



## Suomen Hoivatilat Oyj

---

### Osakkeiden listaaminen Helsingin Pörssin pörssilistalle

---

Suomen Hoivatilat Oyj:n ("**Hoivatilat**" tai "**Yhtiö**") osakkeet ("**Osakkeet**") ovat tämän arvopaperiliitteen ja tiivistelmän ("**Arvopaperiliite**") päivämääränä kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Helsingin Pörssi**") ylläpitämällä monenkeskisellä First North Finland -markkinapaikalla ("**First North**") kaupankäyntitunnuksella HOIVA. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Yhtiön kaikkien osakkeiden ("**Osakkeet**") listaamiseksi Helsingin Pörssin ylläpitämälle pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella HOIVA ("**Listautuminen**"). Osakkeiden kaupankäynnin Helsingin Pörssin pörssilistalla odotetaan alkavan arviolta 1.3.2017.

---

Osakkeisiin liittyvä esite ("**Esite**") koostuu tästä Arvopaperiliitteestä ja 24.2.2017 päivätystä rekisteröintiasiakirjasta ("**Rekisteröintiasiakirja**"). Rekisteröintiasiakirja sisältää tietoja Yhtiöstä sekä Yhtiön liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Tämä Arvopaperiliite sisältää tietoja Listautumisesta ja Osakkeista.

Yhtiö on laatinut Arvopaperiliitteen mahdollistamaan Osakkeiden listaamisen Helsingin Pörssin pörssilistalle. Finanssi- ja valvonta on hyväksynyt Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta.

---

Tietäessä maissa, kuten Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa tämän Arvopaperiliitteen jakeluun saattaa liittyä lakisääteisiä rajoituksia. Tätä Arvopaperiliitettä ei saa jakaa henkilöille, jotka asuvat Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa tai Yhdysvalloissa tai missään muussa maassa, jossa Arvopaperiliitteen jakaminen olisi paikallisen lainsäädännön tai muiden määräysten vastaista. Tätä Arvopaperiliitettä ei tule toimittaa tai julkaista missään maassa noudattamatta kyseisen maan lakeja ja määräyksiä eikä sitä tule jakaa sellaisessa maassa, jossa Arvopaperiliitteen toimittaminen kyseiselle henkilölle olisi paikallisen lainsäädännön tai muiden määräysten vastaista. Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä rekisteröidä Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain ja sen muutosten ("**Yhdysvaltain arvopaperilaki**") tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti, eikä niitä saa siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Yhdysvaltain arvopaperilain Regulation S -säännöksessä on määritelty), ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain arvopaperilain tai Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksista säädetyn poikkeuksen mukaisesti ja soveltuvia Yhdysvaltain osavaltioiden arvopaperilakeja noudattaen.

---

**Osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä. Tärkeimmät riskitekijät on kuvattu kohdassa "**Riskitekijät**".**

---

*Taloudellinen Neuvonantaja*

**SEB**

---

## TÄRKEÄÄ TIETOA ARVOPAPERILIITTEESTÄ

Tämä Arvopaperiliite on laadittu arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) ("**Arvopaperimarkkinalaki**"), Euroopan komission 29.4.2004 antaman asetuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta ((EY) N:o 809/2004, muutoksineen) ("**Esiteasetus**") liitteiden III ja XXII, Arvopaperimarkkinalain 3–5 luvussa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012, muutoksineen) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Arvopaperiliitteen suomenkielisen version, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonta on hyväksynyt myös Rekisteröintiasiakirjan suomenkielisen version, muttei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan Rekisteröintiasiakirjaa ja Esitettä koskevan hyväksymispäätöksen diari-numero on FIVA 4/02.05.04/2017.

Tässä Arvopaperiliitteessä "**Hoivatilat**" tai "**Yhtiö**" viittaavat Suomen Hoivatilat Oyj:n ja sen konsolidoituihin tytäryhtiöihin, ellei asiayhteydestä toisin ilmene. "**Tytäryhtiöillä**" tarkoitetaan Yhtiön tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain tiettyä tytäryhtiötä. Viittauksilla Yhtiön Osakkeisiin, osakepääomaan tai Yhtiön hallintoon tarkoitetaan kuitenkin Hoivatilojen osakkeita, osakepääomaa ja hallintoa. Hoivatilat on Suomen lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan voimassaolevaa osakeyhtiölakia (624/2006, muutoksineen) ("**Osakeyhtiölaki**").

Arvopaperiliitteeseen liittyvät oikeudelliset seikat määräytyvät Suomen lain mukaan ja suomalaisilla tuomioistuimilla on yksinomainen toimivalta mahdollisissa Arvopaperiliitteeseen liittyvissä riidoissa.

### HUOMAUTUS SJOITTAJILLE

Ketään ei ole valtuutettu antamaan Listautumiseen liittyen mitään muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausumia. Mikäli tällaisia tietoja tai lausumia on annettu, on otettava huomioon, etteivät ne ole hyväksytyjä. Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("**Taloudellinen Neuvonantaja**") ei suoraan tai välillisesti ota mitään vastuuta Esitteen tietojen oikeellisuudesta, täydellisyydestä tai todenperäisyydestä, eikä mihinkään Esitteeseen sisältyvään tule luottaa Taloudellisen Neuvonantajan lupauksena tai lausumana tässä suhteessa riippumatta siitä, koskeeko se menneisyyttä vai tulevaisuutta. Taloudellinen Neuvonantaja ei vastaa tietojen oikeellisuudesta, täydellisyydestä tai todenperäisyydestä ja rajoittaa vastaavasti soveltuvan lain sallimissa rajoissa kaiken lakiin, sopimukseen tai muuhun perustuvan vahingonkorvausvastuunsa, joka sillä voitaisiin katsoa olevan Esitettä tai tällaista lausuntoa koskien.

Esitteessä esitetyt tiedot on annettu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä. Esitteen julkistaminen ei missään olosuhteissa merkitse, että Yhtiön liiketoiminnassa ei voisi tapahtua muutoksia tämän Arvopaperiliitteen päivämäärän jälkeen tai että Esitteessä esitetyt tiedot pitäisivät paikkansa tulevaisuudessa. Yhtiön on kuitenkin ilman aiheetonta viivytystä saatettava yleisön tietoon Rekisteröintiasiakirjasta sekä tästä Arvopaperiliitteestä koostuvassa Esitteessä oleva virhe tai puute taikka olennainen uusi tieto, joka käy ilmi Esitteen hyväksymisen jälkeen, mutta ennen arvopaperin ottamista kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ja jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, julkaisemalla Finanssivalvonnan erikseen hyväksymä Esitteen oikaisu tai täydennys samalla tavalla kuin Esite.

Taloudellinen Neuvonantaja toimii Listautumisessa ainoastaan Yhtiön eikä kenenkään muun puolesta. Taloudellinen Neuvonantaja ei pidä ketään muuta tahoa (riippumatta siitä, onko tämä Esitteen vastaanottaja tai ei) asiakkaanaan Listautumisen yhteydessä. Taloudellinen Neuvonantaja ei ole vastuussa kenellekään muulle kuin Yhtiölle asiakkailleen antamansa suojan tarjoamisesta, Listautumiseen liittyvien neuvonantajien antamisesta tai muusta Esitteessä esitetyistä transaktiosta tai järjestelystä.

Useissa maissa tämän Arvopaperiliitteen ja/tai Rekisteröintiasiakirjan jakeluun liittyy lakisääteisiä rajoituksia (kuten rekisteröinti-, listalleotto-, kvalifikaatio- ja muita määräyksiä). Osakkeita ei saa tarjota henkilöille, jotka asuvat maassa, jossa kyseisen tarjouksen tekeminen olisi lainvastaista. Yhtiö tai Taloudellinen Neuvonantaja ei ole ryhtynyt eikä ryhdy mihinkään toimiin salliakseen yleisölle tarjoamista tai tämän Arvopaperiliitteen ja/tai Rekisteröintiasiakirjan (tai minkään muun Osakkeita koskevan tarjous- tai muun materiaalin tai lomakkeiden) hallussapitoa tai jakamista missään maassa, jossa tällainen jakaminen voisi johtaa lain tai määräysten rikkomiseen.

Tätä Arvopaperiliitettä, Rekisteröintiasiakirjaa tai muuta mainosta tai muuta Listautumista koskevaa materiaalia ei tule jakaa tai julkaista missään maassa paitsi tilanteissa, joissa noudatetaan kyseisen maan lakeja ja määräyksiä. Yhtiö ja Taloudellinen Neuvonantaja suosittelevat, että tämän Arvopaperiliitteen ja/tai Rekisteröintiasiakirjan haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö ja Taloudellinen Neuvonantaja eivät ole oikeudellisessa vastuussa sellaisille henkilöille, jotka ovat saaneet tämän Arvopaperiliitteen ja/tai Rekisteröintiasiakirjan haltuunsa näitä rajoituksia rikkoen. Tämä Arvopaperiliite tai Rekisteröintiasiakirja ei ole tarjous myydä Osakkeita kenellekään sellaisessa maassa, jossa tarjouksen tekeminen kyseiselle henkilölle on lainvastaista, eikä se ole tarjous ostaa Osakkeita keneltäkään sellaisessa maassa, jossa kyseisen tarjouksen tekeminen on lainvastaista.

Listautumiseen saakka Yhtiön First North Nordic Rulebook -sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana toimii UB Securities Oy. First North on monenkeskinen markkinapaikka, johon soveltuvan sääntelyn ja First North Nordic Rulebook -sääntöjen asettamien vaatimusten taso on alhaisempi kuin säänneltyyn markkinaan, kuten Helsingin Pörssin ylläpitämälle pörssilistaan, soveltuvan sääntelyn asettama vaatimustaso.

Listautumiseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

## SISÄLLYS

<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>1</b>
<b>RISKITEKIJÄT</b> .....	<b>16</b>
Rahoitusriskejä .....	16
Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyvät riskit .....	16
<b>VAKUUTUS ESITTEESSÄ ANNETUISTA TIEDOISTA</b> .....	<b>19</b>
<b>TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT</b> .....	<b>19</b>
<b>LYHENTEITÄ JA KESKEISIÄ TERMEJÄ</b> .....	<b>19</b>
<b>VERKKOSIVUSTON TIEDOT</b> .....	<b>20</b>
<b>ESITTEEN SAATAVILLA OLO</b> .....	<b>20</b>
<b>LISTAUTUMISEEN LIITTYVIÄ TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ</b> .....	<b>20</b>
<b>TIETOJA OSAKKEESTA</b> .....	<b>20</b>
<b>YHTIÖN, JOHDON, TILINTARKASTAJAN JA NEUVONANTAJIEN YHTEYSTIEDOT</b> .....	<b>21</b>
Yhtiön hallituksen jäsenet .....	21
Yhtiön tilintarkastaja .....	21
Taloudellinen Neuvonantaja .....	21
Hyväksytty Neuvonantaja Listautumiseen saakka .....	21
Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja .....	21
Taloudellisen Neuvonantajan oikeudellinen neuvonantaja .....	21
<b>PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS</b> .....	<b>22</b>
Käyttöpääomaa koskeva lausunto .....	23
Listautumisen syyt .....	25
Listautumisen kustannukset .....	25
Listautumiseen liittyvät sopimukset .....	25
<b>OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET</b> .....	<b>26</b>
Yleistä .....	26
Laimentuminen .....	26
Yhteenvedo Yhtiön Osakkeisiin liittyvistä oikeuksista .....	26
Omat osakkeet .....	28
<b>SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT</b> .....	<b>29</b>
Kaupankäynti ja selvitys Helsingin Pörssissä .....	29
Arvopaperimarkkinoiden sääntely .....	29
Osakkeiden rekisteröinti .....	30
Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti .....	31
Sijoittajien korvausrahoisto ja talletussuojarahasto .....	31
<b>VEROTUS</b> .....	<b>33</b>
Yleistä .....	33
Osinkojen verotus .....	33
Luovutusvoitot .....	34
Varainsiirtovero .....	35

## TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat Esiteasetuksen liitteen XXII edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä "**Osatekijät**". Nämä Osatekijät on numeroitu jaksoittain A–E (A.1–E.7).

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne Osatekijät, jotka kyseessä Osakkeista ja Yhtiöstä tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia Osatekijöitä ei ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Vaikka Osakkeen tai Yhtiön luonne edellyttäisi jonkin Osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä Osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin Osatekijä on kuvattu tiivistelmässä lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan "ei sovellu".

---

### Jakso A – Johdanto ja varoitukset

---

A.1	Varoitus	<i>Tätä tiivistelmää on pidettävä Esitteen johdantona. Mahdollisten sijoittajien tulee perustaa Osakkeita koskeva sijoituspäätöksensä Esitteessä esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. Tiedot Esitteessä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Arvopaperiliitteessä tai Rekisteröinti-asiakirjassa. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kante, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käänöskustannuksista. Siviilioikeudellista vastuuta sovelletaan Suomen Hoivatilat Oyj:hin, mutta vain jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa Esitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Esitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat Osakkeisiin sijoittamista.</i>
A.2	Suostumus rahoituksenvälittäjille	Ei sovellu.

---

### Jakso B – Yhtiö

---

B.1	Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Yhtiön toiminimi on Suomen Hoivatilat Oyj (" <b>Yhtiö</b> " tai " <b>Hoivatilat</b> ").
B.2	Kotipaikka, oikeudellinen muoto, sovellettava laki ja perustamismaa	Yhtiö on Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan Suomen lakia. Yhtiön kotipaikka on Oulun kaupunki. Yhtiö on merkitty Kaupparekisteriin y-tunnuksella 2241238-0.
B.3	Tämänhetkinen liiketoiminta ja päätoimialat	<b>Yhtiön liiketoimintakonsepti</b> Hoivatilat on hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyhtiö. Yhtiö tarjoaa laadukkaita ja kustannustehokkaita vuokrahoivatilaratkaisuja varhaiskasvatukseen ja hoivan alalla pääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille. Yhtiö pyrkii ratkaisemaan sekä kuntien että yksityisten palveluntuottajien kasvuun liittyvät haasteet tarjoamallaan kiinteistöratkaisuilla.  Hoivatilat on erilainen toimija. Erilaisuus lähtee Yhtiön liiketoimintamallista, joka Yhtiön näkemyksen mukaan on ainutlaatuinen hoivakiinteistömarkkinassa. Hoivatilat ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto vaan kuntien ja palveluntuottajien kokonaisvaltainen kumppani ja kiinteistöjen aktiivinen omistaja. Alkaen jo tontin vuokraamisesta tai ostamisesta, Hoivatilat suunnittelee, rahoittaa ja rakennuttaa tilat pitkälle varustelluiksi, täysin käyttövalmiiksi, ja jää omistamaan tilat vuokratessaan niitä asiakkainaan toimiville hoiva-alan yrityksille. Hoivatilat voi myös hankkia valmiita kohteita.  Hoivatilojen mallissa tilan käyttäjä saa toiveidensa mukaiset tilat ns. avaimet käteen -periaatteella, yhdellä sopimuksella, Yhtiön kokemuksen tuomalla tehokkuudella. Tilojen tuottamisen lisäksi Yhtiö hoitaa kaikki rakentamiseen liittyvät sopimus- ja lupaprosessit. Näin Yhtiön asiakkaat voivat keskittyä toteutettavan palvelun suunnitteluun ja markkinointiin.  Yhtiö toimii läheisessä yhteistyössä kuntien kanssa ja Yhtiön edustajat ovat yhteydessä kuntiin jatkuvasti. Tämän johdosta Yhtiöllä on jatkuvasti ajantasainen tieto kuntien palvelu- ja tilatarpeista sekä uusille tiloille sopivista tonteista. Hoivatilojen konsepti mahdollistaa nopean reagoinnin investointi- ja tilatarpeisiin ja mahdollistaa tällä tavoin nopeassa aikataulussa te-

---

hokkaan palvelutuotannon tarkoitukseen sopivissa kiinteistöissä. Tarvittaessa Yhtiö järjestää kiinteistöön päivähoidon tai hoivan palveluntarjoajan omasta kumppaniverkostosta. Tyypillisesti palveluntarjoajat ovat joko palvelusetelituottajia tai kuntien hoivapalvelujen kilpailutuksessa pärjänneitä palveluntarjoajia. Yhtiön kokemuksen mukaan se pystyy toteuttamaan valmiit tilat asiakkaalleen jopa alle vuodessa.

Yhtiö rakennuttaa tilat pääsääntöisesti kunnilta ja kaupungeilta vuokratuille tonteille, ja tontit on kaavoitettu tyypillisesti hoivan ja/tai päivähoidon palvelutarpeisiin. Kiinteistöjen maanvuokrasopimukset ovat pituudeltaan 30–60 vuotta, ja Yhtiöllä on tyypillisesti etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokra-ajan aikana vuokrasopimus voidaan purkaa lähtökohtaisesti vain maanvuokralain mukaisten purkuperusteiden mukaisesti esimerkiksi Yhtiön laiminlyödessä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, eivätkä ne tyypillisesti rajoita Yhtiön oikeutta siirtää vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esimerkiksi hoivarakennusta myydessä. Lisäksi maanvuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti kiinteistöosakeyhtiön nimissä, jolloin itse kiinteistöosakeyhtiön myynti ei vaikuta maanvuokrasopimuksen voimassaoloon. Vuokramäärä on tyypillisesti sidottu asianomaisen tontin hankinta-arvoon tyypillisen vuokramäärän ollessa 5 prosenttia sanotusta hankinta-arvosta. Maanvuokrasopimuksissa on tyypillisesti indeksiehto, jonka perusteella vuokran määrä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin perusteella.

Hoivatiloilla on sekä kokemusta että valmiita tehokkaita ratkaisuja, joita hyödynnetään kaikessa tekemisessä. Yhtiö kiinnittää jo suunnitteluvaiheessa erityistä huomiota tilojen muunneltavuuteen, tavoitteena se, että tilat olisivat helposti käyttöönotettavissa eri käyttötarkoituksiin, kuten esimerkiksi toimistotiloiksi. Yhtiön näkemyksen mukaan Hoivatilojen asiantuntemus antaa asiakkaalle koeteltujen ratkaisujen varmuutta ja toiston tuomaa kustannustehokkuutta.

Yhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä yhteensä 59 valmista hoivakiinteistökohtetta, jotka ovat kukin 100-prosenttisesti vuokrattuina. Lisäksi Yhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä rakenteilla 21 kappaletta kiinteistökohteita sekä vuokrasopimukset yhteensä kuudesta kappaleesta vuonna 2017 rakennuttavasta kiinteistökohteesta. Yhtiön valmiiden ja keskeneräisten kiinteistökohteiden markkina-arvo oli 31.12.2016 tilanteessa yhteensä 154,8 miljoonaa euroa.

### **Kiinteistökohtetyypit**

Yhtiö tuottaa erityiskiinteistöjä, jotka voidaan jakaa kolmeen päätyyppiin, sisältäen hoivakodit, päiväkodit ja erilaisia palveluita yhdistävät palvelukorttelit

#### ***Hoivakodit***

Hoivatilat toteuttaa hoivakoteja erilaisille erityisryhmille ja ikääntyville. Käytävissä olevan tontin ja tilojen tarpeen mukaan hoivakodit soveltuvat tyypillisimmin 15–60 asukkaalle. Hoivakodit suunnitellaan yhdessä laajan asiantuntijaverkoston kanssa mikä varmistaa, että tilaratkaisuisissa, materiaalivalinnoissa ja kalustamisessa huomioidaan asukkaiden erityistarpeet ja turvallisuus.

#### ***Päiväkodit***

Päiväkotihankkeet Yhtiö toteuttaa yhteistyössä kuntien ja varhaiskasvatuksen palveluja tarjoavien yritysten kanssa. Jokainen tuotettava päiväkoti suunnitellaan ja toteutetaan yksilöllisesti Yhtiön valmiin malliston pohjalta. Yhtiö mitoittaa tilat palvelutarpeen mukaisesti, sovittaa rakennuksen tontille käytön kannalta sopivin tavoin ja viimeistelee tilat asiakkaan toiveiden mukaisesti.

#### ***Palvelukorttelit***

Hoivatilat on hiljattain luonut myös ratkaisun, joka mahdollistaa hoivan ja muiden palvelujen nivomisen yhteen uudenlaisen palvelukorttelin muodossa. Palvelukorttelin rakenteen ollessa modulaarinen, kokonaisuus voidaan koota täysin suurenkin asutusalueen palvelutarpeiden mukaan ottaen huomioon eri käyttäjäryhmien palvelutarpeen.

Esimerkiksi hoivakodin ja varhaiskasvatuksen yksiköistä muodostuvassa palvelukorttelissa palveluyksiköiden välinen yhteistyö tuo hyötyjä molempien ryhmien arkeen. Kun palvelu-

		<p>kortteliin sijoitetaan esimerkiksi sisäliikuntatilat tai terveydenhuollon toimipiste, kortteli toimii myös koko asuinaluetta yhteen nivovana yhteisöllisenä keskuksena. Lisäksi ratkaisu tukee eri-ikäisten ihmisten luontevia kohtaamisia päivittäisessä elämässä. Palvelukortteli tehostaa tiiviinä toteutuksena myös tukipalveluiden, kuten kiinteistö-, ruokahuolto- ja siivouspalveluiden käyttöä. Hoivatiloilla on kaksi valmista palvelukortteliä (Lahdessa ja Espoossa) sekä sopimuksenalaiset rakenteilla olevat palvelukorttelit Oulussa ja Uudessakaupungissa. Lisäksi Yhtiöllä on valmisteilla useita palvelukorttelikohteita, joita koskevia sopimuksia ei ole vielä tehty.</p>																																							
B.4a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset, jotka vaikuttavat Yhtiöön ja sen toimialaan	<p>Yhtiön arvion mukaan Suomen väestön ikääntyminen, kaupungistuminen, julkisen sektorin velkaantuminen ja sote-uudistus, siltä osin kun kyse ei ole päivähoidosta, tulevat johtamaan siihen, että hoivan erityiskiinteistöjen määrä tulee kasvamaan seuraavien 10–15 vuoden aikana merkittävästi. Hoivatilojen tavoitteena on olla myös jatkossa vahvasti mukana hoivakiinteistömarkkinan kasvussa.</p>																																							
B.5	Konserni	<p>Hoivatilat-konserniin kuuluu emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi keskinäisiä kiinteistösaakeyhtiöitä, jotka ovat emoyhtiön täysin omistamia tytäryhtiöitä. Yhtiö harjoittaa operatiivista liiketoimintaa sekä itse että tytäryhtiöidensä kautta.</p>																																							
B.6	Suurimmat osakkeenomistajat	<p>Yhtiöllä on tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä 20 788 859 liikkeeseenlaskettua Osaketta. Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön tiedossa olevat kymmenen suurinta Yhtiön osakkeenomistajaa omistusosuuksineen. Tiedot perustuvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon 23.2.2017.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Osakkeenomistaja</th> <th>Osakkeiden lukumäärä</th> <th>Omistusosuus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nurture Property Holding Oy *</td> <td>3 078 381</td> <td>14,81 %</td> </tr> <tr> <td>Nurture Real Estate Holding Oy *</td> <td>1 688 631</td> <td>8,12 %</td> </tr> <tr> <td>Pekkarinen, Timo Jaakko **</td> <td>1 111 165</td> <td>5,35 %</td> </tr> <tr> <td>Hintsala, Eino</td> <td>941 439</td> <td>4,53 %</td> </tr> <tr> <td>Milerosa Oy</td> <td>654 776</td> <td>3,15 %</td> </tr> <tr> <td>OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto</td> <td>637 273</td> <td>3,07 %</td> </tr> <tr> <td>Ahola, Tuomas Veli</td> <td>626 918</td> <td>3,02 %</td> </tr> <tr> <td>Hyväri, Harri Tapani ***</td> <td>585 873</td> <td>2,82 %</td> </tr> <tr> <td>Kusinkapital Ab</td> <td>439 387</td> <td>2,11 %</td> </tr> <tr> <td>Mevita Invest Oy</td> <td>421 769</td> <td>2,03 %</td> </tr> <tr> <td>Muut osakkeenomistajat</td> <td>10 603 247</td> <td>51,00 %</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>20 788 859</b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>* <i>Partnera Oy:n määräysvallassa</i>  ** <i>Mukaan lukien Timo Pekkarisen määräysvalta yhtiö Tirinom Oy:n omistus</i>  *** <i>Mukaan lukien Harri Hyvärin määräysvalta yhtiö EH-Konsultointi Oy:n omistus</i></p> <p>Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön tiedossa ei ole, että kenelläkään osakkeenomistajalla olisi määräysvalta Yhtiössä. Yhtiön tiedossa ei myöskään ole järjestelyitä, jotka voisivat tulevaisuudessa johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä.</p>	Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Omistusosuus	Nurture Property Holding Oy *	3 078 381	14,81 %	Nurture Real Estate Holding Oy *	1 688 631	8,12 %	Pekkarinen, Timo Jaakko **	1 111 165	5,35 %	Hintsala, Eino	941 439	4,53 %	Milerosa Oy	654 776	3,15 %	OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	637 273	3,07 %	Ahola, Tuomas Veli	626 918	3,02 %	Hyväri, Harri Tapani ***	585 873	2,82 %	Kusinkapital Ab	439 387	2,11 %	Mevita Invest Oy	421 769	2,03 %	Muut osakkeenomistajat	10 603 247	51,00 %	<b>Yhteensä</b>	<b>20 788 859</b>	<b>100,00 %</b>
Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Omistusosuus																																							
Nurture Property Holding Oy *	3 078 381	14,81 %																																							
Nurture Real Estate Holding Oy *	1 688 631	8,12 %																																							
Pekkarinen, Timo Jaakko **	1 111 165	5,35 %																																							
Hintsala, Eino	941 439	4,53 %																																							
Milerosa Oy	654 776	3,15 %																																							
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	637 273	3,07 %																																							
Ahola, Tuomas Veli	626 918	3,02 %																																							
Hyväri, Harri Tapani ***	585 873	2,82 %																																							
Kusinkapital Ab	439 387	2,11 %																																							
Mevita Invest Oy	421 769	2,03 %																																							
Muut osakkeenomistajat	10 603 247	51,00 %																																							
<b>Yhteensä</b>	<b>20 788 859</b>	<b>100,00 %</b>																																							
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	<p>Seuraavassa taulukossa on esitetty eräitä Yhtiön taloudellisia konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikaudelta. Tiedot perustuvat IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaan laadittuun tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta sisältää IFRS:n mukaisesti laaditut tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta.</p> <p>Yhtiön 23.2.2017 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti Yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti jakaa 31.12.2016 tilinpäätöksen perusteella osinkoa 0,10 euroa Osaketta kohden, eli yhteensä 2,08 miljoonaa euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 27.2.2017 ja osinko maksetaan 7.3.2017.</p> <p>Alla esitetyt eräät taloudelliset tiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön tilinpäätöksen sisältämiä tietoja.</p>																																							

**Konsernin tuloslaskelma, IFRS**

Tuhatta euroa

	<b>1.1.–31.12.2016</b>	<b>1.1.–31.12.2015</b>
	(Tilintarkastettu)	(Tilintarkastamaton)
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>7 414</b>	<b>3 823</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	14 809	11 589
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-1 467	-793
Poistot	-8	-6
Liiketoiminnan muut kulut	-1 444	-893
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>19 304</b>	<b>13 720</b>
Rahoitustuotot	4	12
Rahoituskulut	-869	-606
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>18 438</b>	<b>13 126</b>
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-3 741	-2 658
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>14 697</b>	<b>10 468</b>

**Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS**

Tuhatta euroa

	<b>1.1.–31.12.2016</b>	<b>1.1.–31.12.2015</b>
	(Tilintarkastettu)	(Tilintarkastamaton)
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>14 697</b>	<b>10 468</b>
Muut laajan tuloksen erät		
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi:		
Rahavirran suojaus	-310	0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	62	0
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-248</b>	<b>0</b>
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>14 450</b>	<b>10 468</b>
Tilikauden tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	14 697	10 468
Määräysvallattomille omistajille		
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	14 450	10 468

Määräysvallattomille omistajille

Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa)

Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,75	0,79
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,75	0,79

**Konsernin tase, IFRS**

Tuhatta euroa	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	(Tilintarkastettu)	(Tilintarkastamaton)
<b>VARAT</b>		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	14	10
Sijoituskiinteistöt	154 751	90 448
Koneet ja kalusto	22	22
Laskennalliset verosaamiset	215	7
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>155 002</b>	<b>90 486</b>
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	437	275
Rahavarat	4 329	6 513
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>4 766</b>	<b>6 788</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>159 768</b>	<b>97 274</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		
Osakepääoma	80	50
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	39 110	23 006
Käyvän arvon rahasto	-248	
Ed. tilikausien voitto/tappio	21 202	11 643
Tilikauden voitto/tappio	14 697	10 468
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>74 841</b>	<b>45 167</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Rahoitusvelat	66 864	42 600
Laskennalliset verovelat	8 319	4 740
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>75 183</b>	<b>47 341</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Rahoitusvelat	5 044	3 219
Ostovelat ja muut velat	4 700	1 547
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>9 744</b>	<b>4 766</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>84 927</b>	<b>52 107</b>



OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ

159 768

97 274

**Konsernin rahavirtalaskelma IFRS**

Tuhatta euroa

	<b>1.1.–31.12.2016</b>	<b>1.1.–31.12.2015</b>
	(Tilintarkastettu)	(Tilintarkastamaton)
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden voitto	14 697	10 468
Oikaisut		
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-14 677	-11 560
Korkokulut ja muut rahoituskulut	869	606
Korkotuotot	-4	-12
Verot	3 741	2 658
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-368	-114
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-161	330
Maksetut korot	-1 033	-606
Saadut korot	2	12
Maksetut verot	-184	-237
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>	<b>2 882</b>	<b>1 546</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla		1 370
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-46 920	-39 052
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-4	-11
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>	<b>-46 925</b>	<b>-37 693</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Osakeannista saadut maksut	16 804	7 137
Lainojen nostot	29 427	29 144
Lainojen takaisinmaksut	-3 339	-2 908
Maksetut osingot	-1 034	-529
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>	<b>41 859</b>	<b>32 844</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C)</b>	<b>-2 184</b>	<b>-3 303</b>
Rahavarat tilikauden alussa	6 513	9 816
Rahavarat tilikauden lopussa	4 329	6 513

**Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut**

Tuhatta euroa	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	(Tilintarkastettu. Tähdellä (*) merkityt tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia.) (Tilintarkastamaton)	
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
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, euroa	0,10 ***	0,07 **
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,15	0,09 **
Loan-to-value (LTV), % *	43,7 % *	43,5 %
NAV, tuhatta euroa	83 055	49 908
NAV / osake, euroa	4,00	3,22 **
NNAV, tuhatta euroa	74 841	45 167
NNAV/osake, euroa	3,60	2,92 **
Nettotuotto (laskennallinen), %	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

\* tilintarkastamaton tunnusluku

\*\* osakekohtaisissa tunnusluvuissa on huomioitu hallituksen päätöksen 18.2.2016 mukainen maksuton osakeanti (split)

\*\*\* Yhtiön varsinainen yhtiökokous 23.2.2017 päätti Yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti jakaa tilinpäätöksen 31.12.2016 perusteella osinkoa 0,10 euroa Osaketta kohden, eli yhteensä 2,08 miljoonaa euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 27.2.2017 ja osinko maksetaan 7.3.2017

\*\*\*\* Yhtiön sopimuskantaan luetaan (i) allekirjoitetut vuokrasopimukset, (ii) Yhtiön asiakkaalle antamat vuokrasopimus-tarjoukset, jotka asiakas on hyväksynyt kirjallisesti sekä (iii) vuokrasopimukset valmiina ostettavissa kohteissa, joiden ostamisesta on tehty sitova sopimus tai joiden myyjä on kirjallisesti hyväksynyt Yhtiön tarjouksen

Katsauskauden Osakkeiden lukumäärän painotettu laimentamaton keskiarvo oli 31.12.2016 tilanteessa 19 495 409 kappaletta ja 31.12.2015 tilanteessa 13 208 595 kappaletta. Osakkeiden lukumäärän painotettu laimennettu keskiarvo oli 31.12.2016 tilanteessa 19 618 457 kappaletta ja 31.12.2015 tilanteessa 13 249 532 kappaletta. Tilikaudelta 2016 osinkoon oikeuttavien Osakkeiden lukumäärä on 20 788 859 kappaletta ja tilikaudelta 2015 jaettavaan osinkoon oikeutettujen Osakkeiden lukumäärä oli 15 505 059 kappaletta.

**Vaihtoehtoiset tunnusluvut**

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat voimaan 3.7.2016. Tällä ei ole vaikutusta Hoivatilojen

raportoimiin tunnuslukuihin, mutta ESMA:n ohjeiden mukaisesti Hoivatilat julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista, niiden laskentaperusteet sekä täsmäytykset tilinpäätöksessä esitettäviin eriin.

Hoivatilat esittää yleisesti käytettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa Yhtiön johdolle, sijoittajille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösstandardeissa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

#### Tunnuslukujen laskentakaavat (IFRS-tunnusluvut)

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

$$\text{Osakekohtainen osinko, euroa} = \frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen Osakkeiden lukumäärä}}$$

#### Tunnuslukujen laskentakaavat (vaihtoehtoiset tunnusluvut)

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

$$\text{Nettovelkaantumisaste, \%} = \frac{\text{Rahoitusvelat - rahavarat}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$$

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

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

$$\text{Operatiivinen tulos, tuhatta euroa} = \frac{\text{Tilikauden tulos +/- Nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta +/- nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot}}{1}$$

$$\text{Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa} = \frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

$$\text{Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa} = \frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

$$\text{NAV, tuhatta euroa} = \text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka}$$

$$\text{Osakekohtainen NAV, euroa} = \frac{\text{NAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$$

$$\text{NNAV, tuhatta euroa} = \text{NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka}$$

$$\text{Osakekohtainen NNAV, euroa} = \frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$$

$$\text{Nettotuotto (laskennallinen), \%} = \frac{\text{Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk:n kulut}}{\text{Tilinpäätöskuukauden vuorokassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}} \times 100$$

$$\text{Loan-to-value (LTV), \%} = \frac{\text{Rahoitusvelat - rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100$$

#### Operatiivinen tulos

Tuhatta euroa	2016	2015
Tilikauden tulos:	14 697	10 468
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-14 809	-11 121
-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0	-468

+/- (iii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0	94
+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	2 962	2 224
	<b>2 850</b>	<b>1 197</b>

*Operatiivinen tulos kuvastaa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuutta ilman kiinteistöjen käypien arvojen muutoksen vaikutusta. Yhtiön osingonjako perustuu osinkopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.*

#### **Liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia tekijöitä**

Yhtiön tuotot muodostuvat kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen myyntituotoista ja kiinteistöjen arvonmuutoksista. Kiinteistöjen vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon ja kiinteistöjen myyntituotot ja kiinteistöjen arvonmuutokset tuloslaskelman erään "Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset". Yhtiön tulos muodostuu kiinteistöjen nettovuokratuotoista, kiinteistöjen myyntien kautta realisoituneista arvonmuutoksista ja realisoitumattomista arvonmuutoksista, vieraan pääoman kustannuksista, hallinnon kuluista sekä veroista.

Yhtiön liikevaihto muodostuu pääasiallisesti kiinteistöjen vuokratuotoista. Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Hoivatilojen vuokrasopimusten tulevilla vuokrilla painotettu keskimaturiteetti (jäljellä oleva keskimääräinen juoksuaika) on Yhtiön koko sopimuskannan osalta 14,1 vuotta. Yhtiön sopimuskansalainen tuleva vuokraliikevaihto ilman indeksikorotuksia on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 215,1 miljoonaa euroa, josta vuodelle 2017 kertyvä liikevaihto on nykyisellä, tiedossa olevalla sopimuskannalla vähintään 12 miljoonaa euroa, edellyttäen että tiivistelmän kohdassa B.9 esitetyt oletukset pitävät paikkansa. Yhtiön sopimuskansalaisesta tulevasta vuokraliikevaihdosta ilman indeksikorotuksia valmiiden kohteiden osuus on 139,2 miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden osuus 61,0 miljoonaa euroa ja aloittamattomien kohteiden osuus 14,9 miljoonaa euroa. Tilikauden 2017 jälkeiseen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen tulee vaikuttamaan erityisesti onnistuminen uusien kiinteistökohteiden toteuttamisessa.

#### **Viimeaikainen kehitys ja merkittävät muutokset taloudellisessa asemassa**

Yhtiön toiminnassa tai taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia edellisen tilinpäätöksen jälkeen.

B.8	Valikoidut keskeiset pro forma -taloudelliset tiedot	Ei sovellu.
B.9	Tuloseennuste tai -arvio	<p>Yhtiön tavoite on, että kiinteistösalkun käypä arvo tulee vuonna 2017 kehittymään positiivisesti, ollen arviolta 200–220 miljoonaa euroa vuoden 2017 lopussa. Yhtiö odottaa bruttovuokratuoton eli liikevaihdon vuodelle 2017 yltävän vähintään 12 miljoonaan euroon perustuen olemassa oleviin sopimuksiin, sopimusten indeksikorotuksiin ja tiedossa oleviin rakennuttamishankkeisiin. Lisäksi Yhtiö arvioi operatiivisen tuloksen olevan vähintään 4,5 miljoonaa euroa vuonna 2017. Nämä Yhtiön johdon arviot perustuvat seuraaviin oletuksiin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Yhtiö hankkii onnistuneesti vähintään 27,8 miljoonan euron lisärahoituksen vieraan pääoman ehtoisena rahoituksena, oman pääoman ehtoisena rahoituksena tai näiden yhdistelmänä vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana;</li> <li>Yhtiön Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä käynnissä olevat keskeneräiset mutta rakennusluvan saaneet kiinteistökohteet toteutuvat;</li> <li>Yhtiön sopimuskansalaiset ja aloittamattomat kiinteistöt valmistuvat vuokralaisten käyttöön valtaosaltaan vuoden 2017 aikana;</li> <li>Yhtiö hankkii valmiit kiinteistökohteet, joiden yhteenlaskettu hankinta-arvo on 2,4 miljoonaa euroa;</li> <li>Yhtiön organisaatio ja kiinteät kulut eivät muutu olennaisesti vuoden 2017 loppuun mennessä; ja</li> <li>Yhtiön valmiiden kiinteistökohteiden vuokrausaste säilyy 100-prosenttisenä.</li> </ol> <p>Näistä oletuksista Yhtiön johto voi vaikuttaa eniten kohtiin b), c), d) ja e). Kohdat b), c) ja d) ovat kuitenkin alisteisia sille, että Yhtiö onnistuu hankkimaan kohdassa a) tarkoitetun lisärahoituksen. Edellä esitetyt arviot eivät toteudu jos Yhtiö epäonnistuu kohdassa a) tarkoitetun lisärahoituksen hankkimisessa.</p> <p>Kohta a) riippuu osittain osake- ja korkomarkkinoiden yleisestä kehityksestä, johon Yhtiö ei pysty vaikuttamaan millään tavalla. Yhtiö selvittää vaihtoehtoja Yhtiön keskeneräisten, aloittamattomien ja tulevien kiinteistökohteiden rahoittamiseksi, lähtökohtaisesti oman pääoman ehtoisesti. Yhtiön kiinteistökohteiden rahoittamiseksi saatetaan järjestää osakeanteja osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen. Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 23.2.2017 päättänyt valtuuttaa Yhtiön</p>

hallituksen päättämään enintään 10 000 000 Osakkeen antamisesta.

Kohta e) riippuu osittain toimialaan liittyvän sääntelyn ja mahdollisten alaa koskevien veronluonteisten maksujen muutoksista, joihin Yhtiö ei pysty vaikuttamaan millään tavalla.

Kohta f) riippuu Yhtiön vuokralaisten pysyvyydestä. Yhtiö ei pysty kaikissa tilanteissa varmistamaan kiinteistökohteidensa vuokralaisten pysyvyyttä huomioiden vuokralaisten mahdollisuus päättää vuokrasopimuksensa tietyissä tilanteissa, mukaan lukien vuokralaisten maksukyvyttömyyden johdosta. Kiinteistöihin tehdään pääsääntöisesti 12–15 vuoden määräaikaista vuokrasopimukset. Vuokralaiset voivat tyypillisesti irtisanoa vuokrasopimukset 12–15 vuoden määräajan jälkeen 6–12 kuukauden irtisanomisajalla sekä niiden määräajan aikana tietyissä tilanteissa, kuten jos Yhtiö olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan.

*Tässä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön ja sen johdon tämänhetkiseen näkemykseen. Yllä esitetyt tiedot sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia.*

*Tiivistelmän kohdissa D.1 ja D.3 on esitetty tyypillisiä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa heikentävästi Yhtiön tuloskehitykseen ja kannattavuuteen. On kuitenkin syytä huomioida, että luettelo ei ole tyhjentävä ja on olemassa muitakin tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön tuloksentelemiseen ja kannattavuuteen.*

B.10	Tilintarkastuskertomuksen huomautukset	Ei sovellu.																																
B.11	Selvitys käyttöpääomasta	<p>Yhtiön nykyinen käyttöpääoma ei riitä tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.</p> <p>Yhtiöllä on tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä seuraavat sopimuksenalaiset kiinteistö-hankkeet:</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th style="text-align: right;"><b>Hankinta-arvo, milj. euroa</b></th></tr></thead><tbody><tr><td>27 sopimusta koskien keskeneräisiä rakennusvaiheessa olevia ja aloitamattomia kiinteistöjä, vastaten 25 610 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa</td><td style="text-align: right;">59,7</td></tr><tr><td>Sopimukset kahden valmiin kiinteistökohteen ostamisesta, vastaten 1 010 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa</td><td style="text-align: right;">2,4</td></tr><tr><td><b>Yhteensä</b></td><td style="text-align: right;"><b>62,1</b></td></tr></tbody></table> <p>Edellä mainittujen käyttöpääoman tarpeiden tämän Arvopaperiliitteen päivämäärään mennessä kertyneet kustannukset ovat yhteensä kertyneet 21,2 miljoonaa euroa. Nämä kustannukset on katettu seuraavasti:</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th style="text-align: right;"><b>Katettu osa, milj. euroa</b></th></tr></thead><tbody><tr><td>Yhtiön likvideistä varoista</td><td style="text-align: right;">11,0</td></tr><tr><td>Kiinteistökohteille nostetuilla lainoilla</td><td style="text-align: right;">10,2</td></tr><tr><td><b>Yhteensä</b></td><td style="text-align: right;"><b>21,2</b></td></tr></tbody></table> <p>Kyseisten hankkeiden toteuttaminen valmiiksi saakka edellyttää vielä 40,9 miljoonan euron rahoituksen järjestämistä, josta rahoituksesta Yhtiön on vielä hankittava seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin tarvitaan 40,7 miljoonaa euroa. Tämä rahoitustarve on katettavissa seuraavasti:</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th style="text-align: right;"><b>Katettu osa, milj. euroa</b></th></tr></thead><tbody><tr><td>Yhtiön likvidien varojen, liiketoiminnan tuottaman kassavirran sekä nostamattomien rahoituslimiittien puitteissa</td><td style="text-align: right;">1,7</td></tr><tr><td>Määräaikaisella 27.7.2017 saakka voimassa olevalla limiitillä</td><td style="text-align: right;">4,8</td></tr><tr><td>Hankkeita varten solmittujen lainasopimusten nojalla nostettavilla lainoilla</td><td style="text-align: right;">13,3</td></tr><tr><td><b>Yhteensä</b></td><td style="text-align: right;"><b>19,9</b></td></tr></tbody></table> <p>Edellä esitettyjen kiinteistökohteiden lisärahoituksen tarve tätä Arvopaperiliitettä seuraavan 12 kuukauden ajaksi muodostuu seuraavasti:</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th style="text-align: right;"><b>Määrä, milj. euroa</b></th></tr></thead><tbody><tr><td>Kiinteistökohteet, hankinta-arvo</td><td style="text-align: right;">62,1</td></tr><tr><td>Kiinteistökohteiden hankinta-arvon katettu osa</td><td style="text-align: right;">21,2</td></tr></tbody></table>		<b>Hankinta-arvo, milj. euroa</b>	27 sopimusta koskien keskeneräisiä rakennusvaiheessa olevia ja aloitamattomia kiinteistöjä, vastaten 25 610 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa	59,7	Sopimukset kahden valmiin kiinteistökohteen ostamisesta, vastaten 1 010 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa	2,4	<b>Yhteensä</b>	<b>62,1</b>		<b>Katettu osa, milj. euroa</b>	Yhtiön likvideistä varoista	11,0	Kiinteistökohteille nostetuilla lainoilla	10,2	<b>Yhteensä</b>	<b>21,2</b>		<b>Katettu osa, milj. euroa</b>	Yhtiön likvidien varojen, liiketoiminnan tuottaman kassavirran sekä nostamattomien rahoituslimiittien puitteissa	1,7	Määräaikaisella 27.7.2017 saakka voimassa olevalla limiitillä	4,8	Hankkeita varten solmittujen lainasopimusten nojalla nostettavilla lainoilla	13,3	<b>Yhteensä</b>	<b>19,9</b>		<b>Määrä, milj. euroa</b>	Kiinteistökohteet, hankinta-arvo	62,1	Kiinteistökohteiden hankinta-arvon katettu osa	21,2
	<b>Hankinta-arvo, milj. euroa</b>																																	
27 sopimusta koskien keskeneräisiä rakennusvaiheessa olevia ja aloitamattomia kiinteistöjä, vastaten 25 610 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa	59,7																																	
Sopimukset kahden valmiin kiinteistökohteen ostamisesta, vastaten 1 010 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa	2,4																																	
<b>Yhteensä</b>	<b>62,1</b>																																	
	<b>Katettu osa, milj. euroa</b>																																	
Yhtiön likvideistä varoista	11,0																																	
Kiinteistökohteille nostetuilla lainoilla	10,2																																	
<b>Yhteensä</b>	<b>21,2</b>																																	
	<b>Katettu osa, milj. euroa</b>																																	
Yhtiön likvidien varojen, liiketoiminnan tuottaman kassavirran sekä nostamattomien rahoituslimiittien puitteissa	1,7																																	
Määräaikaisella 27.7.2017 saakka voimassa olevalla limiitillä	4,8																																	
Hankkeita varten solmittujen lainasopimusten nojalla nostettavilla lainoilla	13,3																																	
<b>Yhteensä</b>	<b>19,9</b>																																	
	<b>Määrä, milj. euroa</b>																																	
Kiinteistökohteet, hankinta-arvo	62,1																																	
Kiinteistökohteiden hankinta-arvon katettu osa	21,2																																	

Kiinteistökohteiden hankinta-arvon nykyisillä käyttöpääoman lähteillä katettavissa oleva osa	19,9
Määräaikaisen 27.7.2017 saakka voimassa olevan limiitin korvaava rahoitus	7,0
<b>Lisärahoituksen tarve</b>	<b>27,8</b>

Näin ollen Yhtiö tarvitsee keskeneräisten ja sopimuksenaisten aloittamattomien kiinteistökohteiden rahoittamiseen Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden aikana vielä noin 27,8 miljoonan euron lisärahoituksen.

Mikäli Yhtiö ei saisi hankittua tarvittavaa lisärahoitusta, edellä esitetyt Yhtiön likvidit varat, liiketoiminnan kassavirta, nostettavissa olevat rahoituslimiitit ja lainasopimusten mukaisesti nostettavissa olevat lainat riittäisivät tällä hetkellä Yhtiön noin neljän kuukauden tarpeisiin.

Yhtiö arvioi, että yhteensä 27,8 miljoonan euron lisärahoitus Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavalle 12 kuukaudelle voidaan kattaa kiinteistökohteille nostettavilla noin 20,8 miljoonan euron lisälainoilla sekä muulla oman tai vieraan pääoman ehtoosella rahoituksella olettaen että:

- rahoituslaitoksilta on saatavissa rahoitusta kiinteistökohteiden budjetin mukaiseen hankkeiden lainarahoitusosuuteen tavanomaisin ehdoin; ja
- rahoituslaitoksilta on saatavissa rahoitusta määräaikaisen, 7,0 miljoonan euron limiitin uudelleen järjestelemiseksi kun se erääntyy.

Yhtiö selvittää vaihtoehtoja Yhtiön keskeneräisten, aloittamattomien ja tulevien kiinteistökohteiden rahoittamiseksi, lähtökohtaisesti oman pääoman ehtoosella. Yhtiön kiinteistökohteiden rahoittamiseksi saatetaan järjestää osakeantia osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen. Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 23.2.2017 päättänyt valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään enintään 10 000 000 Osakkeen antamisesta.

Yhtiö arvioi, että tarvittava rahoitus saadaan kerättyä vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Mikäli Yhtiö ei onnistu edellä kuvatuin keinoin kattamaan rahoitustarvettaan Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavan 12 kuukauden ajaksi, Yhtiö ei välttämättä pysty täyttämään taloudellisia velvoitteitaan. Tämä voi johtaa tarpeeseen järjestellä Yhtiön velkoja tai neuvotella Yhtiön maanvuokra- tai asiakasvuokrasopimuksia uudelleen tai vapaaehtoiseen tai pakolliseen maksukyvyttömyysmenettelyyn kuten yrityssaneeraus tai konkurssiin. Yhtiö pitää maksukyvyttömyysmenettelyä kuitenkin epätodennäköisenä, sillä Yhtiön asiakasvuokrasopimusten mukainen vuokra-ajan alkaminen on kytketty lainvoimaisen rakennusluvan saamiseen, eikä Yhtiö hae rakennuslupaa tilanteessa jossa kiinteistökohteen rahoittamisesta on olennaista epävarmuutta. Yhtiön vastuu kiinteistökohteiden valmistumisen viivymisestä on myös rajoitettu kutakin hanketta kohti 20 000 euroon, jolloin Yhtiön enimmäisvastuu kaikkien keskeneräisten ja sopimuksenaisten aloittamattomien kiinteistöjen valmistumisen viivästyisestä on rajattu yhteensä 540 000 euroon.

<b>Jakso C – Osakkeet</b>		
C.1	Arvopapereiden tyyppi ja laji	Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000148648.
C.2	Liikkeeseenlaskun valuutta	Yhtiön Osakkeet ovat euromääräisiä.
C.3	Osakkeet ja osakepääoma	Hoivatilojen kokonaan maksettu osakepääoma tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä on 80 000,00 euroa, ja se jakautuu 20 788 859 Osakkeeseen. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Hoivatiloilla on yksi osakesarja.
C.4	Arvopapereihin liittyvät oikeudet	Yhtiön Osakkeisiin liittyvät oikeudet määräytyvät kulloinkin voimassa olevan Osakeyhtiölain ja muun Suomessa voimassa olevan lainsäädännön mukaan. Osakkeisiin liittyvät oikeudet sisältävät oikeuden osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeutta. Kukin Yhtiön Osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.  Kaikki Yhtiön Osakkeet oikeuttavat yhdenvertaisesti Yhtiön osinkoihin ja muihin jaettuihin varoihin (mukaan lukien varojenjaot Yhtiön purkamistilanteessa). Osakeyhtiölain mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön uusia osakkeita osakeomistustensa mukaisessa suhteessa, ellei antia tai hallituksen osakeantivaltuutusta koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä toisin määrätä.

		Yhtiön Osakkeita koskee Osakeyhtiölain lunastusoikeus ja -velvollisuus. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla, jonka omistamat osakkeet edustavat yli 90 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista ja osakkeisiin liittyvistä äänistä, on oikeus lunastaa jäljellä olevat osakkeet käypään hintaan. Lisäksi vähemmistöosakkeenomistaja, jonka hallussa on osakkeita, jotka voidaan lunastaa, voi Osakeyhtiölain mukaan vaatia tällaista enemmistöosakkeenomistajaa lunastamaan osakkeensa.
C.5	Osakkeiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Ei sovellu; Yhtiön Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.
C.6	Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen	Yhtiön Osakkeet ovat listattuna First Northissa kaupankäyntitunnuksella HOIVA. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oy:n (" <b>Helsingin Pörssi</b> ") ylläpitämän pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella HOIVA. Osakkeiden ensimmäisen kaupankäyntipäivän Helsingin Pörssin ylläpitämällä pörssilistalla arvioidaan olevan 1.3.2017, edellyttäen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään.
C.7	Osingonjakopolitiikka	Yhtiön osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia operatiivisesta tuloksesta. Mikäli osinkoa jaetaan, Yhtiön kaikki Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Yhtiön varsinainen yhtiökokous 23.2.2017 päätti Yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti jakaa tilinpäätöksen 31.12.2016 perusteella osinkoa 0,10 euroa Osaketta kohden, eli yhteensä 2,08 miljoonaa euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 27.2.2017 ja osinko maksetaan 7.3.2017. Hoivatilojen osakekohtainen osinko oli 0,05 euroa eli yhteensä 1,03 miljoonaa euroa 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta. Osakekohtainen osinko on laskettu Yhtiön Esitteen päivämäärän osakemäärällä. Yhtiön osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia operatiivisesta tuloksesta.

#### Jakso D – Riskit

D.1	Yhtiöön ja sen toimialaan liittyvät riskit	<p><i>Hoivatiloihin liikkeeseenlaskijana, sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Osakkeisiin liittyy riskitekijöitä. Sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tähän Arvopaperiliitteeseen sekä Rekisteröinti asiakirjaan sisältyviin tietoihin ja erityisesti niiden kohdissa "Riskitekijät" kuvattuihin riskitekijöihin. Mikäli yksi tai useampi tässä Arvopaperiliitteessä tai Rekisteröinti asiakirjassa kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen, ja sijoittajat voivat menettää sijoitustensa arvon osittain tai kokonaan. Yhtiö altistuu lisäksi monille muille riskeille, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, mutta joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.</i></p> <p>Yleisiä taloudellisia riskejä ovat muun muassa seuraavat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yleiset muutokset rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa voivat vaikuttaa Yhtiöön haitallisesti</li> <li>• Epäsuotuisalla ja alueellisesti eriytyvällä talouskehityksellä Suomessa saattaa olla vaikutusta uusien päivä- ja hoivakotitilojen kysyntään Yhtiön toimintapaikkakunnilla</li> </ul> <p>Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa</li> <li>• Yhtiö voi epäonnistua kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan kasvaessa</li> <li>• Yhtiö ei välttämättä löydä sopivia kiinteistökohteita</li> <li>• Yhtiö ei välttämättä löydä kiinteistökohteita suunnitelluilta alueilta</li> <li>• Alueet, joilla Yhtiön kiinteistökohteet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi</li> <li>• Yhtiön asiakaskunta on rajattu ja Yhtiö on riippuvainen suurimmista vuokralaisistaan</li> <li>• Yhtiön asiakkaidensa kanssa tehtyihin vuokrasopimuksiin ja muihin sopimuksiin liittyy riskejä niiden täyttämisen ja päättymisen osalta</li> </ul>
-----	--	---

- Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ
- Hoivatiilojen kiinteistöt on suunnattu rajatulle kohderyhmälle ja tiettyyn käyttötarkoitukseen
- Yhtiö toimii pääasiassa kuntien ja kaupunkien vuokratonteilla ja on sidottu vuokrasopimusten määriteltyyn vuokra-aikaan, ja vuokrasopimukset voidaan tietyissä olosuhteissa kuitenkin purkaa
- Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta hoivakiinteistömarkkinalla saattavat olla Yhtiölle epäedullisia
- Kiinteistömarkkinoiden heikko likviditeetti voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökohteen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa
- Yhtiön kiinteistökohteisiin voi pitkällä aikavälillä kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita
- Kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin
- Kiinteistöjä koskevat Yhtiön toimeksiannosta laadittavat arviolausunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden arvioita eivätkä ne täytä AKA-standardeja
- Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Yhtiöön negatiivisesti
- Rakennusalalla on ajoittain pulaa tietyistä resursseista, kuten materiaaleista ja ammattitaitoisista työntekijöistä, mikä voi nostaa kustannuksia tai vaikuttaa haitallisesti kiinteistökohteiden aikatauluun
- Epäedulliset sääolosuhteet saattavat vaikeuttaa Hoivatiilojen kiinteistökohteiden toteuttamista
- Rakennustyömailla työskentelevään henkilöstöön kohdistuu terveys- ja turvallisuusriskejä
- Hoivatilat saattaa tehdä tulevaisuudessa yritysostoja, joihin liittyy riski yritystoston epäonnistumisesta
- Yhtiön määriteltyyn hankekantaan voi liittyä epävarmuuksia eikä hankekanta välttämättä realisoitu tulevaisuuden tuloiksi
- Ellei Hoivatilat onnistu ylläpitämään taloudellista raportointiaan koskevaa sisäistä valvontaa, sillä voi olla olennainen haitallinen vaikutus Hoivatiilojen liiketoimintaan ja sen Osakkeiden kaupankäyntikurssiin
- Hoivatiilojen todellinen tulos saattaa poiketa olennaisesti Rekisteröintiasiakirjaan sisällytetyistä taloudellisista tavoitteista, eikä sijoittajien tulisi liikaa luottaa niihin tai pitää niitä takeina tulevasta kehityksestä
- Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä
- Yhtiön maineen vahingoittumisella saattaa olla epäedullinen vaikutus Hoivatiilojen kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia sekä pitää palveluksessaan henkilöstöä
- Yhtiön vakuutusturva ei välttämättä ole riittävä eikä Yhtiö välttämättä ole vakuutettu kaikkien riskien varalta
- Yhtiön tuotekehitystä tai valmista mallistoa saatetaan käyttää muiden tahojen kuin Yhtiön hyväksi



Lainsäädäntöön liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat:

- Lainsäädäntömuutokset saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön kiinteistökohteiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää kiinteistökohteiden etenemisen
- Rakentaminen on säännelty toimiala ja vallitsevan lainsäädännön muutokset sekä oikeuskäytännön kehitys saattavat olla Yhtiölle epäedullisia
- Rakennusalan vakiintuneet toimintamallit ja hankkeisiin liittyvät epävarmuudet saattavat aiheuttaa erimielisyyksiä ja oikeudellisia riitoja, joihin Hoivatilat voi joutua osalliseksi
- Verolainsäädännön ja verotuskäytännön muutokset sekä Yhtiön verotusta koskevat ratkaisut ja liiketoiminnan maantieteellinen laajentuminen saattavat olla Yhtiölle epäedullisia
- Poliittinen päätöksenteko sekä julkisen sektorin rakennemuutokset saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia muutoksia toimialalla

Rahoitusriskejä ovat muun muassa seuraavat:

- Yhtiön käyttöpääoma ei riitä Yhtiön tarpeisiin ja Hoivatilojen liiketoiminnan jatkumisen taloudelliset edellytykset ovat riippuvaisia rahoituksen saatavuudesta ja kiinteistömarkkinan likviditeetistä
- Yhtiön luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua
- Korkotason muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiöön
- Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön rahoitukseen

---

D.3	Arvopapereihin liittyvät riskit	Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä ovat muun muassa: <ul style="list-style-type: none"><li>• Osakkeet eivät ole aiemmin olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, joten Osakkeiden hinta saattaa vaihdella eikä Osakkeille välttämättä kehity aktiivista ja likvidiä kaupankäyntimarkkinaa</li><li>• Yhtiön omistuksen keskittyneisyys voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin; Yhtiön suurimmilla osakkeenomistajilla voi olla merkittävä vaikutus Yhtiön hallintoon, ja Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit voivat erota vähemmistöosakkeenomistajien intresseistä</li><li>• Osakkeenomistajille jaettavien mahdollisten osinkojen määrästä ei ole varmuutta</li><li>• Tulevat osakeannit tai -myynnit sekä sijoittajien ennakoimat osakeannit tai -myynnit saattavat vaikuttaa Osakkeen arvoon</li><li>• Mahdolliset tulevat osakeannit laimentavat osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta</li><li>• Tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä pysty käyttämään Osakeyhtiölain mukaista merkintäetuoikeuttaan tai muita osakkeenomistajan oikeuksiaan</li><li>• Listautumiseen liittyy kustannuksia, ja siitä aiheutuu Yhtiölle uusia listayhtiönä toimimiseen liittyviä velvoitteita. Osakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle, mistä aiheutuu lisäkustannuksia ja lisävaatimuksia.</li><li>• Sijoittajat, joiden viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat Osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille</li></ul>
-----	---------------------------------	---

---

## Jakso E – Tarjous

---

E.1	Kokonaistuotot ja kokonaiskustannukset	Listautumisen yhteydessä ei anneta tai myydä Yhtiön Osakkeita, eikä Listautumisesta siten kerry tuottoja Yhtiölle. Yhtiö arvioi, että Listautumisen yhteydessä Yhtiön maksettavaksi tulevien maksujen, palkkioiden ja arvioitujen kulujen kokonaiskustannukset ovat noin 0,3 miljoonaa euroa.
E.2a	Syyt tarjoamiseen ja tuottojen käyttö	Suunnitellun Listautumisen tavoitteena on Yhtiön tunnettuisuuden kasvattaminen ja Osakkeen likviditeetin parantaminen sekä uusien omistajaryhmien mukaan saaminen.
E.3	Tarjousehdot	Ei sovellu; Listautumisen yhteydessä ei anneta tai myydä Yhtiön Osakkeita, eikä Listautumisesta siten kerry tuottoja Yhtiölle. Esite on laadittu ainoastaan Osakkeiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle.

E.4	Liikkeeseenlas- kuun liittyvät olennaiset intres- sit / eturistiriidat	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (" <b>SEB</b> ") toimii Hoivati- lojen taloudellisena neuvonantajana Listautumisessa. Yhtiö on tehnyt SEB:n kanssa toimek- siantosopimuksen, jossa sovitaan tavanomaisista taloudellisen neuvonantajan palveluista Yhtiölle Listautumisen yhteydessä.
E.5	Myyntirajoitus- sopimukset	Ei sovellu.
E.6	Laimentuminen	Ei sovellu; Listautumisen yhteydessä ei anneta tai myydä Yhtiön Osakkeita, eikä Listautumi- sesta siten aiheudu nykyisten osakkeenomistajien omistuksen laimenemista.
E.7	Sijoittajilta veloi- tettavat kustan- nukset	Ei sovellu.

---

## RISKITEKIJÄT

*Hoivatiloihin liikkeeseenlaskijana, sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Osakkeisiin liittyä riskitekijöitä. Sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tähän Arvopaperiliitteeseen sekä Rekisteröinti asiakirjaan sisältyviin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin sekä Rekisteröinti asiakirjan kohdassa "Riskitekijät" kuvattuihin riskitekijöihin. Seuraava kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä saatavilla oleviin tietoihin ja tiedossa oleviin riskeihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin, eikä riskien kuvaus ole siten välttämättä tyhjentävä. Hoivailojen toimintaan saattaa lisäksi liittyä riskejä, joita ei tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä tunneta tai pidetä merkityksellisinä, mutta jotka voivat kuitenkin vaikuttaa haitallisesti Hoivatilojen liiketoimintaan, toiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan. Mikäli yksi tai useampi tässä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen, ja sijoittajat voivat menettää sijoitustensa arvon osittain tai kokonaan. Yhtiö altistuu lisäksi monille muille riskeille, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, mutta joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. Mahdollisten sijoittajien on syytä huomata, että riskitekijöiden esitysjärjestys ei kuvaa niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai tärkeysjärjestystä. Tämä Arvopaperiliite sekä Rekisteröinti asiakirja sisältävät myös tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Yhtiön toteutunut liiketoiminnan tulos saattaa poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä johtuen monista tekijöistä, mukaan lukien alla ja/tai Rekisteröinti asiakirjassa kuvatuista riskeistä.*

### Rahoitusriskejä

***Yhtiön käyttöpääoma ei riitä Yhtiön tarpeisiin ja Hoivatilojen liiketoiminnan jatkumisen taloudelliset edellytykset ovat riippuvaisia rahoituksen saatavuudesta ja kiinteistömarkkinan likviditeetistä***

Yhtiön nykyinen käyttöpääoma ei riitä tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin (katso "*Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Käyttöpääomaa koskeva lausunto*").

Yhtiö tarvitsee käyttöpääoman riittävyyden varmistamiseksi uutta rahoitusta, jota voidaan pyrkiä hankkimaan vieraan pääoman ehtoisena rahoituksena, oman pääoman ehtoisena rahoituksena tai näiden yhdistelmänä. Yhtiö arvioi kiinteistömarkkinan olevan tällä hetkellä likvidi. Näin ollen mikäli Yhtiö epäonnistuu tarvittavan vieraan tai oman pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimisessa, Yhtiö tulee harkitsemaan valikoitujen kiinteistöjen myyntiä. Yhtiö on luottavainen, että se pystyy näillä keinoin hankkimaan tarvitsemansa rahoituksen.

Rahoitusmarkkinoilla mahdollisesti vallitseva epävakaa tilanne voi kuitenkin hankaloittaa Hoivatilojen mahdollisuuksia saada uutta rahoitusta tai myydä omistamiaan kiinteistöjä. Rahoituksen saatavuuden mahdollinen yleinen heikkeneminen ja rahoituskustannusten kohoaminen voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön mahdollisuuksiin hankkia lisärahoitusta tulevaisuudessa tai heikentää kiinteistöjen likviditeettiä vaikeuttaen siten kiinteistöjen myyntiä.

Mikäli Yhtiö ei onnistu kattamaan rahoitustarvettaan Rekisteröinti asiakirjan päivämäärää seuraavan 12 kuukauden ajaksi, Yhtiö ei välttämättä pysty täyttämään taloudellisia velvoitteitaan. Tämä voi johtaa tarpeeseen järjestellä Yhtiön velkoja tai neuvotella Yhtiön maanvuokra- tai asiakasvuokrasopimuksia uudelleen tai vapaaehtoiseen tai pakolliseen maksukyvyttömyysmenettelyyn kuten yrityssaneeraukseen tai konkurssiin. Yhtiö pitää maksukyvyttömyysmenettelyä kuitenkin epätodennäköisenä, sillä Yhtiön asiakasvuokrasopimusten mukainen vuokra-ajan alkaminen on kytketty lainvoimaisen rakennuslupan saamiseen, eikä Yhtiö hae rakennuslupaa tilanteessa jossa kiinteistökohteen rahoittamisesta on olennaista epävarmuutta.

### Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyvät riskit

***Osakkeet eivät ole aiemmin olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, joten Osakkeiden hinta saattaa vaihdella eikä Osakkeille välttämättä kehity aktiivista ja likvidiä kaupankäyntimarkkinaa***

Osakkeet ovat tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä kaupankäynnin kohteena monenkeskisellä First North -kaupankäyntipaikalla eivätkä säännellyllä markkinalla kuten Helsingin Pörssin pörssilistalla. Olettaen, että Listautuminen toteutuu, ei voi olla varmuutta siitä, että Osakkeille kehittyy aktiiviset markkinat Listautumisen jälkeen tai että sellaisia voidaan ylläpitää. Osakkeiden likviditeetistä ei näin ollen ole varmuutta. Osakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti monien tekijöiden vaikutuksesta. Tällaisia ovat muun muassa toteutuneet tai ennakoitut muutokset Hoivatilojen liiketoiminnan tuloksessa, Hoivatilojen kyky saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa, Suomen talouden kehitys, kiinteistöjen käypien arvojen muutokset, muutokset väestössä ja demografiassa, alueellinen kehitys, yleiset markkinaolosuhteet ja muut seikat, joita sijoittajat mahdollisesti ottavat huomioon arvioidessaan osakkeiden hintaa ja arvoa. Kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla osakkeiden hinnoissa ja kaupankäyntimäärissä on lisäksi ajoittain esiintynyt merkittävää vaihtelua riippumatta yksittäisten yhtiöiden liiketoiminnan kehityksestä tai tulevaisuudennäkymistä. Vaikka tällaiset tekijät ovat voineet vaikuttaa Yhtiön Osakkeisiin myös First Northissa, on mahdollista, että tällaisten tekijöiden vaikutus korostuu Helsingin Pörssin pörssilistalla, jolla toimii suurempi ja laajempi joukko sijoittajia, jotka voivat muun muassa olla kansainvälisempiä ja sijoitusstrategialtaan sekä sijoitushorisontiltaan erilaisia kuin First Northissa toimivat sijoittajat. Helsingin Pörssin pörssilistalla Yhtiön Osakkeeseen saattaa myös kohdistua tarkempaa huomiota kuin First Northilla sijoittajien ja muiden osakemarkkinaa seuraavien toimijoiden taholta ja tällaisten henkilöiden käsitykset Yhtiön

Osakkeen arvostuksesta saattavat heijastua Osakkeen hintaan eri tavalla kuin First Northilla. Hoivatilat ei juuri pysty vaikuttamaan tällaisiin tekijöihin. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa Osakkeiden markkinahinnan laskemiseen.

***Yhtiön omistuksen keskittyneisyys voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin; Yhtiön suurimmilla osakkeenomistajilla voi olla merkittävä vaikutus Yhtiön hallintoon, ja Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit voivat erota vähemmistöosakkeenomistajien intresseistä***

Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa (23.2.2017 tilanteessa) omistavat 49,00 prosenttia Yhtiön liikkeeseenlasketuista Osakkeista ja Osakkeiden tuottamista äänistä. Yhtiön suurimman osakkeenomistajan sijoitusyhtiö Partnera Oy:n omistusosuus on 22,93 prosenttia Osakkeista ja äänistä (määräysvaltayhtiöidensä Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n kautta). Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit eivät välttämättä ole yhteneviä muiden osakkeenomistajien intressien kanssa. Yhtiön yhtiökokouksissa päätettäviä merkittäviä asioita ovat muun muassa tilinpäätösten hyväksyminen, vastuuvapauden myöntäminen Yhtiön johdolle, jakokelpoisten varojen jakamisesta ja osinkojen maksamisesta päättäminen sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitseminen. Tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön muiden osakkeenomistajien asemaan.

Edelleen omistuksen keskittyneisyys voi viivästyttää tai estää määräysvallan vaihtumisen Yhtiössä, viedä Yhtiön osakkeenomistajilta mahdollisuuden saada preemiota Osakkeilleen Yhtiön myynnin yhteydessä ja vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin.

***Osakkeenomistajille jaettavien mahdollisten osinkojen määrästä ei ole varmuutta***

Osakeyhtiölain määräysten mukaan mahdollisen osingon määrä, jonka Yhtiö saa jakaa, rajoittuu sen viimeisimmän tilintarkastetun ja varsinaisen yhtiökokouksen vahvistaman tilinpäätöksen osoittamaan emoyhtiön jakokelpoisten varojen määrään. Yhtiön tuleva osingonmaksukyky riippuu monista tekijöistä, kuten sen tulevasta tuotoista, rahavirroista, lainanhoitovelvoitteista, investoinneista, maksukykyä, lainaehdoista, kyvystä saada riittäviä osinkoja tytäryhtiöiltä sekä paikallisesta lainsäädännöstä ja sääntelystä (katso Rekisteröintiasiakirjan kohta "*Yhtiö, Osakkeet ja osakepääoma – Osingot ja osingonjakopolitiikka*"). Lisäksi osingonjako ei saa vaarantaa Osakeyhtiölain mukaista Yhtiön maksukykyä. Yhtiön hallituksen yleisenä velvollisuutena on varmistua Yhtiön maksukykyyn säilymisestä ennen osingonjaosta päättämistä. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö jakaa osinkoa miltään tilikaudelta.

***Tulevat osakeannit tai -myynnit sekä sijoittajien ennakoimat osakeannit tai -myynnit saattavat vaikuttaa Osakkeen arvoon***

Merkittävien osakemäärien liikkeeseenlasku tai myynti, joko Yhtiön liikkeeseen laskemina tai sen osakkeenomistajien myyminä taikka käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai myyntejä saattaa tapahtua tulevaisuudessa, voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Osakkeiden markkina-arvoon ja Hoivatilojen kykyyn hankkia tulevaisuudessa oman pääoman ehtoista rahoitusta.

***Mahdolliset tulevat osakeannit laimentavat osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta***

Tulevaisuudessa Hoivatilat tulee mahdollisesti tarvitsemaan lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta uusilla osakeanneilla tai muilla oman pääoman ehtoisilla rahoitusmuodoilla. Yhtiö selvittää vaihtoehtoja Yhtiön keskeneräisten, aloittamattomien ja tulevien kiinteistökohteiden rahoittamiseksi, lähtökohtaisesti oman pääoman ehtoisesti. Yhtiön kiinteistökohteiden rahoittamiseksi saatetaan järjestää osakeanteja osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen. Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 23.2.2017 päättänyt valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään enintään 10 000 000 Osakkeen antamisesta. Suunnatut osakeannit ja merkintäetuoikeusannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu ollenkaan tai osallistuu vain osittain, laimentavat osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta Yhtiössä.

***Tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä pysty käyttämään Osakeyhtiölain mukaista merkintäetuoikeuttaan tai muita osakkeenomistajan oikeuksiaan***

Suomen lainsäädännön mukaan osakkeenomistajilla on omistuksensa mukaisessa suhteessa merkintäetuoikeus, kun Yhtiö laskee liikkeeseen uusia osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat uusien Osakkeiden merkintään. Tietyt Yhtiön osakkeenomistajat, jotka nyt tai tulevaisuudessa asuvat tai joiden toimipaikka sijaitsee tietyissä muissa maissa kuin Suomessa, kuten Yhdysvalloissa, eivät välttämättä voi käyttää merkintäoikeuksiaan mahdollisissa tulevissa osakeanneissa, ellei Osakkeita ole rekisteröity kyseisen maan arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai muutoin vastaavalla tavalla tai ellei käytettävissä ole poikkeusta sovellettavassa lainsäädännössä säädetystä rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista. Ei voida antaa takeita siitä, että paikalliset vaatimukset täyttyvät tai että Yhdysvalloissa viranomaisille toimitettaisiin rekisteröintiasiakirja ("Registration Statement"), jotta tällaiset osakkeenomistajat voivat käyttää merkintäetuoikeuksiaan tai osallistua mihin tahansa merkintäoikeusantiin tai takaisinostotarjoukseen. Tämä voi laimentaa kyseisten osakkeenomistajien omistusosuutta Yhtiössä. Jos niiden osakkeenomistajien määrä, jotka eivät voi käyttää merkintäoikeuksiaan, on suuri ja jos tällaisten osakkeenomistajien merkintäoikeudet myydään markkinoilla, tällä voi olla epäedullinen vaikutus

merkintäoikeuksien hintaan. Lisäksi kyseisen maan lainsäädännössä saatetaan rajoittaa ulkomaisen osakkeenomistajan oikeutta saada tietoa osakeanneista ja tärkeistä liiketoimista. Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajat eivät myöskään pysty suoraan käyttämään äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, ellei hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa ole tilapäisesti merkitty Yhtiön osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouksutsussa mainittuna päivämääränä.

***Listautumiseen liittyy kustannuksia, ja siitä aiheutuu Yhtiölle uusia listayhtiönä toimimiseen liittyviä velvoitteita. Osakkeet haetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle, mistä aiheutuu lisäkustannuksia ja lisävaatimuksia.***

Osakkeet ovat tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä kaupankäynnin kohteena monenkeskisellä First North -kaupankäyntipaikalla eivätkä säännellyllä markkinalla kuten Helsingin Pörssin pörssilistalla. Monenkeskiseen markkinapaikkaan soveltuvan sääntelyn ja First North Nordic Rulebook -sääntöjen asettamien vaatimusten taso on alhaisempi kuin säänneltyyn markkinaan, kuten Helsingin Pörssin pörssilistalla, soveltuvan sääntelyn asettama vaatimustaso. Olettaen, että Listautuminen toteutuu, Listautumisen seurauksena Yhtiön edellytetään täyttävän Helsingin Pörssin päälistaan liittyvät sääntelyvaatimukset erityisesti taloudellisen raportoinnin, tiedonantovelvollisuuksien ja hallinnoinnin osalta sekä osoittavan tähän tarkoitukseen henkilö- ja muita resursseja. Tällainen kustannusten nousu voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Hoivatilojen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja rahavirtoihin. Yhtiö on pyrkinyt valmistautumaan säännellyllä markkinalla listatuille yhtiöille asetettujen ankarampien velvoitteiden noudattamiseen. On kuitenkin mahdollista, ettei Yhtiö kykene täyttämään kaikkia listayhtiölle asetettuja velvoitteita. Tässä tilanteessa sijoittajat voisivat menettää luottamuksensa Yhtiöön, mikä saattaisi heikentää Osakkeiden arvoa.

***Sijoittajat, joiden viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat Osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille***

Helsingin Pörssissä Osakkeet hinnoitellaan ja niillä käydään kauppaa euroissa, ja Osakkeille mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Euron kurssivaihtelut vaikuttavat näin ollen mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon ja muun jaettavan vapaan oman pääoman, kuten pääoman palautuksen, arvoon, mikäli sijoittajan pää- tai viitevaluutta ei ole euro. Lisäksi Osakkeiden muussa valuutassa esitetty markkinahinta vaihtelee osittain valuuttakurssien vaihtelusta johtuen. Tämä voi vaikuttaa Osakkeiden ja Osakkeille mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon, mikäli sijoittajan päävaluutta ei ole euro. Lisäksi tällaisille sijoittajille voi aiheutua ylimääräisiä transaktiokuluja euron muuntamisesta muuksi valuutaksi.

## VAKUUTUS ESITTEESSÄ ANNETUISTA TIEDOISTA

Yhtiö vastaa Esitteessä esitetyistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että Yhtiön parhaan ymmärryksen mukaan Esitteen tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Suomen Hoivatilat Oyj  
(kotipaikka Oulun kaupunki)

## TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Tämä Arvopaperiliite sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät perustu historiallisiin tosiseikkoihin, vaan ne ovat lausumia tulevaisuuden odotuksista. Tässä Arvopaperiliitteessä olevat lausumat, joissa käytetään ilmauksia "tähtää", "arvioi", "olettaa", "uskoo", "arvioi", "odottaa", "aikoo", "saattaa", "suunnittelee", "pitäisi", ja muut Yhtiön tai Listautumiseen liittyvät vastaavat ilmaisut ovat esimerkkejä tällaisista tulevaisuutta koskevista lausumista. Muut tulevaisuutta koskevat lausumat voidaan tunnistaa asiayhteydestä, jossa lausumat on esitetty. Tulevaisuutta koskevia lausumia on esitetty useissa tämän Arvopaperiliitteen kohdissa, esimerkiksi kohdassa "*Riskitekijät*" ja muualla tässä Arvopaperiliitteessä, ja niissä on tietoa tulevaisuuden tuloksista, suunnitelmista tai odotuksista koskien Yhtiön liiketoimintaa, mukaan lukien sen strategiset suunnitelmat ja kasvua koskevat suunnitelmat ja kannattavuus, ja yleistä taloudellista tilannetta.

Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat tämänhetkisiin suunnitelmiin, arvioihin, ennusteisiin ja odotuksiin. Ne perustuvat tiettyihin tällä hetkellä perusteltavissa oleviin odotuksiin, jotka saattavat kuitenkin osoittautua virheellisiksi. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat oletuksiin, ja niihin liittyy useita riskejä ja epävarmuustekijöitä. Sijoittajien ei tule tukeutua näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin. Lukuisat tekijät saattavat aiheuttaa sen, että Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos tai taloudellinen asema eroaa olennaisesti siitä liiketoiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, jotka on ilmaistu tai joihin on viitattu tulevaisuutta koskevissa lausumissa.

Näiden tekijöiden puuttuminen tai toteutuminen saattaa aiheuttaa sen, että Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema poikkeavat merkittävästi siitä, mitä on esitetty tai kuvattu suoraan tai epäsuorasti niissä kohdissa, jotka sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tässä Arvopaperiliitteessä esitettyjen riskien, epävarmuustekijöiden, oletusten ja muiden tekijöiden valossa tulevaisuutta koskevissa lausumissa mainitut tapahtumat eivät välttämättä toteudu. Näin ollen tässä Arvopaperiliitteessä esitettyjen tulevaisuutta koskevien lausumien paikkansapitävyyttä ja täydellisyyttä tai ennustettujen tapahtumien toteutumista ei voida taata.

## LYHENTEITÄ JA KESKEISIÄ TERMEJÄ

Tässä Arvopaperiliitteessä on käytetty muun muassa seuraavia lyhenteitä ja keskeisiä termejä:

- "**ETA-alue**" tarkoittaa Euroopan talousaluetta;
- "**EU**" tarkoittaa Euroopan Unionia;
- "**First North**" tarkoittaa Helsingin Pörssin ylläpitämää monenkeskistä First North Finland -markkinapaikkaa; ja
- "**Yhdysvallat**" tarkoittaa Amerikan yhdysvaltoja.

## TIETYT MUUT TIEDOT

Tässä Arvopaperiliitteessä esitetyt luvut, taloudelliset tiedot mukaan lukien, on pyöristetty. Tämän vuoksi tietyissä kohdissa taulukkojen sarakkeiden tai rivien lukujen summa ei vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt tässä Arvopaperiliitteessä esitetyt prosenttiluvut kuvaavat laskelmia, jotka perustuvat pyöristämättömiin lukuihin ja jotka eivät sen vuoksi välttämättä vastaa tarkalleen prosenttilukuja, jotka olisi saatu, mikäli laskelmat olisivat perustuneet pyöristettyihin lukuihin.

Tässä Arvopaperiliitteessä kaikki viittaukset termeihin "**euro**" tai "**EUR**" ovat viittauksia EU:n talous- ja rahaliiton osallistuvien EU:n jäsenmaiden käyttämään valuuttaan. Kaikki tässä Arvopaperiliitteessä mainitut rahamäärät on ilmoitettu euroissa, ellei asiayhteydestä ilmene toisin.

## VERKKOSIVUSTON TIEDOT

Arvopaperiliite julkaistaan Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.hoivatilat.fi](http://www.hoivatilat.fi) arviolta 24.2.2017. Yhtiön verkkosivustolla tai millään muulla verkkosivustolla esitetyt muut tiedot tai asiakirjat kuin tämä Arvopaperiliite ja Rekisteröintiasiakirja eivät kuitenkaan ole osa Esitettä eikä mahdollisten sijoittajien tule perustaa päätöstään sijoittaa Osakkeisiin tällaisiin tietoihin. Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat kuitenkin osa Esitettä.

## ESITTEEN SAATAVILLA OLO

Tästä Arvopaperiliitteestä ja Rekisteröintiasiakirjasta koostuva Esite on saatavilla 24.2.2017 lähtien:

- Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.hoivatilat.fi/listautuminen2017](http://www.hoivatilat.fi/listautuminen2017);
- Taloudellisen Neuvonantajan verkkosivustoilla osoitteessa [www.sebgroup.com/large-corporates-and-institutions/prospectuses-and-downloads/prospectuses](http://www.sebgroup.com/large-corporates-and-institutions/prospectuses-and-downloads/prospectuses);
- Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo; ja
- Taloudellisen Neuvonantajan toimipaikassa osoitteessa Unioninkatu 30, 00100 Helsinki.

Lisäksi Esite on saatavissa Helsingin Pörssissä osoitteessa Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki, arviolta 28.2.2017.

## LISTAUTUMISEEN LIITTYVIÄ TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

Esite saatavilla	24.2.2017
Kaupankäynnin Osakkeilla Helsingin Pörssin pörssilistalla odotetaan alkavan (arviolta)	1.3.2017

## TIETOJA OSAKKEESTA

Kaupankäyntitunnus	HOIVA
ISIN-tunnus	FI4000148648

## YHTIÖN, JOHDON, TILINTARKASTAJAN JA NEUVONANTAJIEN YHTEYSTIEDOT

**Yhtiö** Suomen Hoivatilat Oyj  
Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo

### Yhtiön hallituksen jäsenet

Satu Ahlman  
Pertti Huuskonen  
Mammu Kaario  
Timo Pekkarinen  
Reijo Tauriainen

Osoite: Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo

### Yhtiön tilintarkastaja

KPMG Oy Ab  
PL 1037 (Töölönlahdenkatu 3 A)  
00101 Helsinki

Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Tapio Raappana

### Taloudellinen Neuvonantaja

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori  
Unioninkatu 30  
00100 Helsinki

### Hyväksytty Neuvonantaja Listautumiseen saakka

UB Securities Oy  
Aleksanterinkatu 21 A  
00100 Helsinki

### Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Krogerus Oy  
Unioninkatu 22  
00130 Helsinki

### Taloudellisen Neuvonantajan oikeudellinen neuvonantaja

Roschier Asianajotoimisto Oy  
Keskuskatu 7 A  
00100 Helsinki



## PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus konsernitasolla 31.12.2016. Tiedot perustuvat IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaan laadittuun tilintarkastettuun konsernitalinpäätökseen 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. Tätä taulukkoa tulee lukea yhdessä Rekisteröintiasiakirjan kohtien "*Taloudelliset tiedot*", "*Eräitä taloudellisia tietoja*" ja "*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät*" sekä Rekisteröintiasiakirjan liitteenä esitettyjen Yhtiön tilinpäätöstietojen kanssa.

Yhtiön 23.2.2017 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti Yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti jakaa 31.12.2016 tilinpäätöksen perusteella osinkoa 0,10 euroa Osaketta kohden, eli yhteensä 2,08 miljoonaa euroa. Osingonmaksun täsmäytyspäivä on 27.2.2017 ja osinko maksetaan 7.3.2017.

Tuhatta euroa	31.12.2016
<b>Pääomarakenne</b>	
<b>Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma</b>	
Vakuudellinen	5 044
<b>Yhteensä</b>	<b>5 044</b>
<b>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma</b>	
Vakuudellinen	66 864
<b>Yhteensä</b>	<b>66 864</b>
<b>Oma pääoma</b>	
Osakepääoma	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	39 110
Käyvän arvon rahasto	-248
Edellisten tilikausien voitto	21 202
Tilikauden voitto	14 697
<b>Yhteensä</b>	<b>74 841</b>
<b>Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä</b>	<b>146 749</b>
<b>Nettovelkaantuneisuus</b>	
Tuhatta euroa	
<b>Likviditeetti (A)</b>	
Rahat ja pankkisaamiset	4 329
<b>Yhteensä</b>	<b>4 329</b>
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat (B)</b>	
Lyhytaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	5 044
<b>Yhteensä</b>	<b>5 044</b>
<b>Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (C = B-A)</b>	<b>715</b>
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat (D)</b>	
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	66 864
<b>Yhteensä</b>	<b>66 864</b>
<b>Nettovelkaantuneisuus (C + D)</b>	<b>67 579</b>

31.12.2016 tilanteessa Yhtiön korolliset velat muodostuivat kokonaisuudessaan konsernin kiinteistöyhtiöille nostetuista lainoista. Lainojen vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnitykset 115,37 miljoonaa euroa sekä emoyhtiön takaukset 70,25 miljoonaa euroa. Lisäksi lainojen vakuudeksi on ristiinpannattu tytäryhtiöiden osakkeita kirjanpitoarvoltaan 0,06 miljoonaa euroa.

naa euroa sekä emoyhtiön saamia tytäryhtiöiltä yhteensä 10,75 miljoonaa euroa. Emoyhtiöllä on neljä koronvaihtosopimusta, joiden pääoma on yhteensä 26,00 miljoonaa euroa. Koronvaihtosopimukset päättyvät 30.10.2020. Koronvaihtosopimuksien käypä arvo oli 31.12.2016 tilanteessa -310 tuhatta euroa. Koronvaihtosopimukset on arvostettu käypään arvoon ja niiden tilinpäätöshetken negatiivinen arvo sisältyy konsernin taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Seuraavassa taulukoissa esitetään Hoivatilat-konsernin antamat vakuudet, vastuusitoumukset. Näiden lisäksi Yhtiön tytäryhtiö Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi on velvollinen tarkistamaan vuonna 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2021. Vähennetty arvonlisävero on 169 tuhatta euroa. Palautusvastuu on enintään 85 tuhatta euroa. Alla esitetyissä tiedoissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia mainitun päivämäärän jälkeen, ellei alla ole toisin mainittu.

#### Annetut vakuudet ja vastuusitoumukset

Tuhatta euroa

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta *	71 908	45 820
Annetut kiinnitykset **	115 370	65 435
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>115 370</b>	<b>65 435</b>
<b>Pantatut kiinteistöosakkeet</b>		
Pantatut sijoituskiinteistöt ***	54 060	49 558
<b>Panttaukset yhteensä</b>	<b>54 060</b>	<b>49 558</b>

\* Hoivatilat-konserni on 31.12.2016 päättyneen tilikauden jälkeen nostanut yhteensä 6 357 tuhannen euron lainat kiinteistökohteita varten. Emoyhtiön limiiteistä oli 31.12.2016 tilanteessa käytössä 1,66 miljoonaa euroa ja tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä 5,66 miljoonaa euroa.

\*\* Hoivatilat-konserni on 31.12.2016 päättyneen tilikauden jälkeen antanut yhteensä 6 000 tuhannen euron kiinnitykset kiinteistöihin.

\*\*\* Yhtiöllä on 31.12.2016 päättyneen tilikauden jälkeen tehnyt sopimuksen määräaikaisesta, 27.7.2017 voimassa olevasta 7,00 miljoonan euron limiitistä. Uuden limiitin vakuudeksi on pantattu yhteensä 18 100 tuhannen euron arvosta Yhtiön tytäryhtiöiden osakkeita sekä emoyhtiön saatavat kyseisiltä tytäryhtiöiltä.

Hoivatilat-konsernin vuokrasopimukset koostuvat pääasiassa maanvuokrasopimuksista ja emoyhtiön käytössä olevien toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on tyypillisesti 30–50 vuotta. Toimitilojen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja niiden irtisanomisaika on 3–4 kuukautta. Lisäksi konserni on vuokrannut toimistolaitteita ja ajoneuvoja, joiden vuokrasopimusten pituus on kolmesta neljään vuotta. Maanvuokrasopimuksiin sekä toimitilojen vuokrasopimuksiin liittyy indeksiehto. Seuraavassa taulukossa on esitetty Hoivatilat-konsernin leasing- ja maanvuokravastuiden yhteismäärät.

#### Leasing- ja maanvuokravastuut

Tuhatta euroa

	31.12.2016	31.12.2015
Yhden vuoden kuluessa	546	295
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 033	1 089
Yli viiden vuoden kuluttua	19 136	9 830
<b>Leasing- ja maanvuokravastuut yhteensä</b>	<b>21 716</b>	<b>11 215</b>

#### Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön nykyinen käyttöpääoma ei riitä tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.

Yhtiöllä on tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä seuraavat sopimuksenalaiset kiinteistöhankkeet:

	Hankinta-arvo, milj. euroa
27 sopimusta koskien keskeneräisiä rakennusvaiheessa olevia ja aloittamattomia kiinteistöjä, vastaten 25 610 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa	59,7
Sopimukset kahden valmiin kiinteistökohteen ostamisesta, vastaten 1 010 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa	2,4
<b>Yhteensä</b>	<b>62,1</b>

Edellä mainittujen käyttöpääoman tarpeiden tämän Arvopaperiliitteen päivämäärään mennessä kertyneet kustannukset ovat yhteensä kertyneet 21,2 miljoonaa euroa. Nämä kustannukset on katettu seuraavasti:

	<b>Katettu osa, milj. euroa</b>
Yhtiön likvideistä varoista	11,0
Kiinteistökohteille nostetuilla lainoilla	10,2
<b>Yhteensä</b>	<b>21,2</b>

Kyseisten hankkeiden toteuttaminen valmiiksi saakka edellyttää vielä 40,9 miljoonan euron rahoituksen järjestämistä, josta rahoituksesta Yhtiön on vielä hankittava seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin tarvitaan 40,7 miljoonaa euroa. Tämä rahoitustarve on katettavissa seuraavasti:

	<b>Katettu osa, milj. euroa</b>
Yhtiön likvidien varojen, liiketoiminnan tuottaman kassavirran sekä nostamattomien rahoituslimiittien puitteissa	1,7
Määräaikaisella 27.7.2017 saakka voimassa olevalla limiitillä	4,8
Hankkeita varten solmittujen lainasopimusten nojalla nostettavilla lainoilla	13,3
<b>Yhteensä</b>	<b>19,9</b>

Edellä esitettyjen kiinteistökohteiden lisärahoituksen tarve tätä Arvopaperiliitettä seuraavan 12 kuukauden ajaksi muodostuu seuraavasti:

	<b>Määrä, milj. euroa</b>
Kiinteistökohteet, hankinta-arvo	62,1
Kiinteistökohteiden hankinta-arvon katettu osa	21,2
Kiinteistökohteiden hankinta-arvon nykyisillä käyttöpääoman lähteillä katettavissa oleva osa	19,9
Määräaikaisen 27.7.2017 saakka voimassa olevan limiitin korvaava rahoitus	7,0
<b>Lisärahoituksen tarve</b>	<b>27,8</b>

Näin ollen Yhtiö tarvitsee keskeneräisten ja sopimuksenalaisen aloittamattomien kiinteistökohteiden rahoittamiseen Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden aikana vielä noin 27,8 miljoonan euron lisärahoituksen.

Mikäli Yhtiö ei saisi hankittua tarvittavaa lisärahoitusta, edellä esitetyt Yhtiön likvidit varat, liiketoiminnan kassavirta, nostettavissa olevat rahoituslimiitit ja lainasopimusten mukaisesti nostettavissa olevat lainat riittäisivät tällä hetkellä Yhtiön noin neljän kuukauden tarpeisiin.

Yhtiö arvioi, että yhteensä 27,8 miljoonan euron lisärahoitus Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavalle 12 kuukaudelle voidaan kattaa kiinteistökohteille nostettavilla noin 20,8 miljoonan euron lisälainoilla sekä muulla oman tai vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella olettaen että:

- rahoituslaitoksilta on saatavissa rahoitusta kiinteistökohteiden budjetin mukaiseen hankkeiden lainarahoitusosuuteen tavanomaisin ehdoin; ja
- rahoituslaitoksilta on saatavissa rahoitusta määräaikaisen, 7,0 miljoonan euron limiitin uudelleen järjesteleiseksi kun se erääntyy.

Yhtiö selvittää vaihtoehtoja Yhtiön keskeneräisten, aloittamattomien ja tulevien kiinteistökohteiden rahoittamiseksi, lähdekohtaisesti oman pääoman ehtoisesti. Yhtiön kiinteistökohteiden rahoittamiseksi saatetaan järjestää osakeantaja osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen. Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 23.2.2017 päättänyt valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään enintään 10 000 000 Osakkeen antamisesta.

Yhtiö arvioi, että tarvittava rahoitus saadaan kerättyä vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Mikäli Yhtiö ei onnistu edellä kuvatuin keinoin kattamaan rahoitustarvettaan Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavan 12 kuukauden ajaksi, Yhtiö ei välttämättä pysty täyttämään taloudellisia velvoitteitaan. Tämä voi johtaa tarpeeseen järjestellä Yhtiön velkoja tai neuvotella Yhtiön maanvuokra- tai asiakasvuokrasopimuksia uudelleen tai vapaaehtoiseen tai pakolliseen maksukyvyttömyysmenettelyyn kuten yrityssaneeraukseen tai konkurssiin. Yhtiö pitää maksukyvyttömyysmenettelyä kuitenkin epätodennäköisenä, sillä Yhtiön asiakasvuokrasopimusten mukainen vuokra-ajan alkaminen on kytketty lainvoimaisen rakennusluvan saamiseen, eikä Yhtiö hae rakennuslupaa tilanteessa jossa kiinteistökohteen rahoittamisesta on olennaista epävarmuutta. Yhtiön vastuu kiinteistökohteiden valmistumisen viivymisestä on myös rajoitettu kutakin hanketta kohti 20 000 euroon, jolloin Yhtiön enimmäisvastuu kaikkien keskeneräisten ja sopimuksenalaisen aloittamattomien kiinteistöjen valmistumisen viivästyisestä on rajattu yhteensä 540 000 euroon.

## LISTAUTUMISEN TAUSTA JA SYYT

### Listautumisen syyt

Suunnitellun Listautumisen tavoitteena on Yhtiön tunnettuisuuden kasvattaminen ja Osakkeen likviditeetin parantaminen sekä uusien omistajaryhmien mukaan saaminen. Listautumisen yhteydessä ei anneta tai myydä Yhtiön Osakkeita, eikä Listautumisesta siten kerry tuottoja Yhtiölle.

Yllä esitetyn mukaisesti Yhtiön hallitus päätti 23.2.2017 hakea Osakkeiden listausta Helsingin Pörssin ylläpitämälle pörssilistalle. Yhtiö jättää hakemuksen kaikkien Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle arviolta 27.2.2017.

### Listautumisen kustannukset

Yhtiö arvioi, että Listautumisen yhteydessä Yhtiön maksettavaksi tulevien maksujen, palkkioiden ja arvioitujen kulujen kokonaiskustannukset ovat noin 0,3 miljoonaa euroa.

### Listautumiseen liittyvät sopimukset

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("**SEB**") toimii Hoivatiilojen taloudellisena neuvonantajana Listautumisessa. Yhtiö on 22.12.2016 tehnyt SEB:n kanssa toimeksiantosopimuksen, jossa sovitaan tavanomaisista taloudellisen neuvonantajan palveluista Yhtiölle Listautumisen yhteydessä.

## OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

### **Yleistä**

Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Hoivatilojen osakepääoma on 80 000 euroa ja se jakautuu 20 788 859 Osakkeeseen. Osakepääoma on maksettu kokonaisuudessaan ja Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka ISIN-tunnus on FI4000148648. Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön hallussa ei ole omia Osakkeita. Osakkeet on liitetty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 30.11.2015. Kukin Osake oikeuttaa yhteen äänen Yhtiön yhtiökokouksissa. Osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lain mukaisesti. Liikkeeseenlaskun valuutta on euro.

Yhtiön Osakkeet ovat listattuna First Northissa kaupankäyntitunnuksella HOIVA. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Osakkeiden listaamiseksi Helsingin Pörssin ylläpitämälle pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella HOIVA. Osakkeiden ensimmäisen kaupankäyntipäivän Helsingin Pörssin ylläpitämällä pörssilistalla arvioidaan olevan 1.3.2017, edellyttäen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään.

### **Laimentuminen**

Listautumisen yhteydessä ei anneta tai myydä Yhtiön Osakkeita, eikä Listautumisesta siten aiheudu nykyisten osakkeenomistajien omistuksen laimenemista.

### **Yhteenveto Yhtiön Osakkeisiin liittyvistä oikeuksista**

#### ***Merkintäetuoikeudet***

Osakeyhtiölain mukaan suomalaisen julkisen osakeyhtiön osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön uusia osakkeita osakeomistustensa mukaisessa suhteessa, ellei antia tai hallituksen osakeantivaltuutusta koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä toisin määrätä. Osakeyhtiölain mukaan päätös, jolla poiketaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, on hyväksyttävä vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä yhtiökokouksessa edustettuina olevista osakkeista ja annetuista äänistä. Lisäksi Osakeyhtiölain mukaan tällaisen päätöksen edellytyksenä on, että yhtiöllä on painava taloudellinen syy poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta.

Tietyt osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on Suomen ulkopuolella, eivät välttämättä voi käyttää osakeomistukseensa perustuvaa merkintäetuoikeutta, ellei Osakkeita ole rekisteröity kyseisten maiden sovellettavien arvopaperilakien mukaisesti tai muulla vastaavalla tavalla tai ellei käytettävissä ole poikkeusta kyseisten maiden sovellettavissa laeissa asetetusta rekisteröintiin liittyvistä tai muista vastaavista vaatimuksista.

#### ***Yhtiökokous***

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksissa. Osakeyhtiölain mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä viimeistään kuuden kuukauden kuluttua yhtiön tilikauden päättymisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä osakkeenomistajien vahvistettavaksi tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman liitetietoineen sekä konsernitilinpäätöksen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkeenomistajat päättävät muiden asioiden lisäksi taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta sekä näiden palkkioista.

Ylimääräinen yhtiökokous on kutsuttava koolle tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat yhdessä vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseenlaskemista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallituksen on julkaistava kutsu yhtiökokoukseen Yhtiön verkkosivustolla tai muutoin todistettavasti aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, mutta kuitenkin vähintään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Listautumisen jälkeen Yhtiön tulee Arvopaperimarkkinalain ja Helsingin Pörssin julkistamien Pörssin sääntöjen ("**Pörssin Säännöt**") mukaisesti julkistaa yhtiökokouskutsu pörssitiedotteena ja Yhtiön verkkosivustolla.

Ollakseen oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttääkseen siellä äänioikeuttaan osakkeenomistajan tulee Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti, jos hallitus niin päättää, ilmoittautua Yhtiölle viimeistään yhtiökokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

Osakeyhtiölaissa tai Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole vaatimuksia koskien Yhtiökokouksen päätösvaltaisuutta.

Ollakseen oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttääkseen siellä äänioikeuttaan, osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä osakkeenomistajaksi Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet väliaikaisesti omiin nimiinsä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettuna päivänä, jonka täytyy olla yhtiökokouksen

täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityä osakkeenomistajaa koskeva ilmoitus tilapäisestä rekisteröitymisestä Yhtiön osaksluetteloon katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

### ***Äänioikeudet***

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti kukin Osake oikeuttaa haltijansa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä annettujen äänten enemmistöllä.

Kuitenkin eräät päätökset, kuten poikkeamiset osakkeenomistajien merkintätuoikeuksista osakeanneissa ja omien osakkeiden hankkimisessa, yhtiöjärjestyksen muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä ja yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista.

Lisäksi tietyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka muuttavat saman osakesarjan osakkeenomistajien oikeuksia tai kasvattavat yhtiön tai osakkeenomistajien lunastusoikeutta, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee.

### ***Lunastusoikeudet***

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla, joka omistaa yli yhdeksän kymmenesosaa kaikista yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeus lunastaa yhtiön muiden osakkeenomistajien osakkeet käypään hintaan. Lisäksi vähemmistöosakkeenomistaja, jonka osakkeet enemmistöosakas voi edellä mainitulla tavalla lunastaa Osakeyhtiölain nojalla, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä Osakeyhtiölaissa.

### ***Osingot ja muu varojen jakaminen***

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) mukaisesta käyvän arvon rahastosta, arvonkorotusrahastosta ja uudelleenarvostusrahastosta sekä ennen 1.9.2006 voimassa olleen vanhan osakeyhtiölain (734/1978, muutoksineen) mukaan mahdollisesti perustetusta vararahastosta ja ylikurssirahastosta.

Suomessa vallitsevan käytännön mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeille mahdollisesti maksettavaa osinkoa maksetaan yleensä kerran vuodessa. Osinkoa voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laadittuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen. Jos yhtiöllä on lain tai yhtiöjärjestyksensä nojalla velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen tulee olla tilintarkastettu.

Osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen edellyttää, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiön yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta ja muusta vapaan oman pääoman jakamisesta. Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä ei voi ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi myös jakaa varoja alentamalla osakepääomaansa edellyttäen, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Päätös osakepääoman alentamisesta tulee rekisteröidä Kaupparekisteriin yhden kuukauden kuluessa siitä yhtiön yhtiökokouksesta, joka päätti tällaisesta osakepääoman alentamisesta. Osakepääoman alentamisen rekisteröimisen jälkeen velkojien suojaaminen voidaan aloittaa, ja Kaupparekisteri antaa yhtiön hakemuksesta yhtiön velkojille kuulutuksen. Osakepääoman alentaminen voidaan rekisteröidä, jos kukaan yhtiön velkojista ei ole vastustanut osakepääoman alentamista tai jos yhtiö on saanut vahvistustuomion, jonka mukaan vastustavat velkojat ovat joko saaneet maksun saatavilleen tai yhtiö on asettanut turvaavan vakuuden tällaisten saatavien maksamisesta.

Jakokelpoiset varat sisältävät edellisen tilikauden nettovoiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä määrä, joka on kehityksenä merkitty taseeseen kirjanpitolain mukaisesti. Osingon tai muun vapaan oman pääoman varojenjaon määrä on rajoitettu jakokelpoisten varojen määrään, jotka ilmenevät tilinpäätöksestä, johon päätös maksaa osinkoa tai muuten jakaa vapaata omaa pääomaa perustuu, ja johon vaikuttavat olennaiset muutokset yhtiön taloudellisessa tilassa tilinpäätöksen laatimisen jälkeen. Varoja ei saa jakaa osinkoina tai muilla vapaan oman pääoman jakotavoilla, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan yhtiön maksukyvyttömyyden.

Jakokelpoisia varoja on soveltuvin osin korjattava taseeseen aktivoitujen perustamis-, tutkimus- ja tiettyjen kehityskulujen määrällä sen mukaisesti, mitä osakeyhtiölain voimaansaattamisesta annetussa laissa (625/2006, muutoksineen) säädetään. Konsernin emoyhtiö ei voi jakaa osinkoina enempää kuin emoyhtiön viimeisimmän vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaisen jakokelpoisten varojen määrän.

Osingon määrä ei saa ylittää hallituksen osingonjakoehdotuksessa ehdottamaa määrää tai muuten hyväksymää määrää,

ellei niin ole vaadittu yhtiökokouksessa osakkeenomistajien toimesta, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista liikkeeseenlasketuista osakkeista, missä tapauksessa osinko ei voi ylittää määrältään alhaisempaa seuraavista: (i) vähintään puolet edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään (mahdolliset) yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät, ja (ii) edellä määriteltyjen jakokelpoisten varojen määrä. Tällöin osingon määrä ei kuitenkaan saa ylittää 8 prosenttia yhtiön omasta pääomasta, ja jaettavaa määrää on oikaistava tilikaudella ennen varsinaista yhtiökokousta mahdollisesti jaettujen osinkojen määrällä. Osinkojen maksusta osakkeenomistajille on esitetty lisätietoja kohdassa "*Suomen arvopaperimarkkinat – Osakkeiden rekisteröinti*".

Kaikki Yhtiön Osakkeet oikeuttavat yhdenvertaisesti Yhtiön osinkoihin ja muihin jaettuihin varoihin (mukaan lukien varojenjaot Yhtiön purkamistilanteessa). Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.

Osinkojen verotuksesta on esitetty lisätietoja kohdassa "*Verotus*".

### **Omat osakkeet**

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkimisesta tulee päättää yhtiökokouksessa, ellei yhtiökokous ole valtuuttanut yhtiön hallitusta päättämään omien osakkeiden hankinnasta vapaata omaa pääomaa käyttäen. Julkisessa osakeyhtiössä valtuutus voi olla voimassa enintään 18 kuukautta. Julkinen osakeyhtiö ei saa omistaa omia osakkeitaan suoraan tai välillisesti siten, että niiden määrä ylittää 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

## SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

*Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön Osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena kaupankäyntitunnuksella HOI-VA First Northissa, joka on kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (748/2012, muutoksineen) ja rahoitusvälineiden markkinoista annetussa direktiivissä (2004/39/EY, muutoksineen) tarkoitettu monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Yhtiön Osakkeiden listaamiseksi kaupankäyntitunnuksella HOIVA Helsingin Pörssiin ylläpitämälle pörssilistalle, joka on kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa ja rahoitusvälineiden markkinoista annetussa direktiivissä tarkoitettu säännelty markkina.*

*Alla kohdassa "Kaupankäynti ja selvitys Helsingin Pörssissä" esitetty perustuu Listautumisen jälkeen soveltuviin kaupankäyntiä ja selvitystä koskeviin järjestelyihin.*

*Monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään (kuten First North) ja säänneltyyn markkinaan (kuten Helsingin Pörssiin pörssilistalla) sovellettavassa sääntelyssä on eroavaisuuksia. Alla kohdassa "Arvopaperimarkkinoiden sääntely" oleva yleisluonteinen kuvaus Helsingin Pörssiin sovellettavista arvopaperimarkkinaoikeudellisista säännöksistä perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Suomessa voimassaolevaan lainsäädäntöön ja kuvaa Listautumisen jälkeen soveltuva sääntelyä. Kuvauksessa ei esitetä tyhjentyvästi kaikkia Helsingin Pörssiin mahdollisesti soveltuvia säännöksiä ja määräyksiä.*

### Kaupankäynti ja selvitys Helsingin Pörssissä

Helsingin Pörssissä kaupankäynti arvopapereilla ja kauppohen selvitys tapahtuu euroissa, ja pienin mahdollinen hinnannuutos (tikkiväli, tick size) on 0,0001 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa. Helsingin Pörssi käyttää INET Nordic -kaupankäyntijärjestelmää, joka on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmätetään kaupoiksi, kun hinta- ja volyymitiedot sekä muut ehdot täsmäyvät. Helsingin Pörssiin kaupankäyntipäivä koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, jatkuvasta kaupankäynnistä sekä kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeiden kaupankäyntiä edeltävä vaihe alkaa kello 9.00 ja päättyy kello 9.45. Päivän avaushuutokauppa ja jatkuva kaupankäynti tapahtuvat kello 9.45 ja kello 18.30 välisenä aikana. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti kaupankäyntiä edeltävän vaiheen aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat tarjoukset, joiden voimassaoloaika on useita päiviä. Jatkuva kaupankäynti alkaa jaksoittain päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin kuuden minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määrätty ja markkinakysyntään perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 saakka, jolloin päivän päätös alkaa. Päivän päätös loppuu noin kello 18.30, jolloin päätöskurssit määritetään. Kaupankäynnin jälkeinen vaihe, jonka aikana osakkeiden sopimuskauppoja voidaan tallentaa jälkipörssikauppoina pääsääntöisesti päivän kaupankäyntiin perustuvien hintarajojen puitteissa, ajoittuu kello 18.30 ja kello 19.00 väliseen aikaan.

Kaupat selvitetään yleensä Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (HEXClear -järjestelmä) toisena (2.) pankkipäivänä kaupantekopäivästä, elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

### Arvopaperimarkkinoiden sääntely

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomais on Finanssivalvonta. Tärkein arvopaperimarkkinoita koskeva laki on Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitteistä sekä julkisista ostotarjouksista. Finanssivalvonta ja valtionvarainministeriö ovat antaneet tarkempaa sääntelyä Arvopaperimarkkinalain nojalla. Lisäksi Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus markkinoiden väärinkäyttöä koskevan sääntelyn yhdenmukaistamiseksi Euroopan unionissa ((EU) N:o 596/2014, muutoksineen; "**Markkinoiden Väärinkäyttöasetus**") tuli voimaan 3.7.2016. Markkinoiden Väärinkäyttöasetus sisältää sisäpiirikauppoja, sisäpiiritietojen sääntöjenvastaista luovuttamista ja markkinoiden manipulointia koskevia kieltoja. Markkinoiden Väärinkäyttöasetus sisältää lisäksi sääntöjä koskien muun muassa sisäpiiritietojen luovuttamiseen liittyviä menettelytapoja, sisäpiirilistojen ylläpitämisestä sekä johdon kauppohen ilmoittamista. Finanssivalvonta valvoo näiden määräysten noudattamista.

Arvopaperimarkkinalaki määrittää tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin Pörssiin tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevan arvopaperin liikkeeseenlaskijalla on velvollisuus säännöllisesti julkistaa taloudellista tietoa yhtiöstä. Arvopaperin arvoon olennaisesti vaikuttavista seikoista annettavien tietojen on oltava riittäviä, jotta sijoittajat voivat tehdä perustellun arvion arvopapereista ja sen liikkeeseenlaskijasta. Markkinoiden Väärinkäyttöasetuksen mukaan liikkeeseenlaskijan on ilmoitettava yleisölle eräin poikkeuksin mahdollisimman pian sisäpiiritiedosta, joka koskee suoraan kyseistä liikkeeseenlaskijaa.

Osakkeenomistajan on annettava ilman aiheetonta viivytystä ilmoitus pörssiyhtiölle ja Finanssivalvonnalle (liputusilmoitus), kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50 tai 90 %:n taikka kahden kolmasosan (2/3) säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä (liputusraja) Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna. Liputusilmoitus on tehtävä, kun osakkeenomistajalla on oikeus rahoitusvälineen perusteella saada kohdeyhtiön osakkeita määrä, joka saavuttaa tai ylittää taikka vähenee alle liputusrajan taikka kun osakkeenomistajalla olevien sellaisten rahoitusvälineiden määrä saavuttaa tai ylittää taikka



vähenee alle liputusrajan taikka kun osakkeenomistajalla olevien sellaisten rahoitusvälineiden määrä saavuttaa tai ylittää taikka vähenee alle liputusrajan, joiden arvo määräytyy kohdeyhtiön osakkeen perusteella ja joilla on samanlainen taloudellinen vaikutus kuin edellä mainitulla rahoitusvälineellä, joka oikeuttaa saamaan kohdeyhtiön osakkeita. Liputusilmoitus on tehtävä myös, jos osakkeenomistajan omistus- tai ääniosuus kohdeyhtiössä ja edellä mainittu rahoitusvälineeseen perustuva omistusosuus yhteen laskettuna saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan. Liputusilmoitus on tehtävä myös osakkeenomistajan saadessa haltuunsa edellä tarkoitettujen rahoitusvälineiden kohde-etuutena olevat osakkeet. Pörssi-yhtiön saatua liputusilmoituksen, yhtiön tulee ilman aiheetonta viivytystä julkistaa tieto liputusilmoituksesta. Finanssivalvonta voi painavasta syystä kieltää liputusvelvollisuutta rikkomusta käyttämästä äänioikeutta ja olemasta edustettuna kohdeyhtiön yhtiökokouksessa niillä osakkeilla, joita rikkomus koskee. Kielto on voimassa, kunnes ilmoitusvelvollisuus on täytetty, jollei Finanssivalvonta erityisen painavasta syystä pidennä kieltoa määräajaksi, kuitenkin enintään kolmeksi (3) kuukaudeksi.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka omistusoikeus nousee Arvopaperimarkkinalain määrittämällä tavalla yli kolmeen kymmenesosaan (3/10) tai yli puoleen (1/2) yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake on otettu kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle, on tarjouduttava käypään hintaan lunastamaan yhtiön jäljellä olevat osakkeet ja osakkeisiin oikeuttavat arvopaperit. Jos edellä tarkoitettujen rajojen ylitykseen johtaneet arvopaperit on hankittu julkisella ostotarjouksella, joka on tehty kaikista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, ei velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous kuitenkaan synny. Jos kohdeyhtiössä on yksi osakkeenomistaja, jonka ääniosuus on korkeampi kuin edellä tarkoitettu ääniosuus, ei toiselle osakkeenomistajalle synny edellä kuvattujen ääniosuuksien ylittämisen seurauksena tarjousvelvollisuutta ennen kuin hänen ääniosuutensa ylittää ensiksi mainitun osakkeenomistajan ääniosuuden. Jos osakkeenomistajan edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisten osakkeenomistajien toimenpiteistä, ei osakkeenomistajalle synny tarjousvelvollisuutta ennen kuin tämä hankki tai merkitsee lisää kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin kasvattaa ääniosuuttaan kohdeyhtiössä. Jos edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu siitä, että osakkeenomistajat toimivat yksissä tuumin tehdessään vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen kohdeyhtiöstä, ei osakkeenomistajalle synny tarjousvelvollisuutta, jos yksissä tuumin toimiminen rajoittuu yksinomaan julkisen ostotarjouksen tekemiseen. Tarjousvelvollisuutta ei myöskään synny, jos tarjousvelvollinen tai muu yksissä tuumin toimiva henkilö kuukauden kuluessa tarjousvelvollisuuden syntymisestä luopuu edellä kuvatun ääniosuuden ylittävästä ääniosuudesta luovuttamalla kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin vähentämällä ääniosuuttaan kohdeyhtiössä eikä käytä tänä aikana kohdeyhtiössä äänivaltaa sekä julkistaa tiedon aikeistaan luopua tarjousvelvollisuusrajan ylittävästä ääniosuudesta.

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla, joka omistaa yli yhdeksän kymmenesosaa kaikista yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeus lunastaa yhtiön muiden osakkeenomistajien osakkeet käypään hintaan. Lisäksi vähemmistöosakkeenomistaja, jonka osakkeet enemmistöosakas voi edellä mainitulla tavalla lunastaa Osakeyhtiölain nojalla, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä Osakeyhtiölaissa.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) kriminalisoi muun muassa tiedottamisrikoksen, sisäpiiritiedon väärinkäytön ja markkinoiden vääristämisen. Arvopaperimarkkinalain ja Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008, muutoksineen) mukaan Finanssivalvonnalla on oikeus asettaa hallinnollisia seuraamuksia siltä osin kun rikkomus ei kuulu rikoslain soveltamisalaan. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen tai asettaa hallinnollisia maksuja tai rahallisia sanktioita julkistamisvaatimuksia, julkista ostotarjousta, sisäpiiritiedon tai markkinoiden väärinkäyttöä koskevien säännösten rikkomisesta. Helsingin Pörssin kurinpitolautakunta voi antaa yhtiölle varoituksen tai muistutuksen, määrätä kurinpitomaksun tai ehdottaa yhtiötä poistettavaksi pörssilistalta.

## **Osakkeiden rekisteröinti**

### ***Yleistä***

Arvo-osuusjärjestelmällä tarkoitetaan järjestelmää, jossa fyysiset osakekirjat on vaihdettu arvo-osuuksiksi, jotka on kirjatut arvo-osuustileille. Arvo-osuusjärjestelmään kuulumisen on pakollista niille yhtiöille, joiden osakkeet noteerataan Helsingin Pörssissä. Suomalainen arvo-osuusjärjestelmä on keskitetty Euroclear Finlandiin, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland ylläpitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoisista arvopapereista. Euroclear Finlandin osoite on Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki.

Euroclear Finland ylläpitää osakasluetteloita pörssi-yhtiöiden osakkeenomistajista sekä arvo-osuustilejä osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisten tilinhoitajien palveluita. Euroclear Finlandille arvo-osuusjärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaavat pääasiassa arvo-osuusjärjestelmään liittyneet liikkeeseenlaskijat ja tilinhoitajat. Tilinhoitajilla, joihin lukeutuu luottolaitoksia, sijoituspalveluyrityksiä sekä muita yhteisöjä, joille Euroclear Finland on antanut valtuudet toimia tilinhoitajana, on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

## **Rekisteröinti**

Osingot ja muut varojenjaot maksetaan niille osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeiden tilinhoitajille, jotka ovat kirjattu osakasluetteloon kyseessä olevana täsmäytyspäivänä. Euroclear Finlandin arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirrolla rekisterissä olevien osakkeenomistajien tileille.

Arvo-osuusjärjestelmään tehtäviä merkintöjä varten osakkeenomistajan on avattava arvo-osuustili joko Euroclear Finlandissa tai jossakin tilinhoitajassa. Ulkomaalainen yksityishenkilö, yhteisö tai omaisuudenhoitaja voi omistaa arvo-osuuksia. Tällaisten henkilöiden arvo-osuudet voidaan myös kirjata omaisuudenhoitotilille, jolloin arvo-osuudet rekisteröidään hallintarekisteröinnin hoitajan nimiin yhtiön osakasluetteloon. Omaisuudenhoitotilin tulee sisältää tiedot hallintarekisteröinnin hoitajasta osakkeen oikean omistajan sijaan sekä maininta siitä, että tili on omaisuudenhoitotili. Yhden tai useamman omistajan arvo-osuudet voidaan hallintarekisteröidä omaisuudenhoitotilille. Lisäksi ulkomaalaisen yksityishenkilön, yhteisön tai omaisuudenhoitajan omistamat osakkeet voidaan merkitä tämän nimiin avatulle arvo-osuustilille, mutta omistus voidaan hallintarekisteröidä yhtiön osakasluettelossa.

Tilinhoitaja vahvistaa kirjaukset toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista vähintään neljä kertaa vuodessa. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä. Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista sekä tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä.

Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina. Euroclear Finlandin ja yhtiön on pidettävä yleisön saatavilla eräät Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin tilinhaltijan nimi ja osoite) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on myös pyynnöstä oikeus saada määrättyjä hallintarekisteröityjen osakkeiden omistukseen liittyviä tietoja. Yhtiöllä on samat tiedonsaantioikeudet suhteessa osakkeisiin ja arvopapereihin, jotka oikeuttavat niiden haltijan yhtiön liikkeeseen laskemiin osakkeisiin.

Kukin tilinhoitaja on ankarassa vastuussa virheistä ja puutteista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisestä kirjauksesta taikka muusta virheestä tai puutteesta kirjaustoiminnassa eikä asianomainen tilinhoitaja ole suorittanut tästä korvausta johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, tilinomistaja on oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahosta. Kirjausrahoston pääoman on oltava vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahoston varoista korvausena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajalta olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahoston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapahtumaan liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

## **Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti**

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan. Hallintarekisteröinnin hoitajalla on oikeus vastaanottaa osinkoja osakkeenomistajan puolesta. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan on yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten haettava merkitsemistään tilapäisesti osakasluetteloon, ja hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan on oltava merkittynä osakasluetteloon viimeistään kahdeksan (8) arkipäivää ennen kyseistä yhtiökokousta. Hallintarekisteröinnin hoitaja on pyydettyään velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö.

Euroclear Finlandin välittäjänä toimivan Euroclear Bank S.A./N.V:n ja Clearstreamin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystili arvo-osuusjärjestelmässä, ja ulkomaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää osakkeitaan Euroclear Finlandissa tai Clearstreamissä olevilla tileillään. Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili Euroclear Finlandin tai tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

## **Sijoittajien korvausrahoisto ja talletussuojarahasto**

Sijoittajien korvausrahostossa sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Sijoittajien korvausrahosta ei korvata ammattimaisten sijoittajien tappioita. Ammattimaisen sijoittajan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkiset yhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Myös sijoittaja voi kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi sijoittajaksi; luonnolliset henkilöt oletetaan yleensä kuitenkin ei-ammattimaisiksi sijoittajiksi. Sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten tulee kuulua korvausrahostoon. Korvausrahoisto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai on muutoin kuin tilapäisesti kykene-

mätön vastaamaan maksuvelvoitteistaan määrätyn ajanjakson aikana. Pätevien saatavien perusteella korvausrahaston maksama korvauksen määrä on 90 % sijoittajan kultakin sijoituspalveluyritykseltä tai luottolaitokselta olevasta saatavan määrästä, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahastosta ei korvata osakkeenarvon alentumisesta johtuvia tappioita tai virheelliseksi osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Sijoittajat ovat siten edelleen vastuussa sijoituspäätöksiensä seurauksista.

Talletuspankkien on kuuluttava talletussuojarahastoon. Talletussuojarahaston varoista korvataan tallettajan samassa talletuspankissa olevat korvauskelpoiset talletukset, eräin poikkeuksin kuitenkin yhteensä enintään 100 000 euron määrään asti. Talletussuojarahaston maksuvelvollisuuden edellytyksenä on, että talletuspankki ei ole suorittanut erääntyneitä ja riidattomia korvauskelpoisia talletuksia, joista tallettaja on ilmoittanut rahoitusvakaussviranomaisesta (1195/2014, muutoksineen) tarkoitettulle Rahoitusvakaussvirastolle ja että saamisen maksamatta jääminen on saadun selvityksen perusteella johtunut pankin maksu- tai muista taloudellisista vaikeuksista eivätkä vaikeudet Rahoitusvakaussviraston arvion mukaan ole tilapäisiä.

Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahastolla. Sijoittajan varat eivät kuitenkaan ole korvattavissa kummastakin rahastosta yhtä aikaa.

## VEROTUS

*Alla esitetty yhteenveto on yleisluontoinen kuvaus merkittävimmistä Yhtiön Osakkeiden omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista. Yhteenveto perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön mukaan lukien soveltuva oikeuskäytäntö sekä Verohallinnon päätökset ja ohjeet. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa yhteenvedossa esitettyihin veroseuraamuksiin myös takautuvasti. Yhteenveto ei ole tyhjentyvä esitys eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen vero-lainsäädäntöä.*

*Yhteenveto koskee vain sijoittajia, joiden katsotaan olevan Osakkeiden lopullisia edunsaajia. Yhteenvedossa ei käsitellä sellaisia osakkeiden omistajien tai haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yhtiöiden uudelleenjärjestelyihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, tuloverosta vapautettuihin yhteisöihin, avoimiin yhtiöihin tai kommandiittiyhtiöihin. Yhteenvedossa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.*

*Sijoittamista harkitsevien tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja Osakkeiden hankintaa, omistamista ja luovuttamista koskevista veroseuraamuksista heidän henkilökohtaiset olosuhteensa huomioiden.*

### **Yleistä**

Yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvollisia verotetaan Suomessa heidän maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan heidän Suomesta saamastaan tulosta ja heidän mahdolliseen Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaansa liittyvästä tulosta. Verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen verolainsäädännön soveltamista sekä Suomen oikeutta verottaa rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaa tuloa.

Luonnollisen henkilön katsotaan yleensä olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena, kunnes kolme vuotta on kulunut sen vuoden päättymisestä, jonka aikana hän on lähtenyt maasta, jollei hän näytä, että hänellä ei kyseisenä verovuonna ole ollut olennaisia siteitä Suomeen.

Ansiotuloa, palkkatulo mukaan lukien, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Pääomatulon verokanta on tällä hetkellä 30 %, mutta jos Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulot ylittävät 30 000 euroa kalenterivuodessa, pääomatuloverokanta on 34 % 30.000 euroa ylittävältä osalta.

Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa yhteisöverovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Lisäksi rajoitetusti verovelvolliset ovat Suomessa yhteisöverovelvollisia Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tuloista. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 %.

### **Osinkojen verotus**

#### ***Yleistä osinkojen ja pääoman palautuksen verotuksesta***

Helsingin Pörssissä listattua yhtiötä pidetään julkisesti listattuna yhtiönä ("**Listattu yhtiö**") osinkoverotuksessa.

Listatun yhtiön ns. sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (SVOP-rahastosta) jaettuina varojina pidetään verotusta toimitettaessa osinkotuloina.

#### ***Suomalaiset luonnolliset henkilöt***

Yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden Listatusta yhtiöstä henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluville osakkeille maksetuista osinkotuloista 85 % on veronalaista pääomatuloa, ja loput 15 % on verovapaata tuloa.

Yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön elinkeinotoimintaan kuuluvien osakkeille Listatusta yhtiöstä maksetuista osingoista 85 % on veronalaista elinkeinotuloa, ja loput 15 % on verovapaata tuloa. Luonnollisen henkilön elinkeinotoiminnan tuloa verotetaan ansiotulona ja pääomatulona tuloverolain (1535/1992, muutoksineen) säätämällä tavalla.

Listatun yhtiön yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille jakamista osingoista on toimitettava ennakonpidätys. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 %. Osinkoa jakavan yhtiön toimittama ennakonpidätys hyvitetään osakkeenomistajan saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Osinkoa saavan yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön on tarkastettava esitäytetyltä veroilmoitukselta maksetun osingon ja ennakonpidätyksen määrä ja ilmoitettava Verohallinnolle mahdollisista korjauksista.

#### ***Suomalaiset osakeyhtiöt***

Osingot, joita Listattu yhtiö maksaa Osakkeet omistavalle toiselle Listatulle yhtiölle, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos Osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 % loppuosan ollessa verovapaata tuloa. Tällaista sijoitusomaisuutta voi olla ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla.

Osingot, joita suomalainen muu kuin Listattu yhtiö (ts. yksityisesti omistettu yhtiö) saa Listatulta yhtiöltä ovat lähtökoh-

taisesti kokonaan verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin yksityisesti omistettu yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 % osinkoa jakavan Listatun yhtiön osakepääomasta, on tällaisille Osakkeille maksettava osinko verovapaata edellyttäen, että Osakkeet eivät kuulu osakkeen omistajan sijoitusomaisuuteen. Jos Osakkeet kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, osingoista verotettavaa tuloa on 75 %, ja loput 25 % on verovapaata tuloa osakeomistuksen suuruudesta riippumatta.

### ***Rajoitetusti verovelvolliset***

Listatun yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle maksamasta osingosta peritään lähdevero. Osinkoa jakava Listattu yhtiö pidättää lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa.

Lähdeveron määrä on tällä hetkellä 20 %, kun tulonsaaja on rajoitetusti verovelvollinen yhteisö, ja 30 % kaikille muille rajoitetusti verovelvollisille tulonsaajille.

Edellä mainitusta poiketen lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa sijaitseville emoyhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) ("**Emo-Tytäryhtiödirektiivi**") 2 artiklan mukaisille kotivaltiossaan tuloveronalaiselle ulkomaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 % osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

Lähdeveroprosenttia voidaan alentaa tai se voidaan poistaa kokonaan soveltuvan verosopimuksen perusteella. Soveltuvan verosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia voidaan käyttää, jos osingonsaaja on toimittanut osinkoa maksavalle yhtiölle voimassaolevan lähdeverokortin tai vaadittavat tiedot (nimi, syntymäaika, mahdollinen muu virallinen tunnistetieto sekä osoite kotivaltiossa) ennen osingon maksamista.

Lähdeveroa ei myöskään peritä osingoista, jotka on maksettu Euroopan talousalueelle ("**ETA-alue**") sijoittautuneelle yhtiölle edellyttäen, että osinko maksetaan tuloverolain 33 d §:n 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, muutoksineen) 6 a §:ssä tarkoitettua yhteisöä vastaavalle yhteisölle ja että osinko olisi verovapaa kyseisten säännösten mukaan, jos osingonsaaja olisi kotimainen yhteisö. Lisäksi edellytetään, että direktiivi hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla (2011/16/EU, muutoksineen) tai jokin muu sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa koskee osingonsaajan kotivaltiota ja että lähdeveroa ei tosiasiansa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa Suomen ja osingonsaajan asuinvaltion välillä kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta tehdyn sopimuksen perusteella.

Osinkoihin, jotka kuuluvat osingonsaajan sijoitusomaisuuteen, soveltuvat erityissäännöt. Usein soveltuva lähdeveroprosentti on 20 %:n sijasta 15 %, jos osingonsaaja on sijoittautunut ETA-alueelle tai jos osingonsaaja vastaa suomalaista eläkelaitosta ja vaatimukset veroasioiden tietojenvaihdosta täytyvät. Emo-Tytäryhtiödirektiivin 2 artiklan tarkoittaman rajoitetusti verovelvollisen, joka sijaitsee toisessa jäsenvaltiossa ja omistaa vähintään 10 % osinkoa jakavan Listatun yhtiön pääomasta saama osinko on kuitenkin vapaa lähdeverosta.

Hallintarekisteröidyille osakkeille maksetuista osingoista pidätettävä lähdevero on 15 % tai verosopimuksen mukainen korkeampi lähdeveroprosentti edellyttäen, että osinkoa jakava Listattu yhtiö pystyy rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 b §:ssä määritellyllä riittävällä tavalla varmistamaan oikean verosopimuksen soveltuvuuden.

Tiettyjen edellytysten täytyessä ETA-alueelle sijoittautuneet rajoitetusti verovelvolliset luonnolliset henkilöt voivat valita, että osinkojen verotukseen sovelletaan verotusmenettelystä annettua lakia (1558/1995, muutoksineen), jolloin osingot verotetaan lähdeverotuksen sijaan säännönmukaisen verotuksen yhteydessä samalla tavoin kuin edellä kohdassa "*Suomalaiset luonnolliset henkilöt*" on esitetty.

### **Luovutusvoitot**

#### ***Suomalaiset luonnolliset henkilöt***

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien Osakkeiden myynnistä syntynyt luovutusvoitto verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona. Vastaavasti elinkeinotoimintaan kuulumattomista Osakkeista syntynyt luovutustappio vähennetään ensisijaisesti omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta ja toissijaisesti muista pääomatuloista samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei huomioida vahvistettaessa pääomatulolajin alijäämää verovuodelle. Edellä esitetystä huolimatta yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön Osakkeista saama luovutusvoitto ei kuitenkaan ole verotettavaa tuloa, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään tuhat euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata). Tällöin vastaavasti luovutustappiokaan ei ole vähennyskelpoinen, jos kyseisen omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään tuhat euroa.

Luovutusvoitto ja -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintameno- ja myyntihinnasta käyttää niin sanottua hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettamaa käytettäessä hankintahinnaksi katsotaan 20 % myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 % myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintameno- ja myyntihinnasta, voitton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Myyjän elinkeinotoimintaan kuuluvien Osakkeiden myynnistä saatu tulo katsotaan myyjän elinkeinotuloksi ja vastaavasti Osakkeiden hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut lähtökohtaisesti vähennyskelpoisiksi kuluiksi. Elinkeinotoiminnan tulo jaetaan tuloverolain säätelemällä tavalla ansiotuloksi ja pääomatuloksi. Elinkeinotoiminnassa vahvistetut tappiot ovat vähennyskelpoisia veronalaisesta elinkeinotulosta saman ja seuraavan 10 verovuoden aikana.

### ***Suomalaiset osakeyhtiöt***

Osakeyhtiön henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluva luovutusvoitto on veronalaista tuloa. Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet kulut myyntihinnasta. Luovutustappio on vähennyskelpoinen omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta samana ja seuraavana viitenä verovuotena.

Elinkeinotoimintaan kuuluvien Osakkeiden myyntihinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi yhtiön verotettavaa elinkeinotoiminnan tuloa. Vastaavasti, jäljellä oleva Osakkeiden hankintameno ja voiton hankkimisesta aiheutuneet menot ovat lähtökohtaisesti vähennyskelpoisia menoja Osakkeita luovutettaessa. Vahvistetut elinkeinotoiminnan tappiot ovat vähennyskelpoisia veronalaisesta elinkeinotoiminnan tulosta saman ja seuraavan 10 verovuoden aikana.

Poikkeuksena edellä mainittuun ns. käyttömajaisuusosakkeiden luovutusvoitto on yhtiön verovapaata tuloa edellyttäen, että osakkeet myyvä yhtiö on omistanut vähintään vuoden ajan vähintään 10 % osakkeet liikkeelle laskeneen yhtiön pääomasta ja että muut edellytykset verovapaalle luovutusvoitolle täyttyvät. Yhtiön Osakkeiden osalta on erityisesti huomiotava se, että osakeluovutuksen verovapaus edellyttää, että Yhtiön toiminnan ei katsottaisi tosiasiallisesti ja pääasiallisesti käsittävän kiinteistöjen omistamista ja hallintaa. Verovapaasti luovutettavien käyttömajaisuusosakkeiden luovutustappiot ovat vähennyskeltottomia.

Jos myyvän yhtiön käyttömajaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttömajaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna. Mikäli kuitenkin luovutuksen kohteena olevan yhtiön toiminta tosiasiallisesti ja pääasiallisesti käsittää kiinteistöjen omistamista ja hallintaa, tai kyse on muiden kuin käyttömajaisuusosakkeiden luovutuksesta syntyneestä vähennyskelpoisesta luovutustappiosta, tappio voidaan vähentää elinkeinotoiminnan tuloksesta kyseisenä ja kymmenenä seuraavana verovuonna yleisten tappiontasaus- ta koskevien säännösten mukaisesti.

### ***Rajoitetusti verovelvolliset***

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen Yhtiön Osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja myydyt Osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi. Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan kuuluvien Osakkeiden luovutusvoittoja verotetaan samalla tavalla kuin edellä kohdassa "*Suomalaiset osakeyhtiöt*" on kuvattu.

### ***Varainsiirtovero***

Suomessa ei peritä varainsiirtoveroa luovutettaessa kiinteää rahavastiketta vastaan arvopapereita, jotka on otettu kaupankäynnin kohteeksi yleisölle avoimessa säännöllisessä kaupankäynnissä, jollaiseksi katsotaan muun muassa Helsingin Pörssi. Lisäksi verovapauden edellytyksenä on myös, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sijoituspalvelulaissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Lisäksi jos välittäjä tai kaupan toinen osapuoli ei ole varainsiirtoverolain (931/1996, muutoksineen) 22 §:n 3 momentissa tarkoitettu arvopaperikauppias, verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksensaaja antaa luovutuksesta ilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta Verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain mukaisen vuosi-ilmoituksen.

Verovapaus ei koske tiettyjä erikseen määriteltyjä luovutuksia, kuten pääomasijoituksia tai varojenjakoja. Verovapaus ei myöskään koske luovutuksia, jotka liittyvät osakeyhtiölain mukaiseen vähemmistöosakkeiden lunastamiseen, eikä luovutuksia, joissa vastike koostuu kokonaan tai osin työsuorituksesta.

Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaalaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen, rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, ei osakeluovutuksesta kuitenkaan peritä varainsiirtoveroa. Tämä poikkeus ei kuitenkaan sovellu muun muassa jos kyse on varainsiirtoverolaissa tarkemmin määritellyllä tavalla pääasiallisesti kiinteistöyhtiöiden omistamista tai hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutuksesta. Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa.

Mikäli Osakkeiden luovutus tai myynti ei täytä edellä esitettyjä verovapaalle siirrolle asetettuja vaatimuksia, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa. Varainsiirtovero on tavallisesti 1,6 % luovutushinnasta, mutta verokantana on 2,0 %, jos kyse on varainsiirtoverolain 20 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla pääasiallisesti kiinteistöjen suoraa tai välillistä omistamista tai hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden luovutuksesta. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen eikä ulkomaalaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, on myyjän perittävä vero ostajalta. Mikäli välittäjänä on suomalainen sijoituspalvelu-

yritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen valtiolle.

## **Yhtiö**

Suomen Hoivatilat Oyj  
Lentokatu 2  
90460 Oulunsalo

## **Yhtiön taloudellinen neuvonantaja**

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori  
Unioninkatu 30  
00100 Helsinki

## **Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja**

Asianajotoimisto Krogerus Oy  
Unioninkatu 22  
00130 Helsinki

## **Taloudellisen neuvonantajan oikeudellinen neuvonantaja**

Roschier Asianajotoimisto Oy  
Keskuskatu 7 A  
00100 Helsinki

## **Yhtiön tilintarkastaja**

KPMG Oy Ab  
PL 1037 (Töölönlahdenkatu 3 A)  
00101 Helsinki