

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE**  
**2017**



# Suomen Hoivatilat Oyj

## Tilinpäätöstiedote 2017 (tilintarkastamaton)

### **Liikevaihto kasvoi lähes 70 %, vahva operatiivinen tulos**

#### Tilinpäätöstiedote 2017

Suomen Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 13.2.2018 klo 8.00

#### **tammi-joulukuu 2017 (suluissa vertailukausi tammi-joulukuu 2016)**

- Liikevaihto 12,4 (7,4) miljoonaa euroa, kasvua 66,9 %
- Tilikauden tulos 25,5 (14,7) miljoonaa euroa, kasvua 73,5 %
- Operatiivinen tulos 5,4 (2,9) miljoonaa euroa, kasvua 90,7 %
- Osakekohtainen tulos, laimentamaton 1,05 (0,75) euroa, kasvua 40,0 %
- Osakekohtainen tulos, laimennettu 1,04 (0,75) euroa, kasvua 38,7 %
- Osakekohtainen operatiivinen tulos 0,22 (0,15) euroa, kasvua 46,7 %
- Sijoituskiinteistöjen arvo 247,1 (154,8) miljoonaa euroa, kasvua 59,7 %
- Taloudellinen vuokrausaste 100 % (100 %)
- Osakekohtainen NAV 5,67 (4,00) euroa, kasvua 41,8 %
- Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia): 316,0 (214,2) miljoonaa euroa, kasvua 47,5 %
- Sopimuskannan keskimaturiteetti 14,4 (14,2) vuotta

#### **heinä-joulukuu 2017 (suluissa vertailukausi heinä-joulukuu 2016)**

- Liikevaihto 7,1 (4,0) miljoonaa euroa, kasvua 74,3 %
- Kauden tulos 10,7 (8,1) miljoonaa euroa, kasvua 33,0 %
- Operatiivinen tulos 3,3 (1,6) miljoonaa euroa, kasvua 113,0 %
- Osakekohtainen tulos, laimentamaton 0,42 (0,39) euroa, kasvua 7,7 %
- Osakekohtainen tulos, laimennettu 0,42 (0,39) euroa, kasvua 7,7 %
- Osakekohtainen operatiivinen tulos 0,13 (0,07) euroa, kasvua 85,7 %

#### **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:**

Vuosi 2017 oli Hoivatiloille merkittävien kasvuharppausten vuosi. Vuoden aikana kaikki keskeiset tunnusluvut kasvoivat voimakkaasti: liikevaihto kasvoi lähes 70 %, sijoituskiinteistöjen arvo nousi noin 60 % ja liikevoitto yli 70 %. Omistajille tärkeä oman pääoman tuotto -tunnusluku oli 25 %. Toitimme vuoden aikana 34 hoivan ja varhaiskasvatuksen tilahanketta Suomen kasvualueilla. Henkilöstömme määrä kasvoi ja yhteistyöverkostomme laajeni entisestään. Onnistuimme hyvin palvelemaan pitkäaikaisia kumppaneitamme ja solmimaan myös uusia asiakassuhteita.

Hoivatilat on ollut jo vuosien ajan vahva toimija päiväkot-, hoivakoti- ja palvelukorttelihankkeissa. Olemme toteuttaneet tai käynnistäneet noin 80 päiväkotihanketta sekä noin 50 hoivakotihanketta eri kohderyhmille yli 50 kunnan alueella. Uutena avauksena julkistimme syyskuussa 2017 Investointivapaa koulu -konseptin. Uusi opetussuunnitelma vauhdittaa oppimisympäristöjen uudistumista. Opiskelu keskittyy yhä enemmän tekemällä oppimiseen, ongelmanratkaisuun ja oppilaiden omiin tuotoksiin. Koulukonseptimme on yksi ratkaisu tähän muutostarpeeseen.

Ikääntyneet kiinteistöt ongelmiseen vauhdittavat tilojen uudistumista. Teknisesti joustavien tilaratkaisujen lisäksi yhä useammin myös omistamisen ja kiinteistöhallinnon mallit ovat muutoksessa. Tilat voivat olla vuokrattuja ja yksityisen toimijan elinkaarivastuulla, jolloin kunta voi keskittyä seinien sijaan ydintehtäväänsä: hyvien palvelujen tuottamiseen. Tässä uudistustyössä Hoivatilat on mukana. Käynnistimme syksyllä ensimmäisen Hoivatilojen elinkaarihankkeen, joka toteutetaan Siilinjärven kunnalle 20 vuoden vuokra- ja ylläpitosopimuksella.

## **Katsauskauden olennaiset tapahtumat**

Tilikauden aikana valmistui yhteensä uutta 34 (18) kiinteistökohdetta, joista seitsemän sijoittui Uudellemaalle, neljä Kouvolan alueelle, kolme Turun alueelle ja Tampereen, Oulun, Kuopion ja Lahden alueille kullekin kaksi. Lisäksi Uuteenkaupunkiin valmistui kolme kiinteistökohdetta käsittävä palvelukorttelikonaisuus. Yksittäisiä kohteita toteutettiin muun muassa Jyväskylään, Kajaaniin, Mikkeeliin, Kokkolaan ja Tornioon.

Yhtiö siirtyi 1.3.2017 First North -markkinapaikalta Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Siirtymisen ajureina olivat yhtiön tunnettuuden kasvattaminen, osakkeen likviditeetin parantaminen, uusien omistajaryhmien mukaan saaminen sekä omistaja-arvon kasvattaminen. Yhtiö toteutti maaliskuun lopussa instituutiosijoittajille suunnatun osakeannin, jossa merkittiin 4 500 000 kappaletta uusia osakkeita ja kerättiin ennen kuluja 31,5 miljoonaa euroa omaa pääomaa. Anti lisäsi merkittävästi yhtiön mahdollisuuksia kasvattaa kiinteistöportfoliota. Annin myötä yhtiön omistajakuntaan tuli merkittäviä sijoittajia Suomen lisäksi Ruotsista, Norjasta ja Iso-Britanniasta. Sijoittajien mielenkiinto Hoivatiloja kohtaan pysyi koko vuoden vahvana ja tilikauden päättyessä yhtiöllä oli jo yli 8 200 osakkeenomistajaa.

## Taloudellinen toimintaympäristö ja markkinanäkymät

Valtiovarainministeriö ennustaa bruttokansantuotteen kasvavan 2,4 % vuonna 2018 ja 1,9 % vuonna 2019. Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä BKT nousi 3,0 % edellisen vuoden vastaavasta. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu työllisyyden kohenemisen tukemana, asuntorakentamisen suhdanteilanteessa ei näy vielä rauhoittumista ja tuotannollisia investointeja on tehty runsaasti. Viennin nopeaan toipumiseen ovat vaikuttaneet ennen kaikkea maailmankaupan kasvu ja myönteinen talouskehitys useimmissa Suomen tärkeimmistä vientimaista. Vienti kasvaa ja Suomi ei enää menetä markkinaosuuksia. Myös työllisyyden kasvu nopeutuu vuonna 2018.

Vuosina 2018 ja 2019 palkkojen nousun ennustetaan kiihtyvän. Yksikkökustannukset nousevat, mutta kilpailijoita maltillisemmin, ja suomalaisen tuotannon kilpailukyky kohenee edelleen. Julkisyhteisöjen velka kääntyi laskuun suhteessa bruttokansantuotteeseen vuonna 2016. Bruttokansantuotteen nopea kasvu alentaa velkasuhdetta, ja velkasuhde näyttäisi painuvan 60 prosentin alapuolelle vuonna 2019. Kun talouskasvu hidastuu ja ikäsidonnaisten menojen kasvu jatkuu, velkasuhde uhkaa alkaa kasvaa uudelleen ensi vuosikymmenellä.

Suomessa ja euroalueella eletään matalien korkojen ympäristössä. Matalat korot ja voimakas sijoittajaksyntä 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 1.1.2020 alkaen. Uudistukseen sisältyy keskeisesti kansalaisten valinnanvapauden lisääminen ja mahdollistaminen, minkä odotetaan luovan lisää mahdollisuuksia yrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille palveluiden tuottamisessa. Sote-uudistuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja sekä hallita kustannuksia. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sosiaali- ja terveyspalvelut tullaan hallituksen päätöksen mukaisesti yhdistämään kaikilla tasoilla. Keskeinen osa sote-uudistusta on valinnanvapauslainsäädäntö, jonka ansiosta käyttäjillä olisi mahdollisuus yhä useammin valita yksityinen palvelu, mikä myös osaltaan tulisi Hoivatilojen arvion mukaan johtamaan yksityisen palveluntarjonnan kasvuun sekä edelleen yksityisin varoin rahoitettujen hoivakiinteistöjen tarpeen kasvuun.

Valinnanvapauslain luonnoksen lausuntoaika päättyi 15. joulukuuta 2017. Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti valinnanvapauden laajentamisen periaatteeseen. Ehdotetun valinnanvapausmallin koetaan myös edistävän toimintatapojen muutosta ja uusia palveluinnovaatioita. Suurin osa lausunnonantajista suhtautuu kuitenkin kriittisesti siihen, että ehdotetulla valinnanvapausmallilla voitaisiin kaventaa suomalaisten hyvinvointi- ja terveyseroja. Enemmistö lausunnonantajista ei usko myöskään sote-palvelujen kustannusten kasvun hillitsemiseen kolmella miljardilla eurolla. Valinnanvapauslaki viimeistellään virkamiestyönä. Hallituksen esitys valinnanvapauslaiksi annetaan eduskunnalle maaliskuussa 2018. Koko maakunta- ja sote-uudistuksen kokonaisuus on tarkoitus hyväksyä eduskunnassa kevätistuntokauden loppuun mennessä.

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

Hoivatilat arvioi, että seuraavat yhtiön tunnistamat markkinatrendit tukevat yhtiön kasvua:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Yksityisten terveys- ja sosiaalipalvelujen käytön lisääntyminen
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkinan kasvu
- Varhaiskasvatuspalveluiden markkinassa päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelin käytön yleistyminen

Lähteet: Taloudellinen katsaus 19.12.2017 [vm.fi](http://vm.fi) ja [alueuudistus.fi](http://alueuudistus.fi) 19.1.2017

### **Tutkimus- ja kehitystoiminta**

Tilikauden 2017 aikana Hoivatilat panosti erityisesti uusien konseptien, kuten palvelukorttelien ja koulujen kehittämiseen. Edellisvuonna aloitettiin kiinteistöjen elinkaaren energiakustannuksia vähentävä projekti, jonka myötä jatkokehitettiin malleja kiinteistöjen energiatehokkaaseen lämmitykseen ja valaistukseen. Esimerkiksi maalämpö ja led-valaistus on havaittu energiatehokkaiksi ja toimiviksi ratkaisuksiksi.

Vuoden aikana kehitettiin Hoivatilojen elinkaarimalli, jossa yhtiö ottaa suuremman roolin kiinteistöjen huollosta ja ylläpidosta. Ensimmäinen elinkaarihanke käynnistettiin syksyllä yhteistyössä Siilinjärven kunnan kanssa. Vuoden lopussa Jyväskylään valmistui päiväkotitoiminta, jossa on kiinnitetty erityistä huomiota mahdollisuuteen seurata sisäilman laatua reaaliaikaisesti. Samassa kohteessa kokeillaan myös älykästä lämmitysjärjestelmää, joka ennakoii ulkolämpötilan vaihteluita ja mahdollistaa sitä kautta syntyvät energiankulutuksen säästöt.

### **Taloudellinen katsaus**

#### *Taloudellinen kehitys*

Hoivatilojen liikevaihto oli 12,4 (7,4) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 66,9 % vuoteen 2016 verrattuna. Liikevaihto muodostui lähes kokonaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat 25,1 (14,8) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,0 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,7 %. Tilikauden nettovuokratuotot olivat 11,4 (6,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 68,0 %. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 90 (56) kappaletta kiinteistöjä.

Henkilöstökulut olivat -1,9 (-1,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 28,5 %. Tilikaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 13 (10). Hallinnon kulut olivat yhteensä -1,2 (-0,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,5 % edellisvuoteen.



Liikevoitto oli 33,3 (19,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 72,6 %.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -1,4 (-0,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 61,7 %. Rahoituskulujen kasvu on seurausta korollisen vieraan pääoman määrän kasvusta. Konsernin vieraan pääoman keskikorko tilikauden päättyessä oli 1,51 % (1,69 %). Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,3 (-0,1) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutokista johtuvat laskennalliset verot -6,1 (-3,6) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 25,5 (14,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 73,5 %. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 1,05 (0,75) euroa ja laimennettu osakekohtainen tulos 1,04 (0,75) euroa. Operatiivinen tulos oli 5,4 (2,9) miljoonaa euroa, kasvaen 90,7 % edellisvuoteen verrattuna.

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 258,1 (159,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 61,5 % edelliseen tilinpäätökseen.

#### *Investoinnit*

Tilikauden 2017 aikana toteutettiin hankinta-arvoltaan 67,2 (49,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistökontaan. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 34 (18) uutta kohdetta.

#### *Rahoitus*

Tilikaudella 2017 liiketoiminnan rahavirta oli 6,2 miljoonaa euroa, kun se vuotta aiemmin oli 2,9 miljoonaa euroa. Investointien rahavirta oli -68,2 (-46,9) miljoonaa euroa, koostuen pääosin investoinneista uusiin kiinteistökohteisiin. Rahoituksen rahavirta oli 67,6 (41,9) miljoonaa euroa, josta keväällä 2017 toteutetun osakeannin osuus oli 31,5 miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa konsernin likvidit varat olivat 9,8 (4,3) miljoonaa euroa ja rahoitusvelat 110,1 (71,9) miljoonaa euroa. Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli käytettävissään 4,0 miljoonan euron sekkitililimiitit, joista käytössä oli 0,0 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 50,1 % (46,8 %).

#### *Kiinteistökohteet ja sopimukset*

Yhtiöllä 31.12.2017 oli valmiina 90 (56) vuokratassavirtaa tuottavaa kohdetta. Keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 39 (30) kappaletta. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli yhteensä 247,1 (154,8) miljoonaa euroa ja salkun nettotuotto 6,5 % (6,9 %). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu Realia Management Oy:n suorittamiin kohdearviointeihin 31.12.2017 tilanteessa. Realian Management Oy:n arviolausunto löytyy Suomen Hoivatilat Oyj:n internet-sivuilta osoitteesta [www.hoivatilat.fi](http://www.hoivatilat.fi).

**Kiinteistökohteet 31.12.2017**

	<b>Valmiit</b>	<b>Keskeneräiset ja aloittamatto- mat*</b>	<b>Yhteensä</b>
Kohteet, kpl	90	39	129
Vuokrattavat, kem <sup>2</sup>	78 452	34 384	112 835
Investointi (hankintameno), teur	170 710	81 806	252 516
Vuosivuokrat, teur	15 893	6 647	22 541

\* = 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 31.12.2017 yhteensä 129 (86) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 30 (20) asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 316,0 (214,2) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,4 (14,2) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 55 (67) prosenttia yhtiön sopimuskannasta 31.12.2017. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 23 (29) prosenttia, toiseksi suurimman 22 (27) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 10 (11) prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakoteihin. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 60 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudulla/Uudellamaalla, Lahden, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 22 prosenttia muodostui muissa, yli 30.000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 18 prosenttia alle 30.000 asukkaan paikkakunnissa sijaitsevista 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	21 %
Lahden alue	8 %
Tampereen alue	8 %
Turun alue	8 %
Oulun alue	5 %
Kuopion alue	5 %
Jyväskylän alue	5 %
Muut yli 30.000 asukkaan kunnat	22 %
Muut paikkakunnat	18 %
Yhteensä	100 %

**Osakkeet ja osakkeenomistajat**

Yhtiön osakemäärä 31.12.2017 oli 25 288 859 osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 29.12.2017 oli 7,30 euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 184,6 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 9,12 euroa ja alin päätöskurssi 7,00 euroa. Vuoden aikana Suomen Hoivatilat Oyj:n osakkeiden vaihto oli 64,9 miljoonaa osaketta. Yhtiön osakkeenomistajien määrä yli tuplaantui vuoden 2017 aikana, ollen 31.12.2017 tilanteessa 8 243 (3 993).

## Liputusilmoitukset

OP Rahastoyhtiö Oy ilmoitti 3.3.2017, että sen hallinnoimien rahastojen OP-Suomi Arvo -sijoitusrahaston ja OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahaston omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa ylitti 5 %:n rajan.

Timo Pekkarinen ilmoitti 28.3.2017, että hänen ja hänen määräysvalta-yhteisönsä Tirinom Oy:n yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 5 %:n rajan.

Partnera Oy ilmoitti 28.3.2017, että sen määräysvalta-yhteisöjen Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 20 %:n rajan.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB ilmoitti 11.5.2017, että sen omistus ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan.

OP Rahastoyhtiö Oy ilmoitti 16.10.2017, että sen hallinnoiman OP-Suomi-sijoitusrahaston omistus ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan.

## Konsernirakenne

Tilikauden päättyessä 31.12.2017 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oy:n lisäksi 109 (77) tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

## Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

### *Taloudelliset ja strategiset riskit*

Globaalin talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus voi vaikuttaa yhtiöön. Mikäli Suomen talous kehittyy tulevaisuudessa epäsuotuisasti ja alueelliset erot kasvavat, sillä saattaa olla haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Strategisiin riskeihin liittyvät muun muassa markkinoiden kilpailutilanne ja riippuvuus rajoitetusta määrästä asiakkaita. Toimialan kiinnostus sijoituskohteena on kasvanut voimakkaasti, jonka johdosta markkinoille on tullut uusia toimijoita. Yhtiön tuleva kasvu riippuu yhtiön liiketoimintastrategian onnistuneesta toteuttamisesta.

Hoivatilojen omistamat kiinteistöhankeet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleviin palvelukortteihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankeiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että kiinteistöjen käyttö muunlaisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi asuin- tai toimis-



tokäytössä olisi välttämättä mahdollista, mikäli kiinteistöjen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukainen tarve poistuisi. Toteutuessaan tämä riski voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutokset voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin. Hoivatilojen johdon arvion mukaan yhtiö voi hakea tuloksen kasvua pääasiassa uusien kiinteistöhankeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistöhankeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistöhankeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että yhtiö onnistuu uusien kiinteistöhankeiden löytämisessä tai uusien asiakkuuksien hankkimisessa.

#### *Operatiiviset riskit*

Operatiivisiin riskeihin liittyy muun muassa riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta ja mahdolliset vaihtelut konsernin tuottamien kiinteistöjen kysynnässä. Minkä tahansa yhtiön kasvuyhtiöluonteeseen liittyvän riskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Avainhenkilöiden sitoutuneisuus on yhtiölle tärkeää. Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt sekä rekrytoida uutta, osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa. Työhyvinvointia ja työtyytyväisyyttä arvioidaan kehityskeskustelujen yhteydessä, jotka toteutetaan henkilöstön kanssa neljännesvuosittain. Tämän lisäksi henkilöstötyytyväisyystutkimus teetetään kerran vuodessa. Lisäksi avainhenkilöille on luotu kannustava osakepalkkio-ohjelma.

#### *Vahinkoriskit*

Tapaturmatiheys on rakennusalalla suurempi kuin monilla muilla toimialoilla. Rakennustyömaat ovat luonteeltaan vaarallisia työympäristöjä, joissa voi sattua vakavia tapaturmia tai jopa kuolemaan johtavia onnettomuuksia. Kaikki mahdollisesti tapahtuvat tapaturmat vaikuttavat haitallisesti yhtiön liiketoimintaan ja sen henkilöstön hyvinvointiin. Yhteistyössä viranomaisten kanssa tehtävät onnettomuustutkimukset aiheuttavat kustannuksia ja viivyttävät rakennustöitä. Yhtiön vakuutusmaksut nousevat, mikäli tapaturmatiheys nousee. Lisäksi tapaturmat voivat aiheuttaa yhtiölle sekä sen johdolle ja työntekijöille soveltuviin lakeihin perustuvia siviili- ja rikosoikeudellisia vastuita. Tapaturmat voivat myös vahingoittaa yhtiön mainetta. Minkä tahansa henkilöstön terveyteen ja turvallisuuteen liittyvän riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö rakennuttaa kiinteistöt luotettavilla ja kokeneilla rakennusliikkeillä tyypillisesti kokonaisvastuusuorituksena. Rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvinä riskeinä voidaan pitää mahdollisia kosteusvaurioita ja sisäilman epäpuhtauksia, jotka voivat aiheuttaa toiminnan keskeytyksiä ja mainehaittoja Hoivatiloille. Riskeihin on varauduttu sopimusteknisin kirjauksin ja huomioiden, että urakoitsijan takuu rakennetuissa tiloissa on kaksi vuotta sekä KVR-urakan Yleisten Sopimusehtojen mukainen vastuu kymmenen vuotta.

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalla tavanomainen vakuutusturva ja tavanomaisiin vahinkotapahtumiin riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksin. Yhtiön johdolla ja hallituksella on voimassa oleva vastuuvakuutus.

### *Rahoitukselliset riskit*

Toiminnan mittakaavan tai maantieteellisen alueen laajentaminen edellyttää riittävää käyttöpääomaa sekä oman ja vieraan pääoman saatavuutta. Rahoitusmarkkinoilla mahdollisesti vallitseva epävakaa tilanne, rahoituksen saatavuuden mahdollinen yleinen heikkeneminen ja rahoituskustannusten kohoaminen voivat vaikuttaa haitallisesti yhtiön mahdollisuuksiin hankkia lisärahoitusta tulevaisuudessa tai heikentää kiinteistöjen likviditeettiä vaikeuttaen siten kiinteistöjen myyntiä.

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaan. Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön rahoituskustannuksiin ja rahoitustuottoihin. Korkotason muutokset vaikuttavat yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkokuluihin, jotka kasvavat markkinakorkojen nousun mukana. Yhtiö seuraa tarkasti korkotason kehitystä ja suojautuu aktiivisesti korkotason muutosten vaikutuksilta. Yhtiö käyttää korkoriskin hallinnassa pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimusten käypä arvo ja sopimuksen mukaan maksettava ja saatava kassavirta riippuvat korkotason muutoksista. Sopimuksista yhtiölle muodostuvaa voittoa tai tappiota ei ole rajoitettu, jolloin esimerkiksi korkotason merkittävä laskeminen voi johtaa tilanteeseen, jossa koronvaihtosopimukset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön kassavirtaan, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Vaikka yhtiö uskoo hallitsevansa korkoriskejään, ei voi olla varmuutta siitä, että yhtiön suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita tai ettei korkovaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät kykene suoriutumaan veloistaan niiden erääntyessä. Yhtiön vuokrasopimukset sisältävät pääsääntöisesti 3–6 kk:n vuokraa vastaavan vakuuden, joka pienentää yhtiön näkökulmasta asiakkaiden mahdollisista maksuvaikeuksista aiheutuvia riskejä ja tulonmenetyksiä. Kiinteistöjen käyttöastetta ja vuokralaisten taloudellista tilannetta seurataan säännöllisin tapaamisin ja talousseurannan avulla.

### **Vastuullisuus ja ympäristöasiat**

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat kannattavan liiketoiminnan harjoittaminen, henkilöstön hyvinvoinnista ja kehittymisestä huolehtiminen ja ympäristövastuu. Ympäristön

näkökulmasta oleellisia toimenpiteitä ovat kulutetun energian määrän vähentäminen ja ekologisten lämmitysjärjestelmien käyttö kiinteistöissä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi yhtiö haluaa hyödyntää digitalisaation mahdollistamia keinoja kiinteistöjen elinkaaren pidentämiseksi ja vastuullisen omistajuuden varmistamiseksi.

Yhtiö suosii kiinteistöissään ekologisia lämmitysmuotoja. Asiakkaita kiinnostavat enenevässä määrin ekologiset ratkaisut ja hybridilämmitysmuodot, joissa yhdistetään useampi kuin yksi lämmitysmuoto. Vuoden 2016 aikana asennettiin ensimmäiseen kiinteistöön aurinkopaneelit. Vuoden 2017 aikana aurinkopaneeleista kerättiin tietoja ja järjestelmän voitiin todeta sopivan erityisesti ympäri vuoden ja ympäri vuorokauden toimiviin hoivakoteihin, joissa sähkönkulutus on esimerkiksi päiväkoteja korkeampi.

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.

Vuoden 2017 aikana kiinnitettiin huomiota kiinteistöjen sisäilman mittaamiseen ja toteutettiin ensimmäinen pilottihanke Jyväskylään, kohde valmistui joulukuussa 2017. Sisäilman mittaaminen toteutetaan nykyaikaisella ja kehittyneellä anturointitekniikalla ja käyttäjien on mahdollista seurata päivittäin sisäilman olosuhteita. Samassa pilottihankkeessa kokeillaan myös älykästä lämmitysjärjestelmää, joka ennakoii ulkolämpötilan vaihteluja ja mahdollistaa sitä kautta syntyvät energiankulutuksen säästöt.

Kaikki Hoivatilojen kiinteistöt ovat etävalvonnan piirissä. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskitetysti yhdestä paikasta. Näin pystytään mm. vaikuttamaan kiinteistön elinkaareen, säätämään lämmitys ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että sisätiloissa vaihtuu oikea määrä ilmaa.

## **Henkilöstö**

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2017 lopussa toimitusjohtaja sekä lisäksi 14 työntekijää. Katsoauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 13 henkilöä. Hoivatilojen organisaatiolla on kaksi eri maantieteellistä yksikköä. Yhtiön pääkonttori on Oulussa ja toinen toimipiste Espoossa.

## **Hallitus ja yhtiön johto**

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

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat

Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Reijo Tauriainen toimii valiokunnan puheenjohtajana.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on toimitusjohtajan ja yhtiön muun johdon palkitsemisasioiden sekä muun henkilöstön palkitsemisjärjestelmien valmistelu. Palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat Pertti Huuskonen, Mammu Kaario ja Satu Ahlman. Puheenjohtajana toimii Pertti Huuskonen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Minna Åman-Toivio, Kalle Saariaho ja Johannes Winborg. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni, viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen ja 1.1.2018 alkaen varatoimitusjohtaja, Etelä-Suomen aluejohtaja Riku Patokoski.

### **Varsinainen yhtiökokous 2017**

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.2.2017 Oulussa. Yhtiökokous vahvisti vuoden 2016 tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2016.

#### *Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset*

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti maksaa osinkoa 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.2.2017 oli merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osinko maksettiin 7.3.2017.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi ja hallituksen jäseniksi valittiin Pertti Huuskonen, Timo Pekkarinen, Reijo Tauriainen, Mammu Kaario ja uutena jäsenenä Satu Ahlman. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Pertti Huuskonen. Hallituksen jäsenten toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan 1 250 euron kuukausipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 2 500 euron kuukausipalkkio. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 600 euron ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 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 Tapio Raappana. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeanteja tai osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisia osakeanteja.

Hallituksen osakeantivaltuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka, kuitenkin korkeintaan 30.4.2018 saakka. Ehdotettu valtuutus kumoaa aiemmin annetut osakeantivaltuutukset, mutta ei aiempia valtuutuksia antaa osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia.

Yhtiökokous hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen muuttamisen nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

### **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.

### **Hallituksen voitonjakoesitys**

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 129 686 471 euroa. Hallitus ehdottaa 27.3.2018 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että yhtiön jakokelpoiset varat käytetään siten, että osinkoa ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,13 euroa osaketta kohden eli yhteensä 3 287 551,67 euroa, tilinpäätöshetken osakemäärällä. Ehdotettu osinko vastaa noin 60,5 % 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 käyppien arvojen muutoksen vaikutusta. Yhtiön osingonjako perustuu osingopolitiikan 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 2018**

Vuoden 2018 yhtiökokous pidetään Oulussa 27.3.2017 klo 15.00

## **Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2018**

Hoivatilat julkistaa tilikauden 2017 tilinpäätöstiedotteen 13.2.2018. Yhtiö järjestää tulostiedotustilaisuuden Helsingissä 13.2.2018.

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2018 julkistetaan 3.5.2018. Hoivatiilojen puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuulta julkistetaan 16.8.2018 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 1.11.2018.

Oulussa 13.2.2018

Suomen Hoivatilat Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula  
puhelin: +358 40 773 4054



## Taulukko-osio

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34-standardin mukaisesti. Tilinpäätöstiedotteen laatimisessa on konsernin osalta sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2016.

### Hoivatilat–konserni

#### Tuloslaskelma

Euroa	7-12/2017	7-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
<b>LIIVEVAIHTO</b>	<b>7 057 569</b>	<b>4 049 585</b>	<b>12 372 792</b>	<b>7 414 028</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	9 249 789	8 135 125	25 085 586	14 809 103
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-1 031 288	-813 879	-1 884 728	-1 467 141
Poistot	-5 712	-4 572	-10 070	-8 210
Liiketoiminnan muut kulut	-1 096 910	-827 458	-2 246 523	-1 444 093
<b>LIIVEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>14 173 448</b>	<b>10 538 800</b>	<b>33 317 058</b>	<b>19 303 688</b>
Rahoitustuotot	417	709	585	3 522
Rahoituskulut	-785 298	-395 736	-1 399 723	-868 713
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>13 388 567</b>	<b>10 143 773</b>	<b>31 917 921</b>	<b>18 438 498</b>
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-2 653 958	-2 069 691	-6 413 774	-3 741 105
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>10 734 609</b>	<b>8 074 082</b>	<b>25 504 147</b>	<b>14 697 393</b>

#### Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	7-12/2017	7-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
TILIKAUDEN TULOS	10 734 609	8 074 082	25 504 147	14 697 393
Muut laajan tuloksen erät				
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Rahavirran suojaus	-45 424	-39 927	113 095	-309 692
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	9 085	7 985	-22 619	61 938
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-36 339</b>	<b>-31 942</b>	<b>90 476</b>	<b>-247 754</b>
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>10 698 270</b>	<b>8 042 140</b>	<b>25 594 623</b>	<b>14 449 639</b>
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	10 734 609	8 074 082	25 504 147	14 697 393
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	10 698 270	8 042 140	25 594 623	14 449 639
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,42	0,39	1,05	0,75
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,42	0,39	1,04	0,75

**Suomen Hoivatilat –konserni**
**Tase**

Euroa **31.12.2017**      **31.12.2016**

---

**VARAT**
**Pitkäaikaiset varat**

Aineettomat hyödykkeet	14 016	14 050
Sijoituskiinteistöt	247 066 462	154 751 290
Koneet ja kalusto	32 971	21 723
Laskennalliset verosaamiset	377 783	214 758

**Pitkäaikaiset varat yhteensä** **247 491 232**      **155 001 821**

**Lyhytaikaiset varat**

Myyntisaamiset ja muut saamiset	734 766	436 748
Rahavarat	9 844 945	4 329 328

**Lyhytaikaiset varat yhteensä** **10 579 711**      **4 766 076**

**VARAT YHTEENSÄ** **258 070 943**      **159 767 897**

**OMA PÄÄOMA JA VELAT**
**Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma**

Osakepääoma	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 720 511	39 109 917
Käyvän arvon rahasto	-157 278	-247 754
Ed. tilikausien voitto/tappio	33 988 430	21 201 642
Tilikauden voitto/tappio	25 504 147	14 697 393

**Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä** **129 135 811**      **74 841 198**

**Pitkäaikaiset velat**

Rahoitusvelat	101 156 352	66 863 991
Laskennalliset verovelat	14 429 667	8 318 775

**Pitkäaikaiset velat yhteensä** **115 586 019**      **75 182 766**

**Lyhytaikaiset velat**

Rahoitusvelat	8 901 139	5 044 282
Ostovelat ja muut velat	4 447 974	4 699 650

**Lyhytaikaiset velat yhteensä** **13 349 113**      **9 743 932**

**Velat yhteensä** **128 935 131**      **84 926 698**

**OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ** **258 070 943**      **159 767 897**

**Suomen Hoivatilat –konserni**
**Rahavirtalaskelma**

Euroa	7-12/2017	7-12/2016	1-12/2017	1-12/2016
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Tilikauden voitto	10 734 609	8 074 082	25 504 147	14 697 393
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-9 158 783	-8 045 720	-24 907 234	-14 677 203
Korkokulut ja muut rahoituskulut	785 298	395 736	1 399 723	868 713
Korkotuotot	-417	-709	-585	-3 522
Verot	2 653 958	2 069 691	6 413 774	3 741 105
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	206 017	-71 913	-296 473	-368 313
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	664 452	284 171	-384 811	-160 782
Maksetut korot	-730 947	-446 296	-1 351 279	-1 033 470
Saadut korot	417	6 512	585	2 146
Maksetut verot	-88 214	199 733	-203 562	-184 209
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>	<b>5 066 390</b>	<b>2 465 286</b>	<b>6 174 284</b>	<b>2 881 858</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Tytäryritysten hankinta vähennettynä niiden hankintahetken rahavaroilla	0	0	-2 421 607	0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-32 104 676	-30 368 461	-65 802 386	-46 920 160
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-7 455	3 111	-5 005	-4 350
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>	<b>-32 112 131</b>	<b>-30 365 350</b>	<b>-68 228 998</b>	<b>-46 924 510</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Osakeannista saadut maksut	0	0	31 500 000	16 804 089
Lainojen nostot	27 468 436	27 469 308	44 955 476	29 427 203
Lainojen takaisinmaksut	-2 845 706	-1 773 259	-6 806 260	-3 338 503
Maksetut osingot	0	0	-2 078 886	-1 033 671
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>	<b>24 622 730</b>	<b>25 696 049</b>	<b>67 570 331</b>	<b>41 859 119</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C)</b>	<b>-2 423 011</b>	<b>-2 204 015</b>	<b>5 515 617</b>	<b>-2 183 533</b>
Rahavarat tilikauden alussa	12 267 956	6 533 343	4 329 328	6 512 861
Rahavarat tilikauden lopussa	9 844 945	4 329 328	9 844 945	4 329 328

**Suomen Hoivatilat –konserni**  
**Laskelma oman pääoman muutoksista**

Euroa	<b>Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma</b>				
	<b>Osake- pää- oma</b>	<b>Sijoitetun vapaan oman pää- oman ra- hasto</b>	<b>Käyvän arvon rahasto</b>	<b>Kertyneet voittovarot</b>	<b>Oma pää- oma yh- teensä</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	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 *					
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>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>					
Osingonjako				-1 033 671	-1 033 671
Osakeanti	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>
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	80 000	39 109 917	-247 754	35 899 035	74 841 198
<b>Laaja tulos</b>					
Tilikauden tulos				25 504 147	25 504 147
Muut laajan tuloksen erät *					
Rahavirran suojaus			90 476		90 476
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>90 476</b>	<b>25 504 147</b>	<b>25 594 623</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>					
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				168 282	168 282
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>30 610 594</b>		<b>-1 910 604</b>	<b>28 699 990</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>80 000</b>	<b>69 720 511</b>	<b>-157 278</b>	<b>59 492 577</b>	<b>129 135 811</b>

\* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

**Suomen Hoivatilat –konserni**
**Tunnusluvut**

<b>Tuhatta euroa</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Liikevaihto	12 373	7 414
Liikevoitto	33 317	19 304
Tilikauden tulos	25 504	14 697
Operatiivinen tulos	5 436	2 850
Taseen loppusumma	258 071	159 768
NAV, tuhatta euroa	143 346	83 055
NNAV, tuhatta euroa	129 136	74 841
Omavaraisuusaste, %	50,1 %	46,8 %
Nettovelkaantumisaste, %	77,6 %	90,3 %
Oman pääoman tuotto, %	25,0 %	24,5 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	1,05	0,75
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	1,04	0,75
Osakekohtainen osinko, euroa	0,13	0,10
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,22	0,15
Loan-to-value (LTV), %	40,6 %	43,7 %
NAV / osake, euroa	5,67	4,00
NNAV/osake, euroa	5,11	3,60
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,5 %	6,9 %
Sopimuskannan arvo*	316 046	214 219
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,4	14,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 288 859	20 788 859
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	24 228 585	19 495 409
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	24 408 357	19 618 457
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	15	11
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	13	10

\* yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia

## Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon määrittämisestä ja laskentaperiaatteista on lisätietoa yhtiön 24.2.2017 pörssilistalle siirtymisen yhteydessä julkaisemassa esitteessä sekä tilikauden 2016 tilinpäätöksessä. Esite ja tilinpäätös ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilla.

	<b>1-12/2017</b>	<b>1-12/2016</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</b>	<b>154 751 290</b>	<b>90 447 794</b>
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	64 509 168	49 329 642
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	266 279	164 751
Ostetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset	2 454 138	0
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	25 085 586	14 809 103
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>247 066 462</b>	<b>154 751 290</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Valmiit sijoituskiinteistöt	231 400 000	130 110 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	15 007 431	24 226 731
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintameno arvostetut)	659 030	414 558
<b>Yhteensä</b>	<b>247 066 462</b>	<b>154 751 290</b>

31.12.2017 konsernilla oli keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoilta noin 68,9 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

Hoivatilat Oyj:n hallitus on päättänyt muuttaa emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteita siten, että sijoituskiinteistöt (joiden omistus on järjestetty yhtiömuodossa) arvostetaan käypään arvoon. Laadintaperiaatteen muutos perustuu kirjanpitolain 5.2b §:ään sekä Kirjanpitolautakunnan lausuntoon 2016/1949. Aikaisemmassa käytännössä sijoituskiinteistöt, eli kiinteistöyhtiöiden osakkeet on arvostettu hankintamenoon. Laadintaperiaatteen muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet ovat yhteneväiset sekä emon että konsernin tilinpäätöksessä. Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus aikaisemmin raportoituun emoyhtiön voittovaroihin 31.12.2016 tilanteessa on 33,2 miljoonaa euroa.



<b>Vastuusitoumukset</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	110 057 490	71 908 274
Annetut kiinnitykset	170 837 163	115 369 500
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>170 837 163</b>	<b>115 369 500</b>
<b>Pantatut kiinteistöosakkeet</b>		
Pantatut sijoituskiinteistöt	90 104 821	54 060 000
<b>Panttaukset yhteensä</b>	<b>90 104 821</b>	<b>54 060 000</b>
<b>Leasing-vastuut</b>		
Yhden vuoden kuluessa	44 494	49 584
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	25 413	45 144
Yli viiden vuoden kuluttua		0
<b>Leasing-vastuut yhteensä</b>	<b>69 907</b>	<b>94 729</b>
<b>Maanvuokravastuut</b>		
Yhden vuoden kuluessa	677 738	496 882
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 710 951	1 987 528
Yli viiden vuoden kuluttua	24 955 817	19 136 475
<b>Maanvuokravastuut yhteensä</b>	<b>28 344 505</b>	<b>21 620 885</b>
<b>Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron palautusvastuu</b>		
Arvonlisäveron palautusvastuu	941 205	84 620
<b>Koronvaihtosopimukset</b>		
Nimellisarvo	41 000 000	26 000 000
Käypä arvo	-196 597	-309 692

<b>Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähimpi- riyhtiöiden kanssa</b>	<b>7-12/ 2017</b>	<b>7-12/ 2016</b>	<b>1-12/ 2017</b>	<b>1-12/ 2016</b>
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	8 709 829	14 731 367	26 029 036	23 275 588
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	187 240	1 387 802	1 003 962	1 387 802
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle 31.12.	634 360	1 744 000	634 360	1 744 000
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle 31.12.	0	1 387 802	0	1 387 802

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista tulee korvaamaan nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat 1.1.2018 alkaen. Hoivatilat-konsernin myyntituotot muodostuvat kokonaan vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, IFRS 15-standardilla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin taloudelliseen raportointiin. IFRS 9 Rahoitusinstrumentit korvaa nykyisen IAS 39-standardin 1.1.2018 alkaen. Uuden standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpitokäsittelyyn sekä suojauslaskennan säännöksiin. Yhtiön arvion mukaan IFRS 9-standardin vaikutukset taloudelliseen raportointiin ovat vähäisiä. 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. Yhtiö arvioi parhaillaan IFRS 16-standardin vaikutuksia.

Yhtiö kirjaa IFRIC 21 mukaisesti kiinteistöverovelan taseeseen velan syntymishetkellä. Kiinteistövero-rot jaksotetaan kuluksi ajan kulumisen perusteella.

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

**Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat**
**Nettotuotto (laskennallinen), %**
*Tuhatta euroa*

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	15 157	8 847
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12kk:n kulut	-864	-669
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>14 293</b>	<b>8 178</b>

Tilinpäätöskuukauden vuorakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo

221 270

118 210

**Nettotuotto (laskennallinen), %**
**6,5 %**
**6,9 %**
**NAV, tuhatta euroa**
*Tuhatta euroa*

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	129 136	74 841
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	14 210	8 214

**NAV (tuhatta euroa)**
**143 346**
**83 055**
**Operatiivinen tulos**
*Tuhatta euroa*

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Tilikauden tulos	25 504	14 697
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-25 086	-14 809
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynteistä	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	5 017	2 962
<b>Operatiivinen tulos</b>	<b>5 436</b>	<b>2 850</b>



# HOIVATILAT

**SUOMEN HOIVATILAT OYJ**

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