

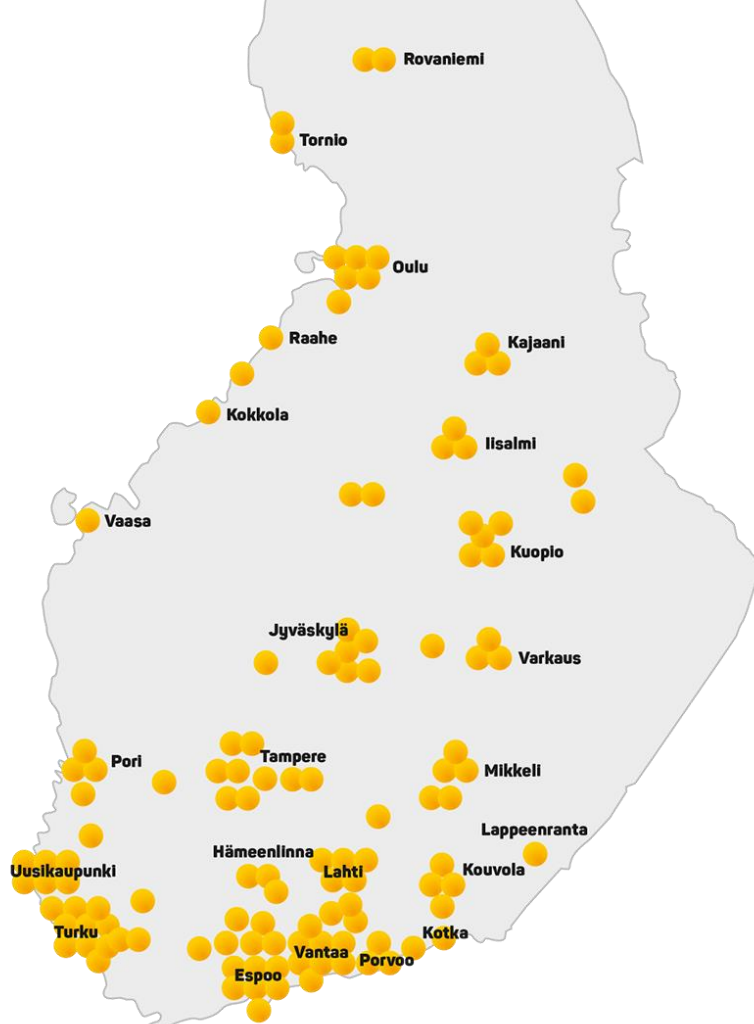
**Liiketoimintakatsaus  
1.1.–31.3.2018**



1-3/2018 (1-3/2017)

## Liikevaihto

**4,0** M€  
(2,5 M€)



## Kiinteistöjen arvo

**268** M€  
(173 M€)

## Vuokrausaste

**100** %

## Sopimuskannan arvo

**344** M€  
(234 M€)

## Vuokrasopimusten keskimaturiteetti

**14,3** v

# Ennätysmäärä uusia hankkeita rakenteilla

	31.3.2018	31.3.2017	muutos-%	2017
Liikevaihto (tuhatta euroa)	3 994	2 485	60,7 %	12 373
Kauden tulos (tuhatta euroa)	3 889	3 101	25,7 %	25 504
Operatiivinen tulos (tuhatta euroa)	1 664	879	89,3 %	5 436
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,15	0,15	0 %	1,05
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,15	0,15	0 %	1,04
Osakekohtainen operatiivinen tulos (euroa)	0,07	0,04	56,8 %	0,22
Sijoituskiinteistöjen arvo (tuhatta euroa)	268 284	173 250	54,9 %	247 066
Osakekohtainen NAV (euroa)	5,70	4,57	24,8%	5,67
Sopimuskannan arvo (tuhatta euroa)	343 531	233 920	46,9 %	316 046
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %	-	100 %
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,3	14,1	-	14,4

## Olennaiset tapahtumat

- Uusien rakenteilla olevien ja käynnistyvien hankkeiden määrä kasvoi uuteen ennätykseen
- Hoivatilat selvittää mahdollisuuksia laajentaa liiketoimintaa muihin Pohjoismaihin
- Euroopan Investointipankki ja Hoivatilat sopivat 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta (pörssitiedote 23.4.2018)

## Taloudellinen ohjeistus 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:**

Alkuvuoden aikana voimakas kasvumme on jatkunut. Uusia hankkeita on käynnistynyt runsaasti ja aktiivisessa työmaa- tai lupavaiheessa oli maaliskuun lopussa 48 (32) kiinteistöhanke, investointiarvoltaan 102,9 (66,8) miljoonaa euroa. Hoivatilojen sopimuskannan arvo (=tuleva vuokratassavirta) maaliskuun lopulla oli ennätyselliset noin 344 miljoonaa euroa. Vahvaa näkymää tukee kohteiden 100 % taloudellinen vuokrausaste on ja sopimuskannan pitkä, 14,3 vuoden keskimaturiteetti.

Katsauskaudella käynnistettiin perusteellinen selvitys mahdollisuuksista laajentua muihin Pohjoismaihin. Yhtiö tiedotti katsauskauden päättymisen jälkeen 23.4.2018 Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa sovitusta 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta, josta allekirjoitettiin ensimmäinen 30 miljoonan euron laina. EIP:n kanssa sovittu rahoitus yhdessä muun pankkirahoituksen kanssa mahdollistaa noin 100 miljoonan euron suuruisen hankekannan toteutumisen.

Maaliskuun yhtiökokouksessa Hoivatilojen hallitukseen valittiin uusina jäseninä kaupunkineuvos Kari Nenonen ja LähiTapiolan kehitysjohtaja Harri Aho. Uudet jäsenet vahvistavat yhtiön osaamista ja ymmärrystä sekä kuntasektorilla että liiketoiminnan palvelullistamisen ja digitalisaation alueilla.

## **Huomioita markkinaympäristöstä**

Julkisella sektorilla on runsaasti sisäilmaongelmaisista ja/tai elinkaarensa loppupäässä olevia rakennuksia. Rakennetun ympäristön tila ROTI 2017 -raportissa todetaan, että kuntien kiinteistökannasta suuri osa on 1960- ja 1970-luvuilta. Koulu- ja päiväkotikiinteistöissä 12-18 % kerrosalasta on kosteus- tai homevaurioisia ja vaativat kiireellistä korjausta. Hoitolaitoksissa luvut ovat vielä korkeammat eli 20-26 %. Teknisesti joustavien tilaratkaisujen lisäksi yhä useammin myös omistamisen ja kiinteistöhallinnon mallit ovat muutoksessa. Enenevässä määrin kunnat kilpailuttavat kiinteistöhankeita elinkaari- ja vuokramalleilla.

Suomessa on käynnissä merkittävä sote- ja maakuntauudistus, jossa vastuu, mikäli uudistus toteutuu, sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä siirtyy 18 itsehallinnolliselle maakunnalle 1.1.2020 alkaen. Maakunta- ja sote-järjestämislakipaketti annettiin eduskunnalle 2.3.2017. Hallitus antoi eduskunnalle uuden esityksen valinnanvapauslaiksi 8.3.2018. Maakunta-, sote- ja valinnanvapauslait sekä pelastustoimen järjestämislaki ja kasvupalvelulaki käsitellään eduskunnassa yhtäaikaisesti kesäkuussa 2018. Tällöin lait voisivat tulla voimaan kesällä 2018. Maakuntavaalit on tarkoitus järjestää lokakuussa 2018.

## Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Katsauskauden aikana yhtiön uusien rakenteilla olevien ja käynnistyvien hankkeiden kappalemäärä kasvoi uuteen ennätykseen. Keskeneräisiä ja aloittamattomia hankkeita oli maaliskuun lopussa 48 (32) kappaletta, investointiarvoltaan 102,9 (66,8) miljoonaa euroa. Hankkeista lähes kolmekymmentä oli työmaavaiheessa. Valmiiden, vuokratassavirtaa tuottavien kohteiden määrä kasvoi kahdella uudella kohteella vuoden 2017 loppuun verrattuna. Katsauskaudella käynnistettiin perusteellinen selvitys mahdollisuuksista laajentua muihin Pohjoismaihin.

## Taloudellinen kehitys

Katsauskauden liikevaihto oli 4,0 miljoonaa euroa (1-3/2017: 2,5 miljoonaa euroa), jossa oli kasvua 60,7 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan kiinteistöjen vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta vuokralle annettujen valmiiden kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta. Kauden tulokseksi verojen jälkeen muodostui 3,9 (3,1) miljoonaa euroa, kauden operatiivisen tuloksen ollessa 1,7 (0,9) miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 41,7 % (35,4 %). Operatiivisen kannattavuuden parantumiseen vaikutti erityisesti vuokratuottojen kasvu. Kauden tulos kasvoi 25,7 % ja operatiivinen tulos kasvoi 89,3 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Osakekohtainen tulos (laimennettu ja laimentamaton) oli 0,15 (0,15) euroa ja osakekohtainen operatiivinen tulos 0,07 (0,04) euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvo maaliskuun lopussa oli 268,3 (173,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 54,9 %. Sijoituskiinteistöjen arvostus 31.3.2018 tilanteessa perustuu tilinpäätöksessä 2017 sovellettuihin oletuksiin ja tuottovaateisiin. Koko kiinteistösalkun kattava ulkoinen arviointi tehdään seuraavan kerran 30.6.2018 tilanteessa. Osakekohtainen NAV oli 5,68 (4,57) euroa. Yhtiökokous päätti 27.3.2018 jakaa osakekohtaista osinkoa 0,13 euroa, joka vastasi 60,8 %:a tilikauden 2017 operatiivisesta tuloksesta. Osinko on kirjattu taseeseen 31.3.2018 velaksi ja oman pääoman vähennykseksi. Omavaraisuusaste 31.3.2018 oli 47,4 % (52,7) % ja Loan-to-value 43,3 % (31,5 %).

Kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 % (100 %), vuokrasopimusten keskimaturiteetti 14,3 (14,1) vuotta ja vuokrasopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia) 343,5 (233,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa rakenteilla ja suunnitteluvaiheessa olevien kiinteistökohteiden määrä oli 48 (32) kohdetta ja investointiarvo oli 102,9 (66,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 54,0 % vertailukauteen.

Kiinteistökohteet 31.3.	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	Q1/2018	Q1/2017	Q1/2018	Q1/2017	Q1/2018	Q1/2017
Kohteet, kpl	92	63	48	32	140	95,0
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem <sup>2</sup>	79,9	54,3	43,2	28,8	123,1	83,2
Vuosivuokrat, meur	16,3	11,2	8,3	5,6	24,6	16,8
Investointi (hankintameno), meur	174,1	114,3	102,9	66,8	277,0	181,1

\* = 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.

## **Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset**

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2017 Oulussa. Yhtiökokous vahvisti vuoden 2017 tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2017.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti maksaa osinkoa 31.12.2017 päättyneeltä tili-kaudelta 0,13 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 29.3.2018 oli merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osinko maksettiin 9.4.2018.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi ja hallituksen jäseniksi valittiin Pertti Huuskonen, Timo Pekkarinen, Reijo Tauriainen, Satu Ahlman sekä uusina jäseninä Harri Aho ja Kari Nenonen. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Pertti Huuskonen. Hallituksen jäsenten toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan 1 667 euron kuukausipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 3 750 euron kuukausipalkkio. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 600 euron ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euron kokouspalkkio kokousta kohden. Lisäksi valiokuntien jäsenille maksetaan 400 euron ja kunkin valiokunnan puheenjohtajalle 600 euron kokouspalkkio kokousta kohden. Jos hallituksen jäsenen tai puheenjohtajan kokoukseen osallistumiseksi käyttämä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Antti Kääriäinen. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että yhtiön varsinainen tai ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää hallituksen määräämässä paikassa yhtiön kotipaikkakunnalla, Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2 500 000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeanteja tai osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisia osakeanteja. Valtuutusta voidaan käyttää myös kannustinjärjestelmiä varten (enintään 250.000 osaketta).

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta siten, että hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä on yhteensä enintään 500.000 osaketta, mikä vastaa noin 2 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.



## **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Suomen Hoivatilat Oyj ja Euroopan investointipankki (EIP) sopivat 23.4.2018 yhteensä 50 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, jolla toteutetaan uusien hoivakiinteistöjen rakentamista lähivuosina. Huhtikuussa allekirjoitettu ensimmäinen lainaerä on 30 miljoonaa euroa ja sopimus rahoituksen loppuosasta on tarkoitus solmia myöhemmin.

## **Taloudelliset tavoitteet vuosille 2018 – 2020**

Hoivatilat arvioi vuoden 2018 liikevaihdon kasvavan vähintään 40 % ja vuosina 2019-2020 vähintään 30 % vuodessa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan keskimäärin 40 % liikevaihdosta ja omavaraisuusasteen keskimäärin vähintään 35 % vuosina 2018-2020.

## **Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2018**

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2018 julkistetaan 3.5.2018. Hoivatilojen puolivuositiedot tammi-kesäkuulta julkistetaan 16.8.2018 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 1.11.2018.

Oulussa 3.5.2018

Suomen Hoivatilat Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula  
puhelin: +358 40 773 4054

*Tämä ei ole IAS 34 -standardin mukainen osavuositiedotus. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuositiedotusta ja julkistaa vuoden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Tässä katsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Luvut sulkeissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei muuta mainita.*