuotot olivat 6,8 (3,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 98,7 %. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 56 (38) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettovuokratuotto-% oli 6,9 % (7,1 %).

Henkilöstökulut olivat -1,5 (-0,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 85,1 %. Tilikaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 10 (7). Hallinnon kulut olivat yhteensä -0,8 (-0,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 67,2 % edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat etenkin yhtiön panostukset tulevaan kasvuun.

Liikevoitto oli 19,3 (13,7) miljoonaa euroa jossa oli kasvua 40,7 %.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -0,9 (-0,6) miljoonaa euroa. Rahoituskulut kasvoivat vertailukauteen verrattuna johtuen korollisen vieraan pääoman määrän kasvusta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,1 (-0,2) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,6 (-2,4) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 14,7 (10,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 40,4 % vertailukauteen. Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,75 (0,79) euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 159,8 (97,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 64,2 % vertailukauteen.

## Investoinnit

Tilikauden 2016 aikana toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 49,5 (39,06) miljoonan euron investoinnit kiinteistökantaan. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 18 (19) uutta kohdetta.

## Rahoitus

Tilikaudella 2016 liiketoiminnan rahavirta oli 2,9 miljoonaa euroa, kun se vuotta aiemmin oli 1,5 miljoonaa euroa. Investointien rahavirta oli -46,9 (-37,7) miljoonaa euroa, koostuen pääosin investoinneista uusiin kiinteistökohteisiin. Rahoituksen rahavirta oli 41,9 (32,8) miljoonaa euroa, josta keväällä toteutetun osakeannin osuus oli 16,8 miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa konsernin likvidit varat olivat 4,3 (6,5) miljoonaa euroa. Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli käytettävissään 4,0 miljoonan euron sekkitililimiitit, joista käytössä oli 1,7 miljoonaa euroa.

Yhtiö on tilikauden päättymisen jälkeen tehnyt 27.1.2017 sopimuksen sekkitililimiittien korotuksesta yhteensä 7 miljoonalla eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja se on voimassa 27.7.2017 saakka.

## Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 31.12.2016 valmiina 56 vuokratassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 30 kappaletta.

Kiinteistökohteet 31.12.2016	Valmiit	Keskeneräiset ja aloittamattomat*	Yhteensä
Kohteet, kpl	56	30	86
Vuokrattavat, kem <sup>2</sup>	46 420	27 531	73 950
Investointi (hankintameno), meur	96,0	67,0	163,1
Vuosivuokrat, meur	9,7	5,6	15,3

\* = 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 31.12.2016 yhteensä 86 vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 20 asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 214,2 (139,3) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,2 (14,4) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 67 prosenttia yhtiön sopimuskannasta 31.12.2016. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 29 prosenttia, toiseksi suurimman 27 prosenttia ja kolmanneksi suurimman 11 prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakodeissa. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 72 prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudulla/Uudellamaalla, Lahden, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 28 prosenttia muodostui muille paikkakunnille/maakuntakeskuksiin sijoittuvista kiinteistökohteista, joiden osalta on arvioitu, että väestön demografinen rakenne tarjoaa hyvin ennustettavissa olevan palvelutarpeen myös tulevaisuudessa.

<b>Alue</b>	<b>Osuus sopimuskannasta</b>
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	30 %
Lahden alue	9 %
Tampereen alue	11 %
Turun alue	7 %
Oulun alue	7 %
Jyväskylän alue	5 %
Kuopion alue	2 %
Muut alueet	28 %
Yhteensä	100%

### **Osakkeet ja osakkeenomistajat**

Tilikaudella yhtiö listautui Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle First North Finland -markkinapaikalle. Yhtiö keräsi listautumisannissa yhteensä 16 808 740,80 euron bruttovarat. Kaupankäynti yhtiön osakkeilla käynnistyi 31.3.2016. Yhtiön osake nousi 1.7.2016 alkaen Nasdaqin First North 25 -indeksiin, joka koostuu suurimpien ja vaihdetuimpien yhtiöiden osakkeista First North -markkinapaikoilla Pohjoismaissa.

Yhtiön osakemäärä 31.12.2016 oli 20 788 859 osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.12.2016 oli 8,32 euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 173,0 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 8,32 euroa ja alin päätöskurssi 3,50 euroa.

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 9.6.2016 optioiden antamisesta yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaisten osakkeiden merkitsemistä varten. Optioita annettiin osakepalkkiojärjestelmän piirissä oleville yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle vastikkeetta yhteensä 28 800 kappaletta. Kukin optio oikeutti merkitsemään yhden (1) osakkeen 0,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Annetuilla optioilla merkittiin 28 800 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Osakkeiden merkintähinta, yhteensä 288,00 euroa merkittiin kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin ja kirjattiin merkitsijöiden arvosuustileille 17.6.2016 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Finland –markkinapaikalle 20.6.2016. Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 18.2.2016 saadun valtuutuksen puitteissa antaa optio- tai muita erityisiä oikeuksia, joilla on mahdollista merkitä enintään 193.092 kappaletta yhtiön osakkeita (alkuperäinen valtuutus 221.892 kpl josta käytetty 28.800 kpl). Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Muilta osin osakkeiden ja oman pääoman muutoksista on kerrottu First North Finland -markkinapaikalle listautumisen yhteydessä julkistetussa listalleottoesitteessä (2.3.2016) [https://hoivatilat.fi/wp-content/uploads/2016/02/Esite Suomen Hoivatilat Oyj.pdf](https://hoivatilat.fi/wp-content/uploads/2016/02/Esite_Suomen_Hoivatilat_Oyj.pdf)

Yhtiöllä oli 31.12.2016 tilanteessa yhteensä 3.993 osakkeenomistajaa.

## **Riskitekijät**

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.

Hoivatilojen liiketoiminta on riippuvainen vuokralaisten vuokranmaksukyvyistä. Kiinteistöjen käyttöastetta ja vuokralaisten taloudellista tilannetta seurataan säännöllisin tapaamisin ja talousseurannan avulla. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomais määräysten muutokset voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät riskitekijät on kuvattu yksityiskohtaisesti yhtiön 2.3.2016 First North Finland -markkinapaikalle listautumisen ja osakeannin yhteydessä julkaisemassa esitteessä. Riskitekijöissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia esitteen julkaisun jälkeen. Esite on luettavissa osoitteessa: [https://hoivatilat.fi/wp-content/uploads/2016/02/Esite Suomen Hoivatilat Oyj.pdf](https://hoivatilat.fi/wp-content/uploads/2016/02/Esite_Suomen_Hoivatilat_Oyj.pdf)

## **Henkilöstö, johto ja hallinto**

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Kristiina Hautakangas, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat Reijo Tauriainen (pj.), Mammu Kaario ja Timo Pekkarinen.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Timo Pekkarinen (pj.), Kristiina Hautakangas ja Mammu Kaario.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Timo Pekkarinen (pj.), Eino Hintsala ja Minna Åman-Toivio.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Tapio Raappana.

Yhtiön toimitusjohtaja on Jussi Karjula ja talousjohtajana toimii Tommi Aarnio.

Hoivatilojen palveluksessa oli katsausjakson lopussa 11 työntekijää. Vuoden aikana rekrytoitiin neljä uutta työntekijää, jotta yhtiön vahvaan kasvuun ja kehitykseen voidaan hallitusti vastata. Lisäksi Hoivatiloilla on käytössään tiivis suunnittelijoiden, valvojen ja urakoitsijoiden yhteistyöverkosto, joka mahdollistaa toiminnan skaalaamisen joustavasti.

Hoivatiloilla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kasvu, kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Hoivatilojen avainhenkilöille on lisäksi suunnattu pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

## **Yhtiökokous 2016**

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.2.2016 Oulunsalossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous päätti yhtiön osakepääoman korottamisesta 80.000 euroon rahastokorotuksena siirtämällä osakepääomaan varoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Lisäksi yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen kohtaa 1, yhtiön toiminimi ja kotipaikka. Yhtiön toiminimeksi päätettiin Suomen Hoivatilat Oyj.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään maksuttomasta osakeannista eli osakesplitistä, jossa jokaista olemassa olevaa osaketta kohden annettiin kaksi uutta osaketta eli yhteensä 10.336.706 uutta osaketta. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään optio- ja muiden erityisten oikeuksien, enintään 221.892 kappaletta, antamisesta. Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että hallitus valtuutetaan päättämään suunnatusta osakeannista, jossa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen uusia osakkeita tarjottaisiin merkittäväksi enintään 5.200.000 kappaletta sekä kaikista muista osakeannin ehdoista.

Edelleen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista henkilöstölle, jossa osakkaiden merkintäetuoikeudesta poiketen uusia osakkeita tarjottiin henkilöstölle merkittäväksi enintään 55.000 kappaletta 10 % alennuksella maksullisen osakeannin osakkeen merkintähintaan nähden.

Yhtiökokous päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti maksaa hallituksen jäsenille 8.250 euron vuosipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 16.500 euron vuosipalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti hallituksen nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti maksaa hallituksen jäsenille 600 euron ja hallituksen puheenjohtajalle 1.200 euron kokouspalkkio kokousta kohden.

Yhtiökokous päätti hyväksyä hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi jäsentä nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti. Hallituksen jäseniksi valittiin Pertti Huuskonen, Kristiina Hautakangas, Timo Pekkarinen, Reijo Tauriainen ja Mammu Kaario. Pertti Huuskonen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastajaksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.



Yhtiökokous päätti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan tehtävä on vuosittain valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Hallituksen ehdotuksen mukaan osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on Euroclear Finland Oy:n pitämän yhtiön osakasluettelon perusteella suurin syyskuun 1. päivänä.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Yhtiö on tilikauden päättymisen jälkeen tehnyt 27.1.2017 sopimuksen sekkitililimiittien korotuksesta yhteensä 7 miljoonalla eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja se on voimassa 27.7.2017 saakka.

Yhtiön hallitus päätti 1.2.2017 johtoryhmän perustamisesta. Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, aluejohtaja Timo Tanskanen, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen.

### **Hallituksen voitonjakoesitys**

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 42 472 257 euroa. Hallitus ehdottaa 23.2.2017 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että yhtiön jakokelpoiset varat käytetään siten, että osinkoa ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osaketta kohden eli yhteensä 2 078 886 euroa, tilinpäätöshetken osakemäärällä. Ehdotettu osinko vastaa noin 72,9 % tilikauden operatiivisesta tuloksesta.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta. Mikäli osinkoa jaetaan, yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Operatiivinen tulos kuvastaa yhtiön liiketoiminnan kannattavuutta ilman kiinteistöjen käypien arvojen muutoksen vaikutusta. Yhtiön osingonjako perustuu osinkopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.

Tilikauden päättymisen jälkeen Hoivatilojen taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Hoivatilojen maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksuvalmiutta.

### **Yhtiökokous 2017**

Vuoden 2017 yhtiökokous pidetään Oulussa 23.2.2017 klo 15.00.

### **Taloudellinen kalenteri vuonna 2017**

Hoivatilat julkistaa tilikauden 2016 tilinpäätöstiedotteen sekä tilinpäätöksen 2.2.2016. Tilinpäätös on tämän tiedotteen liitteenä ja se asetetaan saataville yhtiön verkkosivuille osoitteessa [www.hoivatilat.fi](http://www.hoivatilat.fi). Yhtiö järjestää tulostiedotustilaisuuden Helsingissä 2.2.2017 klo 9.00 alkaen.

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2017 julkistetaan 18.5.2017. Hoivatiilojen puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2017 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 8.11.2017.

Oulussa 2.2.2017

Suomen Hoivatilat Oy  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula  
puhelin: +358 40 773 4054

Hyväksytty Neuvonantaja UB Securities Oy  
puhelin: +358 9 25380 246

## Taulukko-osio

Tilinpäätöstiedote on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen. Esitetyt luvut on pyöristetty tarkoista luvuista. Tiedotteeseen sisältyvät tilikauden 2016 tilinpäätösluvut ovat tilintarkastettuja.

## Hoivatilat-konserni

### Tuloslaskelma

Euroa	7-12/2016	7-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>4 049 585</b>	<b>2 389 732</b>	<b>7 414 028</b>	<b>3 823 232</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	8 135 125	5 969 166	14 809 103	11 588 841
	0			
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-813 879	-427 924	-1 467 141	-792 807
Poistot	-4 572	-3 503	-8 210	-5 603
Liiketoiminnan muut kulut	-827 458	-545 129	-1 444 093	-893 242
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>10 538 800</b>	<b>7 382 341</b>	<b>19 303 688</b>	<b>13 720 420</b>
Rahoitustuotot	709	36	3 522	12 242
Rahoituskulut	-395 736	-351 134	-868 713	-606 463
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>10 143 773</b>	<b>7 031 243</b>	<b>18 438 498</b>	<b>13 126 199</b>
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-2 069 691	-1 343 932	-3 741 105	-2 657 897
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>8 074 082</b>	<b>5 687 311</b>	<b>14 697 393</b>	<b>10 468 301</b>

### Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	7-12/2016	7-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
TILIKAUDEN TULOS	8 074 082	5 687 311	14 697 393	10 468 301
Muut laajan tuloksen erät				
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Rahavirran suojaus	-39 927	0	-309 692	0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	7 985	0	61 938	0
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-31 942</b>	<b>0</b>	<b>-247 754</b>	<b>0</b>
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>8 042 140</b>	<b>5 687 311</b>	<b>14 449 639</b>	<b>10 468 301</b>
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	8 074 082	5 687 311	14 697 393	10 468 301
Määräysvallattomille omistajille	0		0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	8 042 140	5 687 311	14 449 639	10 468 301
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,39	0,42	0,75	0,79
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,39	0,42	0,75	0,79

# Suomen Hoivatilat –konserni

## Tase

Euroa	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	14 050	9 700
Sijoituskiinteistöt	154 751 290	90 447 794
Koneet ja kalusto	21 723	21 850
Laskennalliset verosaamiset	214 758	6 850
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>155 001 821</b>	<b>90 486 194</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	436 748	274 967
Rahavarat	4 329 328	6 512 861
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>4 766 076</b>	<b>6 787 828</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>159 767 897</b>	<b>97 274 022</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		
Osakepääoma	80 000	50 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	39 109 917	23 005 805
Käyvän arvon rahasto	-247 754	0
Ed. tilikausien voitto/tappio	21 201 642	11 643 321
Tilikauden voitto/tappio	14 697 393	10 468 301
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>74 841 198</b>	<b>45 167 428</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Rahoitusvelat	66 863 991	42 600 467
Laskennalliset verovelat	8 318 775	4 740 073
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>75 182 766</b>	<b>47 340 541</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Rahoitusvelat	5 044 282	3 219 106
Ostovelat ja muut velat	4 699 650	1 546 948
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>9 743 932</b>	<b>4 766 054</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>84 926 698</b>	<b>52 106 595</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>159 767 897</b>	<b>97 274 022</b>

## Suomen Hoivatilat –konserni

### Rahavirtalaskelma

Euroa	7-12/2016	7-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Tilikauden voitto	8 074 082	5 687 311	14 697 393	10 468 301
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-8 045 720	-5 952 294	-14 677 203	-11 559 987
Korkokulut ja muut rahoituskulut	395 736	351 134	868 713	606 463
Korkotuotot	-709	-36	-3 522	-12 242
Verot	2 069 691	1 343 932	3 741 105	2 657 897
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-71 913	-163 531	-368 313	-113 882
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	284 171	165 241	-160 782	330 369
Maksetut korot	-446 296	-351 134	-1 033 470	-606 463
Saadut korot	6 512	36	2 146	12 242
Maksetut verot	199 733	172 112	-184 209	-237 068
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>	<b>2 465 286</b>	<b>1 252 771</b>	<b>2 881 858</b>	<b>1 545 631</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla	0	0	0	1 369 507
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-30 368 461	-19 964 126	-46 920 160	-39 052 106
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	3 111	0	-4 350	-10 503
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>	<b>-30 365 350</b>	<b>-19 964 126</b>	<b>-46 924 510</b>	<b>-37 693 103</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Osakeannista saadut maksut	0	7 137 000	16 804 089	7 137 000
Lainojen nostot	27 469 308	14 177 645	29 427 203	29 144 463
Lainojen takaisinmaksut	-1 773 259	-791 007	-3 338 503	-2 908 340
Maksetut osingot	0	0	-1 033 671	-529 094
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>	<b>25 696 049</b>	<b>20 523 638</b>	<b>41 859 119</b>	<b>32 844 029</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C)</b>	<b>-2 204 015</b>	<b>1 812 283</b>	<b>-2 183 533</b>	<b>-3 303 443</b>
Rahavarat tilikauden alussa	6 533 343	4 700 578	6 512 861	9 816 304
Rahavarat tilikauden lopussa	4 329 328	6 512 861	4 329 328	6 512 861

Suomen Hoivatilat –konserni

Laskelma oman pääoman muutoksista

	Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma					
	Liite- tieto	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Euroa						
<b>Oma pääoma 31.12.2014 FAS</b>		50 000	15 868 805	0	12 149 164	28 067 969
IFRS:n käyttöönoton vaikutukset						
<b>Oma pääoma 1.1.2015 IFRS</b>		50 000	15 868 805	0	12 149 164	28 067 969
<b>Laaja tulos</b>						
Tilikauden tulos					10 468 301	10 468 301
Muut laajan tuloksen erät *						
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>					<b>10 468 301</b>	<b>10 468 301</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>						
Osingonjako					-529 094	-529 094
Osakeanti			7 137 000			7 137 000
Kannustinjärjestelmä					23 251	23 251
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>			<b>7 137 000</b>		<b>-505 843</b>	<b>6 631 157</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>		<b>50 000</b>	<b>23 005 805</b>	<b>0</b>	<b>22 111 623</b>	<b>45 167 428</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	15	50 000	23 005 805	0	22 111 623	45 167 428
<b>Laaja tulos</b>						
Tilikauden tulos					14 697 393	14 697 393
Muut laajan tuloksen erät *						0
Rahavirran suojaus				-247 754		-247 754
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>-247 754</b>	<b>14 697 393</b>	<b>14 449 639</b>
Osingonjako					-1 033 671	-1 033 671
Osakeanti	15	30 000	16 774 089			16 804 089
Osakeannin transaktiomenot						
laskennallisten verojen vaikutus						
oikaistuna			-669 977			-669 977
Kannustinjärjestelmä					123 690	123 690
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>30 000</b>	<b>16 104 112</b>		<b>-909 981</b>	<b>15 224 132</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>		<b>80 000</b>	<b>39 109 917</b>	<b>-247 754</b>	<b>35 899 035</b>	<b>74 841 198</b>

\* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

## Suomen Hoivatilat –konserni

### Tunnusluvut

<b>Tuhatta euroa</b>	<b>Konserni 31.12.2016</b>	<b>Konserni 31.12.2015</b>
Liikevaihto	7 414	3 823
Liikevoitto	19 304	13 720
Tilikauden tulos	14 697	10 468
Operatiivinen tulos	2 850	1 197
Taseen loppusumma	159 768	97 274
NAV, tuhatta euroa	83 055	49 908
NNAV, tuhatta euroa	74 841	45 167
Omavaraisuusaste, %	46,8 %	46,4 %
Nettovelkaantumisaste, %	90,3 %	87,0 %
Oman pääoman tuotto, %	24,5 %	28,6 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,75	0,79
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,75	0,79
Osakekohtainen osinko	0,10*	0,07
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,15	0,09
NAV / osake, euroa	4,00	3,22
NNAV/osake, euroa	3,60	2,92
Nettotuotto, %	6,9 %	7,1 %
Sopimuskannan arvo**	214 219	139 286
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,2	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	20 788 859	15 486 951
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	19 495 409	13 208 595
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	11	7
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	10	7

\* hallituksen esitys

\*\* yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia

### Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}} * 100$$

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = \frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} * 100$$

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}} * 100$$

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

$$\text{Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} * 100$$

$$\text{Operatiivinen tulos, tuhatta euroa} = \text{Tilikauden tulos - /+ Nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta -/+ nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen}$$

myynneistä +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen  
perustuvat verot +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa =	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
NAV, tuhatta euroa =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
Osakekohtainen NAV, euroa =	$\frac{\text{NAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
NNAV, tuhatta euroa =	NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
Osakekohtainen NNAV, euroa =	$\frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Nettotuotto, % =	$\frac{\text{Tilinpäätöskauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk: kulut}}{\text{Tilinpäätöskauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}} * 100$
Osakekohtainen osinko, euroa =	$\frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen osakkeiden lukumäärä}}$

~~Ouluissa 2.2.2017~~

*Suomen Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo 50 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt 100 kiinteistöhanketta ympäri Suomen. Yhtiö listautui Nasdaq First North Finland -markkinapaikalle vuonna 2016 ja sillä on lähes 4 000 osakkeenomistajaa.*

Lisää yhtiöstä: <http://www.hoivatilat.fi>