



### Suomen Hoivatilat Oyj

---

Tämän rekisteröintiasiakirjan ("**Rekisteröintiasiakirja**") on laatinut Suomen Hoivatilat Oyj ("**Hoivatilat**" tai "**Yhtiö**"), Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö. Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Hoivatilojen osakkeet ("**Osakkeet**") ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Helsingin Pörssi**") ylläpitämällä monenkeskisellä First North Finland -markkinapaikalla ("**First North**") kaupankäyntitunnuksella HOIVA.

Tämä Rekisteröintiasiakirja on voimassa kaksitoista kuukautta Rekisteröintiasiakirjan hyväksymisestä. Osakkeiden, Osakkeisiin oikeuttavien arvopaperien tai muiden Hoivatilojen liikkeeseenlaskemien arvopaperien yleisölle tarjoamista ja/tai säännellylle markkinalle kaupankäynnin kohteeksi hakemista koskeva esite ("**Esite**") voi kahdentoista kuukauden ajan tämän Rekisteröintiasiakirjan hyväksymisestä koostua tästä Rekisteröintiasiakirjasta sekä liikkeeseenlaskua ja/tai kaupankäynnin kohteeksi hakemista koskevasta erikseen hyväksyttävästä arvopaperiliitteestä ja tiivistelmästä ("**Arvopaperiliite**"). Arvopaperiliitteessä on myös tarvittaessa esitettävä tiedot Rekisteröintiasiakirjan tiedoissa tapahtuneista muutoksista, joilla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille.

Tämä Rekisteröintiasiakirja sisältää tietoja Yhtiöstä sekä Yhtiön liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Kukin arvopaperiliite ja tiivistelmä sisältävät tiedot kulloinkin yleisölle tarjottavista ja/tai säännellylle markkinalle kaupankäynnin kohteeksi haettavista arvopapereista.

---

Tietyissä maissa, kuten Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa tämän Rekisteröintiasiakirjan jakeluun saattaa liittyä lakisääteisiä rajoituksia. Tätä Rekisteröintiasiakirjaa ei saa jakaa henkilöille, jotka asuvat Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa tai Yhdysvalloissa tai missään muussa maassa, jossa Rekisteröintiasiakirjan jakaminen olisi paikallisen lainsäädännön tai muiden määräysten vastaista. Tätä Rekisteröintiasiakirjaa ei tule toimittaa tai julkaista missään maassa noudattamatta kyseisen maan lakeja ja määräyksiä eikä sitä tule jakaa sellaisessa maassa, jossa Rekisteröintiasiakirjan 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.

---

## TÄRKEÄÄ TIETOA REKISTERÖINTIASIAKIRJASTA

Tämä Rekisteröintiasiakirja 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**") liitteen XXV, Arvopaperimarkkinalain 3–5 luvussa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovainministeriön asetuksen (1019/2012, muutoksineen) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Rekisteröintiasiakirjan suomenkielisen version, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 4/02.05.04/2017.

Tässä Rekisteröintiasiakirjassa "**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**").

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

### HUOMAUTUS SJOITTAJILLE

Tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitetyt tiedot on annettu Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä. Tämän Rekisteröintiasiakirjan julkistaminen ei missään olosuhteissa merkitse, että Yhtiön liiketoiminnassa ei voisi tapahtua muutoksia tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämäärän jälkeen tai että Rekisteröintiasiakirjassa esitetyt tiedot pitäisivät paikkansa tulevaisuudessa. Sijoittajia kehoitetaan seuraamaan Yhtiön julkaisemia yhtiö- tai pörssitiedotteita.

Yhtiön on kuitenkin ilman aiheutonta viivytystä saatettava yleisön tietoon tästä Rekisteröintiasiakirjasta sekä erikseen hyväksytyistä Arvopaperiliitteestä koostuvassa Esitteessä oleva virhe tai puute taikka olennainen uusi tieto, joka käy ilmi Esitteen hyväksymisen jälkeen, mutta ennen tarjouksen voimassaoloajan päättymistä tai 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. Sijoittajille, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään tai ostamaan arvopapereita ennen Esitteen oikaisun tai täydennyksen julkaisemista, on annettava oikeus perua päätöksensä määräajassa, joka on vähintään kaksi pankkipäivää siitä, kun oikaisu tai täydennys on julkaistu. Perumisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että edellä tarkoitettu virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen arvopaperien toimittamista sijoittajille. Tieto perumisoikeudesta on annettava oikaisussa tai täydennyksessä.

Useissa maissa tämän Rekisteröintiasiakirjan jakeluun liittyy lakisäätteisiä rajoituksia (kuten rekisteröinti-, listalleotto-, kvalifikaatio- ja muita määräyksiä). Yhtiö ei ole ryhtynyt eikä ryhdy mihinkään toimiin salliakseen tämän Rekisteröintiasiakirjan hallussapitoa tai jakamista missään maassa, jossa tällainen jakaminen voisi johtaa lain tai määräysten rikkomiseen.

Tätä Rekisteröintiasiakirjaa ei tule jakaa tai julkaista missään maassa paitsi tilanteissa, joissa noudatetaan kyseisen maan lakeja ja määräyksiä. Yhtiö suosittelee, että tämän Rekisteröintiasiakirjan haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö ei ole oikeudellisessa vastuussa sellaisille henkilöille, jotka ovat saaneet tämän Rekisteröintiasiakirjan haltuunsa näitä rajoituksia rikkoen.

Yhtiön First North Nordic Rulebook -sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana toimii UB Securities Oy.

## SISÄLLYS

<b>RISKITEKIJÄT .....</b>	<b>1</b>
Yleiset taloudelliset riskit .....	1
Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit .....	1
Lainsäädäntöön liittyviä riskejä .....	8
Rahoitusriskejä .....	10
<b>VAKUUTUS REKISTERÖINTIASIAKIRJASSA ANNETUISTA TIEDOISTA .....</b>	<b>12</b>
<b>TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT.....</b>	<b>12</b>
<b>LYHENTEITÄ JA KESKEISIÄ TERMEJÄ.....</b>	<b>12</b>
<b>YLEISET MARKKINOITA, TALOUTTA JA TOIMIALAA KOSKEVAT TIEDOT .....</b>	<b>12</b>
<b>TALOUDELLISET TIEDOT.....</b>	<b>14</b>
Yhtiön historialliset taloudelliset tiedot .....	14
Taloudellisten tietojen julkaiseminen .....	14
Tietyt muut tiedot .....	14
<b>YHTIÖN, JOHDON, TILINTARKASTAJAN JA NEUVONANTAJIEN YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>15</b>
Yhtiön hallituksen jäsenet.....	15
Yhtiön tilintarkastaja .....	15
Hyväksytty Neuvonantaja.....	15
Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja .....	15
<b>ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA .....</b>	<b>16</b>
Tunnuslukujen laskentakaavat (IFRS-tunnusluvut).....	21
Tunnuslukujen laskentakaavat (vaihtoehtoiset tunnusluvut) .....	21
Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat .....	22
Operatiivinen tulos.....	22
<b>TOIMIALAKATSAUS .....</b>	<b>23</b>
Yleistä.....	23
Toimintaympäristön kuvaus ja kehitys .....	23
Yksityisten palvelujen käytön lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa .....	26
Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenneuudistus .....	26
Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkina .....	27
<b>LIIKETOIMINNAN KUVAUS.....</b>	<b>35</b>
Yhtiön liiketoimintakonsepti .....	35
Kiinteistökohdetyypit .....	35
Yhtiön historia .....	36
Missio, visio ja arvot.....	36
Strategia .....	37
Yhtiön vahvuudet.....	38
Yritysrakenne.....	41
Organisaatio ja työntekijät .....	42
Tutkimus ja kehitys.....	43
Immateriaalioikeudet .....	43
Merkittävät sopimukset .....	43
Yhtiön kiinteistökohteiden arvostaminen .....	44
Toimitilat .....	46
<b>LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT.....</b>	<b>47</b>
Liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia tekijöitä.....	47
Viimeaikainen kehitys ja merkittävät muutokset taloudellisessa asemassa .....	47
Tulevaisuudennäkymät .....	47
Liikevaihdon muodostuminen .....	49
Investoinnit .....	49
Pääomalähteet ja maksuvalmius .....	49

<b>YHTIÖ, OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA</b> .....	<b>51</b>
Yhtiö .....	51
Osakkeet ja osakepääoma .....	51
Osakepääoman kehitys .....	51
Hallituksen osakeantivaltuutukset .....	52
Osakepalkkiojärjestelmä .....	52
Osingot ja osingonjakopolitiikka .....	53
Suurimmat osakkeenomistajat .....	54
Lähipiiriliiketoimet .....	54
<b>HALLITUS JA TOIMIVA JOHTO</b> .....	<b>56</b>
Yleistä Yhtiön hallinnosta .....	56
Hallitus .....	56
Hallituksen valiokunnat .....	58
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta .....	58
Yhtiön ulkopuoliset jäsenyydet .....	59
Yhtiön hallituksen ja johdon omistukset.....	60
Yhtiön johtohenkilöitä koskeva lausunto.....	61
Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet .....	61
Eturistiriidat .....	62
Hallintotapa (Corporate governance).....	63
Tilintarkastajat .....	63
<b>OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET</b> .....	<b>64</b>
Yleistä.....	64
Yhteenveto Yhtiön Osakkeisiin liittyvistä oikeuksista .....	64
Omat osakkeet .....	66
<b>VERKKOSIVUSTON TIEDOT</b> .....	<b>67</b>
<b>REKISTERÖINTIASIAKIRJAN SAATAVILLA OLO</b> .....	<b>67</b>
<b>NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT</b> .....	<b>67</b>
<b>REKISTERÖINTIASIAKIRJAAN VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT</b> .....	<b>67</b>

## LIITTEET

<b>LIITE A – KIINTEISTÖARVIOITSIJAN LAUSUNTO</b> .....	<b>A-1</b>
<b>LIITE B – TILINTARKASTAJAN RAPORTTI TULOSENNUSTEESTA</b> .....	<b>B-1</b>
<b>LIITE C – TOIMINTAKERTOMUS JA TILINTARKASTETTU TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 2016</b> .....	<b>C-1</b>

## RISKITEKIJÄT

*Hoivatiloihin liikkeeseenlaskijana, sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan liittyy riskitekijöitä. Sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyviin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin. Seuraava kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Rekisteröintiasiakirjan 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 Rekisteröintiasiakirjan 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 Rekisteröintiasiakirja sisältää 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 kuvatuista riskeistä.*

### **Yleiset taloudelliset riskit**

#### ***Yleiset muutokset rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa voivat vaikuttaa Yhtiöön haitallisesti***

Viime vuosina globaalin talouden ja rahoitusmarkkinoiden jatkunut epävarmuus on vaikuttanut haitallisesti yleisiin liiketoimintaolosuhteisiin, lisännyt työttömyyttä ja heikentänyt yritysten ja kuluttajien luottamusta talouteen. Hallitusten, viranomaisten ja keskuspankkien ympäri maailmaa toteuttamista aggressiivisista toimista huolimatta talouden elpyminen on ollut hidasta. Yleinen taloustilanne ja rahoitusmarkkinat Euroopassa ja muualla maailmassa ovat toistuvasti kokeneet kuohuntaa, mihin muiden tekijöiden ohella on ollut synnä Euroopan valtioiden velkakriisit sekä viimeaikoina Yhdistyneessä kuningaskunnassa järjestetty kansanäänestys, jonka tuloksena Yhdistynyt kuningaskunta olisi eroamassa Euroopan unionista, sekä Donald Trumpin valinta Yhdysvaltain presidentiksi, millä saattaa olla suoraan tai välillisesti vaikutuksia globaaliin talouteen. Epävarmuus säilyy globaaleilla markkinoilla ja on mahdollista, että globaali talous ajautuu uudelleen taantumaan tai jopa lamaan, joka voi olla syvempi ja pidempi kuin viime vuosien taantuma. Useiden Euroopan maiden talouden viimeaikaisesta kohentumisesta huolimatta on lisäksi olemassa riski, että talousvaikeudet ja poliittiset liikkeet voivat johtaa joidenkin Euroopan maiden eroamiseen euroalueesta tai jopa koko euroalueen hajoamiseen.

Globaalin talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus voi vaikuttaa Yhtiöön. Talouskasvun hidastuminen tai taantuma, riippumatta sen syvyydestä, tai mikä tahansa muu kielteinen talouden kehityskulku Suomessa tai Yhtiön tulevissa toimintamaissa voi vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan monin tavoin. Vaikutukset voivat ulottua Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tuottoihin ja/tai taloudelliseen tilaan sekä Yhtiön asiakkaisiin, liikekumppaneihin ja toimittajiin. Yhtiö ei välttämättä kykene hyödyntämään talouden vaihteluiden synnyttämiä mahdollisuuksia, eikä Yhtiö välttämättä kykene sopeutumaan pitkäaikaiseen talouden taantumaan tai nollakasvuun. Minkä tahansa yllä mainitun riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

#### ***Epäsuotuisalla ja alueellisesti eriytyvällä talouskehityksellä Suomessa saattaa olla vaikutusta uusien päivä- ja hoivakotitilojen kysyntään Yhtiön toimintapaikkakunnilla***

Suomessa taloudellinen kehitys on vaihdellut alueellisesti, mikä on vaikuttanut työllisyyskehitykseen ja maan sisäiseen muuttoliikkeeseen. Rakentaminen on keskittynyt kasvukeskuksiin, joihin on rakennettu sekä toimitiloja yrityksille että asuntoja. Rakentamisen keskittyminen kasvukeskuksiin on vaikuttanut myös rakennusyhtiöiden strategiaan painopistealueisiin. Kasvun eriytyminen on vaikuttanut kiinteistöjen kysyntään erityisesti kasvukeskusten ulkopuolisissa kaupungeissa, kun useat kiinteistösjoittajat ovat keskittyneet strategiassaan kasvukeskuksiin. Kasvukeskusten ulkopuolisilla paikkakunnilla saattaa olla taloudellisia vaikeuksia, millä saattaa olla negatiivinen vaikutus myös rakennuttamispalveluiden kysyntään.

Mikäli Suomen talous kehittyy tulevaisuudessa epäsuotuisasti ja alueelliset erot kasvavat, sillä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### **Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit**

#### ***Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa***

Yhtiön tuleva kasvu riippuu Yhtiön liiketoimintastrategian onnistuneesta toteuttamisesta. Hoivatilojen kyky toteuttaa liiketoimintastrategiansa, saavuttaa tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitetyt taloudelliset tavoitteet sekä kasvattaa liiketoimintaa on riippuvainen monista tekijöistä, joista moniin Yhtiö ei voi vaikuttaa, kuten taloudellinen kehitys ja kilpailu-

lanne. Epäonnistuminen Hoivatiilojen liiketoimintastrategian toteuttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Yhtiö voi epäonnistua kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan kasvaessa***

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin. Hoivatiilojen johdon arvion mukaan Yhtiö voi hakea tuloksen kasvua pääasiassa uusien kiinteistökohteiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistökohteiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää Yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistökohteiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu uusien kiinteistökohteiden löytämisessä tai uusien asiakkuuksien hankkimisessa. Toiminnan mittakaavan tai maantieteellisen alueen laajentaminen edellyttää riittävää käyttöpääomaa, oman ja vieraan pääoman saatavuutta, uusien asiakkuuksien hankkimista ja nykyisten asiakkuuksien laajentamista, uusien työntekijöiden rekrytointia ja uusien tavarantoimittajien sekä uusien urakoitsijoiden ja alurakoitsijoiden hankkimista. Yhtiön on käytettävä resursseja oman henkilökuntansa kouluttamiseen rekrytoinnin jälkeen. Viive henkilökunnan kouluttamisessa voi muodostaa hidasteen liiketoiminnan laajentamiselle. Minkä tahansa Yhtiön kasvuyhtiöluonteeseen liittyvän riskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Yhtiö ei välttämättä löydä sopivia kiinteistökohteita***

Yhtiön voi olla haastavaa ja vaikeaa löytää kiinteistökohteita, jotka täyttävät Yhtiön tavoitteet. Ei ole myöskään takeita siitä, että Yhtiön tekemät investoinnit olisivat menestyksellisiä kaikissa tilanteissa. Tavoitteet täyttävien kiinteistökohteiden hankintamahdollisuudet voivat heiketä olennaisesti muun muassa hoivakiinteistömarkkinoiden lisääntyneen kilpailun seurauksena, jolloin tuottotavoitteita ei välttämättä saavuteta. Ei ole myöskään varmuutta siitä, että kiinteistökohteita saadaan hankittua suunnitellussa aikataulussa tai lainkaan. Yllä mainittujen riskien toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Yhtiö ei välttämättä löydä kiinteistökohteita suunnitelluilta alueilta***

On mahdollista, ettei Yhtiö löydä kiinteistökohteita suunnitelluilta alueilta. Hankinta-alue voi siten muodostua huomattavasti suunniteltua pienemmäksi, jolloin kiinteistöaluetta ei kyetä hajauttamaan suunnitellussa laajuudessa. Tämän seurauksena alueriski voi kasvaa ja tuotto heikentyä, mikä puolestaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Alueet, joilla Yhtiön kiinteistökohteet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi***

Kiinteistökohteiden houkuttelevuuteen mahdollisten vuokralaisten ja loppukäyttäjien kannalta vaikuttaa muun muassa niiden sijainti. Alueet, joilla Yhtiön kiinteistökohteet sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi. Yksittäisen alueen houkuttelevuus voi muuttua merkittävästi ajan myötä, mikä voi vaikuttaa haitallisesti kyseisellä alueella sijaitsevien kiinteistökohteiden tuottoon ja vuokrattavuuteen. Koska Yhtiön nykyiset kiinteistökohteet keskittyvät pääkaupunkiseutuun ja Suomen suurimpiin alueellisiin kasvukeskuksiin ja keskisuuriin kaupunkeihin, Yhtiön liiketoiminta on riippuvainen sekä näiden alueiden että Suomen talouden yleisestä kehityksestä. Katso "*Liiketoiminnan kuvaus – Strategia – Kiinteistösalkun maantieteellinen hajautus ja kiinteistökohteiden sijainnit*". Jos kiinteistökohteiden sijaintialueen työttömyys kasvaa elinkeinorakenteen muuttumisen tai muun syyn johdosta, seurauksena voi olla kiinteistökohteiden vuokratavuuden ja myytävyyden heikkeneminen. Mikäli talous- ja hoivakiinteistömarkkinat näillä alueilla kehittyvät epäsuotuisasti, voi tämä vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Yhtiön asiakaskunta on rajattu ja Yhtiö on riippuvainen suurimmista vuokralaisistaan***

Hoivatilat tarjoaa laadukkaita ja kustannustehokkaita vuokrahoivatiilaratkaisuja varhaiskasvatukseen ja hoivan alalla pääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille. Yhtiön strategisena tavoitteena on, että merkittävä osa Yhtiön kiinteistökohteista on vuokrattu Suomen suurimmille ja tunnetuimmille päivähoito- ja hoivaketjuille, joiden taloudelliset voimavarat riittävät vuokranmaksuvelvoitteista huolehtimiseen. Pienemmille toimijoille toteutettavien kiinteistökohteiden osalta varmistetaan jo ennen hankkeen aloitusta, että kiinteistön käyttäjän taloudelliset resurssit ja kiinteistössä harjoitettava liiketoiminta tulevat riittämään vuokravuoroitettujen hoitamiseen. Tämä tehdään pääsääntöisesti tarkistamalla asiakkaan luottokelpoisuus sekä taloudelliset tiedot yhdessä rahoittajapankin kanssa. Vaikka Yhtiön potentiaalisten vuokralaisten määrä on näin ollen rajattu, kiinteistökohteiden vuokrasopimukset hajautetaan siten, että minkään yksittäisen vuokralaisen osuus vuokraliikevaihdosta kokonaisuutena ei kasva liian suureksi ottaen huomioon Yhtiön arvio vuokralaisen maksukyvyistä. Potentiaalisten uusien asiakkaiden rajattu määrä voi rajoittaa Yhtiön kasvumahdollisuuksia ja siten vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Tämän Rekisteröinti-asiakirjan päivämääränä Hoivatiilojen kolme suurinta avainasiakasta muodostavat noin 68 prosenttia Hoivatiilojen sopimuskannasta. Kolmen suurimman avainasiakkaan kanssa on solmittu yhteensä 57 eri aikaan alkavaa ja

päätyvää vuokrasopimusta, joiden vuokrakohteet on alueellisesti hajautettu. Ei ole takeita siitä, että Yhtiön suurimmat asiakkaat pysyvät maksukykyisinä minkä lisäksi Yhtiön mahdollinen kykenemättömyys vastata avainvuokralaistensa tarpeisiin voi pitkällä aikavälillä johtaa asiakkaan menetykseen mikä voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön kiinteistöjen vuokrausteeseen ja vuokratuloihin. Muutoksilla avainasiakkaiden liiketoimintaympäristössä, strategioissa ja käytäytymisessä tai yhden tai useamman avainasiakkaan vuokratulojen menetys voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Yhtiön asiakkaidensa kanssa tehtyihin vuokrasopimuksiin ja muihin sopimuksiin liittyy riskejä niiden täyttämisen ja päättymisen osalta***

Yhtiö pyrkii aina täyttämään asiakkaidensa kanssa tehtyjen vuokrasopimusten ja muiden sopimusten velvoitteet. On kuitenkin mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu velvoitteiden täyttämässä tavalla, joka johtaa mahdollisiin korvausvaatimuksiin vuokralaisilta tai muilta sopimuskumppaneilta. Tällaisia velvoitteita voi Yhtiöllä vuokrasopimustensa mukaisesti olla liittyen mm. korjaus- ja ylläpitotarpeisiin sekä kiinteistöasakeyhtiöiden yleishallintoon. On myös mahdollista, ettei Yhtiö löydä kiinteistöilleen uusia vuokralaisia vuokrasopimusten päättyessä tai vuokrasopimuksia ei muutoin heti saada uudistettua esimerkiksi kiinteistökohteiden uudistamistarpeen vuoksi. Toteutuessaan nämä riskit voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ***

Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa. Kaikissa sopimussuhteessaan, joista merkittävimmät ovat yhtäältä Yhtiön asiakkaiden ja toisaalta rakennusurakoitsijoiden kanssa, Hoivatilat pyrkii kiinnittämään huomiota ja arvioimaan sopimusvastapuolen kykyä ja halukkuutta täyttää sopimukseen perustuvat velvoitteensa. Esimerkiksi urakkasopimusten tekemisen yhteydessä Yhtiö tekee riskiarvioita ja tarpeen mukaan huomioi vastapuoliriskin esimerkiksi sopimukseen perustuvien maksusuoritteiden aikataulutamisessa. Lisäksi esimerkiksi urakkasopimuksissaan Yhtiö pyrkii kontrolloimaan sopimukseen liittyvää vastapuoliriskiä pidättämällä oikeuden keskeyttää omien velvoitteidensa täyttämisen ja periä tästä keskeytyksestä aiheutuvat kulut vastapuolelta eli urakoitsijalta, mikäli urakoitsija ei sopimuksen edellyttämällä tavalla suorita omaa työtään.

Yhtiön asiakassopimusten osalta riski kohdistuu pääasiassa Hoivatilojen vuokrasaatavien maksuun niiden erääntyessä. Vaikka Yhtiö pyrkii valitsemaan asiakkaitaan vakavaraisista tahoista, ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö saa maksun kaikista saatavistaan ajallaan tai ollenkaan. Saatavien perimisestä voi aiheutua Yhtiölle kustannuksia ja periminen voi sitoa Yhtiön resursseja. Hoivatilojen alihankkijoiden ja muiden sopimuskumppanien osalta riski kohdistuu pääasiassa muiden sopimusvelvoitteiden, kuten rakentamisvaiheen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen tai noudattamiseen. Hoivatilat saattaa kärsiä vahinkoa esimerkiksi urakoitsijoiden, alurakoitsijoiden tai tavarantoimittajien virheistä tai viivästyksistä. Tällaiset virheet ja viivästykset voivat johtaa Yhtiön oman asiakkaan Yhtiötä kohtaan esittämiin vaatimuksiin, joista aiheutuvia kustannuksia Hoivatilat ei välttämättä pysty täysin välttämään virheen tai viivästyksen aiheuttaneelle sopimuskumppanilleen. Yhtiön kiinteistökohteiden vuokrasopimuksiin liittyvää vastapuoliriskiä pienentää vuokrasopimukseen tyypillisesti sisältyvä kolmesta kuuteen kuukauden vuokraa vastaava vakuus, joka muodostuu pankkitakauksesta tai -talletuksesta.

Sopimuskumppanit voivat myös rikkoa sopimusten sivuvelvoitteita, kuten salassapitokieltöjä, kilpailukieltöjä ja rekrytointikieltöjä, eikä Yhtiö aina kykene riittävästi suojautumaan tällaisten velvoitteiden rikkomiselta sopimussakoihin tai muilla keinoilla. Hoivatilojen sopimuskumppaneiden virheillä, viivästyksillä ja laiminlyönneillä sopimusvelvoitteidensa täyttämässä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Hoivatilojen kiinteistöt on suunnattu rajatulle kohderyhmälle ja tiettyyn käyttötarkoitukseen***

Hoivatilojen omistamat kiinteistökohteet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleviä palvelukortteihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistökohteiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että kiinteistöjen käyttö muunlaisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi asuin-, tai toimistokäytössä olisi välttämättä mahdollista, mikäli kiinteistöjen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukainen tarve poistuisi. Toteutuessaan tämä riski voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Yhtiö toimii pääasiassa kuntien ja kaupunkien vuokratonteilla ja on sidottu vuokrasopimusten määriteltyyn vuokra-aikaan, ja vuokrasopimukset voidaan tietyissä olosuhteissa kuitenkin purkaa***

Yhtiö rakennuttaa tilat pääsääntöisesti kunnilta ja kaupungeilta vuokratuilla tonteilla, ja tontit on kaavoitettu tyypillisesti hoivan ja/tai päivähoiton 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 lähtö-

kohtaisesti vain maanvuokralain mukaisten purkuperusteiden mukaisesti esimerkiksi Yhtiön laiminlyödessä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, eivätkä vuokrasopimukset tyypillisesti rajoita Yhtiön oikeutta siirtää vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esimerkiksi hoivarakennusta myydessä. Lisäksi maanvuokrasopimukset ovat usein kiinteistöosakeyhtiön nimissä, jolloin itse kiinteistöosakeyhtiön myynti ei vaikuta maanvuokrasopimuksen voimassaoloon. Vuokramäärä on tyypillisesti sidottu asianomaisen tontin hankinta-arvoon tyypillisesti vuokramäärän ollessa 5 prosenttia sanotusta hankinta-arvosta. Ei ole takeita siitä, että kunta tai kaupunki maanvuokrasopimuksen päättyessä tulee uudistamaan vuokrasopimuksen vaikka Yhtiö niin haluaisi tai että vuokra-alue luovutettaisiin uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Lisäksi on mahdollista, että vuokrasopimus puretaan esimerkiksi Yhtiön laiminlyödessä vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Toteutuessaan nämä riskit voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta hoivakiinteistömarkkinalla saattavat olla Yhtiölle epäedullisia***

Yhtiö arvioi, että väestön demografisesta kehityksestä johtuen Suomeen tullaan seuraavien 10–15 vuoden aikana rakentamaan merkittävä määrä hoivan erityiskiinteistöjä. Uusilla kiinteistöillä vastataan muun muassa väestön ikääntymisen aiheuttamaan hoivan palvelutarpeen kasvuun. Kiinteistöjen määrän merkittävä kasvu voi pitkällä aikavälillä johtaa tilanteeseen, jossa markkinoille muodostuu ylitarjontaa hoiva-alan erityiskiinteistöistä. Tämä voi osaltaan vaikuttaa negatiivisesti kyseisten kiinteistöjen käyttöasteisiin ja markkina-arvoon. Vaikka syntyvyyden ei arvioida laskevan lähitulevaisuudessa merkittävästi, voisi syntyvyyden laskulla ja siitä seuraavalla päiväkotikiinteistöjen määrän laskulla vastaavasti olla negatiivinen vaikutus Yhtiön päiväkotikiinteistöjen käyttöasteeseen ja päiväkotikiinteistöjen kysyntään. Myös alueelliset muutokset väestön demografiassa ja mahdollinen hoivakiinteistömarkkinan saturaatio voi johtaa siihen, että osassa Yhtiön omistamista kohteista käyttöasteet jäävät suunniteltua matalammiksi, millä voi olla negatiivinen vaikutus kiinteistöjen markkina-arvoon. Vaikkakin Yhtiö varautuu jo kiinteistökohteiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten, yllä mainittujen riskien toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Kiinteistömarkkinoiden heikko likviditeetti voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan***

On mahdollista, että Yhtiö haluaa myydä yksittäisiä kiinteistöjään tulevaisuudessa. On mahdollista, että Yhtiön omistamien kiinteistöjen likviditeetti heikkenee, jolloin niitä saadaan myytyä suunniteltua vähemmän tai niitä ei saada myytyä lainkaan suunnitelluilla hinnoilla ja suunnitellussa aikataulussa.

Yhtiön kiinteistöjen myyntiin vaikuttavat lukuisat seikat, joihin Yhtiö ei voi vaikuttaa, kuten rahoituksen saatavuus mahdollisille ostajille, korkotaso, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaakäyttö, kiinteistösjoihtajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne sekä vastaavien kohteiden kysyntä ja tarjonta. Mahdollinen likviditeetin puute hoivakiinteistömarkkinoilla voi rajoittaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistöjään tai muuttaa kiinteistösalkkuaan oikeaan aikaan talouden tai muiden olosuhteiden johdosta. Mikäli markkinat eivät toimi riittävän hyvin tai ovat epälikvidit, ei ole varmuutta siitä, pystyykö Yhtiö toteuttamaan myyntejä odotetusti tai pystyykö se toteuttamaan niitä lainkaan. Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökohteen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa***

Yhtiö on asiakkaaseen nähden päävastuussa kiinteistökohteen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Hoivatilat vastaa siitä, että hanke toteutetaan asiakkaan kanssa sovitussa aikataulussa. Jos hanke ei valmistu sovitussa aikataulussa, asiakkaalla voi olla oikeus vaatia Yhtiöltä vahingonkorvausta viivästyksen perusteella. Viivästyminen voi johtua epäonnistumisesta aikataulun suunnittelemisessa tai rakennuslupien hankkimisessa tai odottamattomista syistä, jotka voivat olla osin tai kokonaan Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi ennakoitua ankarammat sääolosuhteet, rakennusvirheet, urakoitsijoiden toimitusvaikeudet tai rakennuskohteeseen liittyvät syyt, kuten ennakoitua epävakampi maaperä, joka vaatii ennakoitua suuremman määrän perustustöitä. Tämän tyyppisiin riskeihin Yhtiö pyrkii varautumaan vuokra- ja urakkasopimuksissaan.

Yhtiö hinnoittelee hankkeet pääasiallisesti kiinteähintaisina tai enimmäishintaisina ennen kiinteistökohteen rakennusvaiheen käynnistymistä. Hinnoittelumalli edellyttää, että Hoivatilat toteuttaa hankkeen sovitulla hinnalla riippumatta hankkeen todellisista kustannuksista. Hinnoittelumallin vuoksi Yhtiö altistuu riskille hankkeen toteuttamiseen tarvittavien rakennustarvikkeiden ja palveluiden sekä muiden tuotannon tekijöiden hinnannoususta ja yleisen kustannustason noususta hankkeen hinnoittelun jälkeisenä toteutusaikana. Yhtiö voi myös epäonnistua hankkeen kustannusten arvioinnissa ja siten hinnoitella hankkeen liian edulliseksi riippumatta kustannusten muutoksista. Liian edullisen hinnoittelun vuoksi Hoivatiloille ei välttämättä kerry hankkeesta suunniteltua katetta tai hanke voi tuottaa Yhtiölle tappiota. Kiinteän tai enimmäismääräisen hinnoittelun vuoksi Hoivatilat ei yleensä voi vyöryttää kustannusten nousua tai ennakoitua suurempia kustannuksia asiakkaan maksettavaksi, vaan kustannusriski jää yleensä kokonaan Yhtiön kannettavaksi. Myös näihin riskeihin Yhtiö pyrkii varautumaan vuokra- ja urakkasopimuksissaan sekä budjettivarauksiin.



Kiinteistökohteen toteuttamisen onnistumista voivat haitata esimerkiksi epäonnistuminen hankkeen suunnittelussa, rakennuslupan hankkimisessa, urakoitsijan tai aliurakoitsijan epäonnistuminen toimituksissaan ja rakennusvirheet. Vaikka Hoivatilat pyrkii vähentämään näiden riskien todennäköisyyttä suunnittelemalla rakennuslupaprosesseja ja pyrkimällä luomaan pitkäaikaisia yhteistyösuhteita luotettavien ja ammattitaitoisten urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden kanssa, näitä riskejä ei pystytä kokonaan poistamaan.

Hankkeen suunnittelun, hinnoittelun tai toteutuksen epäonnistumisella tai hankkeen toteuttamiseen tarvittavien tuotannon tekijöiden hinnan nousulla hankkeen toteuttamisen aikana voi olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Yhtiön kiinteistökohteisiin voi pitkällä aikavälillä kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita***

Yhtiön omistamista valmiista kiinteistöistä vanhimmat ovat valmistuneet loppuvuodesta 2012. Koska Yhtiön omistamat kiinteistöt ovat uusia tai uudehkoja, ovat ne myös teknisesti Yhtiön arvion mukaan hyväkuntoisia, eikä kiinteistöihin kohdistu esimerkiksi tiedossa olevia peruskorjaustarpeita lähivuosien aikana. Kiinteistöt vastaavat sekä kiinteistötekniikan että materiaali- ja mitoitusratkaisujen osalta tämän päivän vaatimuksia ja standardeja. Ei ole kuitenkaan poissuljettua, ettei kiinteistöihin voisi pitkällä aikavälillä kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita, jotka toteutuessaan voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin esimerkiksi uudistamis- ja korjaustarpeista johtuvien menojen ja menetettyjen vuokratuottojen muodossa.

### ***Kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin***

Kiinteistöjen käypään arvoon ja markkinahintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaakäyttö, kiinteistösiirtäjien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteissa saattavat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon.

Lisäksi Yhtiö arvostaa omistamansa kiinteistöt taseessaan käypään arvoon perustuen Yhtiön kiinteistöjä koskeviin arviolausuntoihin. Arviolausunnot taas ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden arvioita, eivätkä niiden sisältämät arviot kiinteistöjen arvosta välttämättä vastaa kiinteistöjen todellisia markkinahintoja. Katso kohta ("*Riskitekijät – Yhtiön ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit – Kiinteistöjä koskevat Yhtiön toimeksiannosta laadittavat arviolausunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden arvioita eivätkä ne täytä AKA-standardeja*").

Lisäksi Yhtiön kiinteistöjen käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikuttaisesti Yhtiön konsernituloslaskelmaan arvostusvoitoksi tai -tappioksi sille kaudelle, jonka aikana se syntyy. Tämän johdosta Hoivatiloille voi syntyä merkittäviä voittoja tai tappioita kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista siitä riippumatta, myydäänkö mahdollisesti tällaisia kiinteistöjä vai ei. Yhtiölle saattaa aiheutua haittaa olemassa olevien kiinteistöjen arvostustappioista, vaikka Yhtiön liiketoiminta olisi voitollista. Käypien arvojen muutos saattaa johtaa tiettyjen kovenanttien rikkoutumiseen. Erityisesti kiinteistöjen käypien arvojen aleneminen voi kasvattaa loan to value (LTV) -tunnuslukua, mikä voisi johtaa LTV-kovenantin rikkoutumiseen. Mikäli velkasitoumusten kovenanteja ei pystytä muuttamaan taikka niistä ei ole mahdollista vapautua, tämä saattaa vaikuttaa haitallisesti Yhtiön rahoituksen ehtoihin. Yhtiön lainat ja muu velkarahoitus saattavat lisätä Yhtiön taloudellisen tuloksen volatilitteettia ja laajentaa Hoivatilojen omaisuuden arvostuksen mahdollisten muutosten vaikutusta Yhtiön liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Kiinteistöjä koskevat Yhtiön toimeksiannosta laadittavat arviolausunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden arvioita eivätkä ne täytä AKA-standardeja***

Ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden laatiin arviolausuntoihin liittyy epävarmuustekijöitä kiinteistöjen likviditeetin puutteen sekä muun muassa kunkin kiinteistön luonteen, sijainnin, kiinteistöistä tulevaisuudessa odotettavan vuokratulon sekä kiinteistön arvon arvioinnissa käytettyjen menetelmien seurauksena. Tämä pitää erityisesti paikkansa alueilla tai paikkakunnilla, joilla on vain vähän tai ei yhtään vertailukelpoisia myyntejä. Lisäksi kiinteistöarvioinnit perustuvat oletuksiin, jotka voivat osoittautua virheellisiksi sekä kiinteistöjä koskeviin lähtötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan merkittävältä osin Hoivatilojen johdon arvioihin. Kiinteistöarvioitsijat tekevät tiettyjä oletuksia kiinteistömarkkinoiden tulevaisuuden kehityksestä, kuten markkinatuottovaatimuksesta ja markkinavuokrista. Mikä tahansa virheellinen oletus tai virheellinen Hoivatilojen antama lähtötieto, jota on käytetty arvioinnin perustana, tai puutteellinen arviointi voi johtaa sellaisiin arviointeihin, jotka olennaisesti eroavat kiinteistön markkina-arvosta ja jotka voivat näin ollen vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

Tämän Rekisteröintiasiakirjan liitteenä A olevassa arviolausunnossa esitetyt kiinteistöjen käyvät arvot ja arvioinnit perustuvat tiettyihin oletuksiin tiettyinä ajankohtana, ja arvioitsijan lausunnon jälkeen tapahtuneet markkinamuutokset voivat heikentää Yhtiön kiinteistöjen arvoa merkittävästi kyseisen ajankohdan jälkeen. Ei ole siten varmuutta siitä, että nämä luvut ilmentävät tarkoin Hoivatilojen kiinteistöjen ja kiinteistöliitännäisten omaisuuserien arvoa jonakin toisena ajankohdalla tai lainkaan. Arvioitsijan lausuntojen lähtötieto- tai laajuusvaatimukset, mukaan lukien tämän Rekisteröintiasiakirjan liitteenä A olevan arvioitsijalausunnon vastaavat tiedot, eivät täytä AKA-standardeja, eikä arvioitsija ole katselmoinut arvostettavia kohteita. Lähtötiedot, kuten vuokratiedot, hoitokulut ja pinta-alatiedot on saatu Hoivatiloilta eikä niitä ole

arvioitsijan toimesta tarkistettu. Arvioinnin yhteydessä ei myöskään ole tarkistettu kiinteistöjen tai maanvuokraoikeuksiin mahdollisia rasitteita, oikeuksia tai muita vastaavia tietoja. Arvioitsijan lausunnon perustana oleviin olettamuksiin kuuluvat muun muassa kiinteistöjen hallintaoikeutta ja vuokrasuhdetta koskevat yksityiskohdat, kiinteistöjen olosuhteet ja niiden rakenteellinen kunto. Mikäli kuitenkin kiinteistön arvioitsijan olettamukset osoittautuisivat vääriksi, voi tämä tarkoittaa sitä, että Yhtiön kiinteistöjen arvo on arvioitsijan lausunnossa ilmoitettua alhaisempi. Lisäksi erilaisten olettamusten ja arvostusmallien käyttö voisi johtaa todennäköisesti erilaisiin arvostustuloksiin. Kiinteistöjen arvostuksen ja markkinahinnan ero voi vaikuttaa olennaisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin ennen kaikkea siksi, että kiinteistöjen arvonmuutokset heijastuvat Hoivatilojen konsernitulokseen.

### ***Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Yhtiön negatiivisesti***

Hoivatilat rakennuttaa päivä- ja hoivakotitiloja sekä palvelukortteleita palveluntuottajille. Yhtiön omistamat rakennukset on rakennutettu viiden viime vuoden aikana. On huomattava, että kohteet rakentaneilla rakennusliikkeillä on lakisääteinen kymmenen vuoden vastuu rakennusvirheistä kohteet omistavalle Yhtiölle. Rakennusvirhevastuut keskittyvät kuitenkin rajatulle joukolla rakennusliikkeitä ja erityisesti Yhtiön eniten käyttämälle rakennusliikkeelle, mistä johtuen yksittäisenkin rakennusliikkeen maksukyvyttömyys voisi olennaisesti heikentää Yhtiön mahdollisuuksia saada korvausta mahdollisista rakennusvirheistä. Kiinteistöjen omistajana ja rakennuttajana Yhtiö pääsääntöisesti vastaa kohteissa mahdollisesti ilmenevistä virheistä sekä muista kohteiden käyttöön liittyvistä suorista ja epäsuorista vahingoista vuokralaiselle. Vaikka olennaisia rakennusvirheitä ei ole ilmennyt, Hoivatilojen virhe- ja/tai vahingonkorvausvastuu saattaa realisoitua esimerkiksi Hoivatilojen kiinteistöjen vuokralaisille vuokraoikeuden puutteista aiheutuvien vahinkojen korvauksina tai Hoivatilojen kiinteistöjen muille käyttäjille kiinteistön virheistä aiheutuvien vahinkojen korvauksina. Mahdolliset rakentamiseen liittyvät virheet ja niistä johtuvat vastuut saattavat vaarantaa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden sekä laskea Yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen käypää arvoa, mikä voi vaikuttaa olennaisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Rakennusalalla on ajoittain pulaa tietyistä resursseista, kuten materiaaleista ja ammattitaitoisista työntekijöistä, mikä voi nostaa kustannuksia tai vaikuttaa haitallisesti kiinteistökohteiden aikatauluun***

Rakennusalalla saattaa ajoittain esiintyä pulaa tietyistä resursseista, kuten materiaaleista ja ammattitaitoisista työntekijöistä. Tämä korostuu voimakkaasti talouskasvun ja rakentamispalvelujen korkean kysynnän aikana. Resurssien niukkuus voi johtaa Yhtiön kustannusten nousuun ja/tai kiinteistökohteiden valmistumisen viivästymiseen, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Epäedulliset sääolosuhteet saattavat vaikeuttaa Hoivatilojen kiinteistökohteiden toteuttamista***

Rakennustoiminnassa sääolosuhteilla on keskeinen merkitys. Yhtiö pyrkii vähentämään riippuvuuttaan sääolosuhteista käyttämällä toiminnassaan hyväksi elementtirakentamista, missä varsinaisella työmaalla hoidetaan vain valmiiden elementtien kokoonpano. Esimerkiksi kylmät ja lumiset talvet sekä runsaat sateet voivat kuitenkin keskeyttää tai olennaisesti hidastaa Yhtiön kiinteistökohteiden toteuttamista ja lisätä rakentamiskustannuksia. Epäedullisilla sääolosuhteilla voi siten olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

### ***Rakennustyömailla työskentelevään henkilöstöön kohdistuu terveys- ja turvallisuusriskejä***

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

### ***Hoivatilat saattaa tehdä tulevaisuudessa yritysostoja, joihin liittyy riski yritysoston epäonnistumisesta***

Yhtiö saattaa osana kasvustrategiaansa tai muutoin tehdä tulevaisuudessa myös yritysostoja tai muita yritysjärjestelyjä. Yritysostoihin liittyy useita riskejä, jotka liittyvät mm. ostettavan liiketoiminnan arviointiin muun muassa sen arvon, vahvuuksien, heikkouksien, kannattavuuden, varojen ja velkojen osalta, joista ei pystytä aina tyydyttävästi varmistumaan edes yksityiskohtaisten selvitysten perusteella. Siten on olemassa riski, että Yhtiö epäonnistuu ostettavan yrityksen arvioimisessa tai että Yhtiöön tai ostettavaan yritykseen kohdistetaan oikeudellisia vaatimuksia, jotka voivat johtaa merkittäviin lisäkustannuksiin ja vastuisiin. Yritysoston onnistuminen riippuu olennaisesti myös Yhtiön kyvystä integroida hanki-

tut liiketoiminnot onnistuneesti Yhtiön olemassa olevaan toimintaan. Yhtiö voi joutua käyttämään merkittävästi aikaa ja resursseja ostetun yrityksen toimintamallin muuttamiseen oman toimintamallinsa mukaiseksi esimerkiksi henkilöstön uudelleenoulutuksen kautta. Yritysjärjestelyjen seurauksena Yhtiö voi joutua kirjaamaan taseeseensa liikearvoa, josta joudutaan kirjaamaan liikearvon poistot sekä testaamaan liikearvoa mahdollisen arvonalentumisen varalta. Mahdollisella liikearvon arvonalentumisella olisi haitallinen vaikutus Yhtiön tulokseen, mutta ei kassavirtavaikutusta. Epäonnistumisella yritystalon hinnoittelussa, toteuttamisessa, ostetun yrityksen integroinnissa Yhtiön toimintaan tai jonkin muun yritystalon toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

***Yhtiön määrittelyyn hankekantaan voi liittyä epävarmuuksia eikä hankekanta välttämättä realisoitu tulevaisuuden tuloksi***

Yhtiö sisällyttää kiinteistökohteen hankekantaansa siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva vuokrasopimus tai esisopimus on asiakkaan kanssa allekirjoitettu tai hankkeen rakentamisen aloituspäätös on tehty. Hankekannan mukaiset investoinnit eivät välttämättä toteudu eivätkä kiinteistökohteet toteutuessaan välttämättä tuota voittoa tai niille budjetoitua katetta. Lisäksi on mahdollista, että hankekantaan kirjattuja hankkeita voidaan ajoittain peruuttaa tai niiden laajuutta voidaan muuttaa. Hankekannassa olevien hankkeiden peruuntuminen voi johtua myös Yhtiöstä tai Yhtiön asiakkaasta johtumattomasta syystä, kuten rahoituksen puutteellisesta saatavuudesta taikka kaavoitukseen ja rakennuslupiin liittyvistä valituksista. Pääsääntöisesti kiinteistökohteiden vuokra-ajan alkaminen on Yhtiön vuokrasopimuksissa kuitenkin ehdollinen lainvoimaisen rakentamisluvan saamiseen ja kohteen valmistumiseen, mistä johtuen Yhtiölle ei synny korvausvastuuta vuokralaisilleen rakennusluvan viivästymisen tai rakennusluvan epäämisen johdosta. Mikäli rakennuslupa evätään, pysyy vuokrasopimus voimassa, vaikkei siitä enää koidu osapuolille velvollisuuksia. Tällaisessa tilanteessa Yhtiö pyrkii yhteistyössä asiakkaan kanssa neuvottelemaan hankkeen jatkotoimenpiteistä. Kiinteistökohteiden peruuntuminen tai hankkeen budjetoitua pienempi kate voi kuitenkin vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

***Ellei Hoivatilat onnistu ylläpitämään taloudellista raportointiaan koskevaa sisäistä valvontaa, sillä voi olla olennainen haitallinen vaikutus Hoivatilojen liiketoimintaan ja sen Osakkeiden kaupankäyntikurssiin***

Hoivatilat pyrkii huolehtimaan siitä, että sillä on käytössään toimintansa laajuuteen ja luonteeseen nähden asianmukainen ja luotettava sisäinen valvonta ja riskinhallintajärjestelmät. Sisäisen valvonnan ja riskinhallintamenettelyjen tarkoituksena on varmistaa Yhtiön liiketoiminnan tehokkuus ja tuloksellisuus sekä tiedon luotettavuus, ehkäistä väärinkäytöksiä ja varmistaa kaikkien sovellettavien lakien, säädösten ja toimintaperiaatteiden noudattaminen sekä tunnistaa, arvioida ja seurata liiketoimintaan liittyviä riskejä. Jos Hoivatilat epäonnistuu taloudellista raportointia koskevan tehokkaan sisäisen valvonnan ylläpitämisessä tai tarvittavien uusien tai parannettujen valvontamenettelyjen käyttöönotossa tai jos sillä on vaikeuksia niiden käyttöönotossa, Hoivatilat voi epäonnistua raportoinnin oikeellisuudessa tai väärinkäytösten ehkäisemisessä. Havaitsematta jääneet Hoivatilojen sisäisen valvonnan heikkoudet tai puutteet taikka epäonnistuminen tulevien puutteiden korjaamisessa saattavat vaatia tilinpäätökseen muuttamista tulevaisuudessa tai takautuvasti taikka johtaa siihen, että Hoivatilat tunnistaa muita lisä- huomiota tai kehittämistä vaativia alueita. Mahdollisesti riittämättömän sisäisen valvonnan seurauksena Hoivatilat voi myös raportoida virheellisiä taloudellisia tietoja, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Hoivatilojen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen ja sen Osakkeiden kaupankäyntihintaan.

***Hoivatilojen todellinen tulos saattaa poiketa olennaisesti Rekisteröinti asiakirjaan sisällytetyistä taloudellisista tavoitteista, eikä sijoittajien tulisi liikaa luottaa niihin tai pitää niitä takeina tulevasta kehityksestä***

Rekisteröinti asiakirjassa esitetyt Hoivatilojen tilikautta 2017 ja sen jälkeistä aikaa koskevat taloudelliset tavoitteet liittyvät kiinteistösalkun käypään arvoon, bruttovuokratuottoon ja operatiiviseen tulokseen. Koska taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, on olemassa riski, että Hoivatilojen todellinen tulos tai taloudellinen asema voi yhden tai useamman tekijän vaikutuksesta poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa suoraan tai epäsuorasti esitetystä. Taloudelliset tavoitteet perustuvat useisiin oletuksiin, joihin sisältyy merkittäviä liiketoiminnallisia, operatiivisia, taloudellisia ja muita riskejä, joista moniin Hoivatilat ei voi vaikuttaa. Oletukset saattavat muuttua tai jäädä kokonaan toteutumatta. Odottamattomat tapahtumat tai toteutuvat riskit saattavat lisäksi vaikuttaa haitallisesti Hoivatilojen todelliseen tulokseen ja taloudelliseen asemaan tulevaisuudessa riippumatta siitä, osoittautuvatko Hoivatilojen oletukset tilikauden 2017 tai tulevien jaksojen osalta muutoin oikeiksi. Tämän seurauksena Hoivatilojen todellinen tulos tai taloudellinen asema saattaa poiketa olennaisesti näistä tavoitteista, eikä sijoittajien tulisi liikaa luottaa niihin tai pitää niitä takeina tulevasta kehityksestä.

***Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä***

Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt sekä rekrytoida uutta, osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa. Säilyttääkseen kilpailukykyänsä ja voidakseen toteuttaa strategiaansa Yhtiön on onnistuttava rekrytoimaan ja sitouttamaan riittävästi

ammattitaitoisia työntekijöitä, joilla on tarvittavaa erikoisosaamista. Osa tästä osaamisesta on keskittynyt tietyille avainhenkilöille, jotka ovat erityisen tärkeitä Yhtiön kilpailukyvyyn säilyttämisen ja kehittämisen kannalta. Hoivatiilojen kasvu ja sen liiketoiminnan kannattavuus tulevaisuudessa riippuu Yhtiön kyvystä rekrytoida ja sitouttaa tällaiset avaintyöntekijät sekä Yhtiön kyvystä rekrytoida tarvittava määrä toimialan tuntevia ja osaavia henkilöitä. Epäonnistuminen avainhenkilöstön rekrytoinnissa ja sitouttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

***Yhtiön maineen vahingoittumisella saattaa olla epäedullinen vaikutus Hoivatiilojen kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia sekä pitää palveluksessaan henkilöstöä***

Hoivatiilojen kyky hankkia ja pitää vuokralaisia sekä pitää palveluksessaan henkilöstöä saattaa kärsiä, jos Yhtiön maine vahingoittuu. Maineeseen vaikuttavia seikkoja voivat olla muun muassa kiinteistökohteiden laatuun ja turvallisuuteen liittyvät seikat, lainsäädännön ja viranomais määräysten noudattaminen, vuokralaisten toiminta ja yksittäisten henkilöiden toiminta Yhtiön tiloissa. Mikäli Hoivatiilojen maine vahingoittuu esimerkiksi edellä mainittujen seikkojen johdosta, voi se vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

***Yhtiön vakuutusturva ei välttämättä ole riittävä eikä Yhtiö välttämättä ole vakuutettu kaikkien riskien varalta***

Yhtiöllä on sen käsityksen mukaan toimialalla tavanomainen vakuutusturva. Esimerkiksi kaikissa Yhtiön omistamissa valmiissa kohteissa on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus. Mainittu kiinteistön täysarvoturva käsittää esinevakuutusturvan, kiinteistönomistajan vakuutusturvan, toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutuksen ja oikeusturvan. Vakuutuksessa on kuitenkin vastuuvapautuksia ja vastuunrajoituksia sekä vakuutusmäärän että vakuutustapahtuman osalta. Yhtiöllä ei ole vakuutusturvaa sellaisten vahinkojen varalta, jotka eivät ole vakuutuskelpoisia tai joille ei ole saatavilla vakuutusta taloudellisesti kohtuullisin ehdoin. Mikäli jollekin Yhtiön omaisuudelle, jota se ei ole vakuuttanut, aiheutuu vahinkoa tai aiheutunut vahinko ylittää korvattavan enimmäismäärän, Yhtiö saattaa joutua hankkimaan lisärahoitusta korjatakseen taikka uudelleen rakentaakseen vahingoittuneen omaisuuden, tai Yhtiö saattaa menettää vahingoittuneen omaisuuden arvon osittain tai kokonaan. Yksi tai useampi yllämainitun vahingollisen tapahtuman toteutuminen tai riittämätön vakuutusturva voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

***Yhtiön tuotekehitystä tai valmista mallistoa saatetaan käyttää muiden tahojen kuin Yhtiön hyväksi***

Yhtiöllä on omaa tuotekehitystä, joka tähtää Yhtiön asiakkaille myytävien tuotteiden ja palveluiden sekä näiden tuottamisessa tarvittavien Hoivatiilo-konsernin sisäisten prosessien laadun ja kustannustehokkuuden kehittämiseen. Yhtiö ei välttämättä pysty tehokkaasti suojaamaan kaikkea tuotekehitystä sopimusjärjestelyillä eikä välttämättä suojaa mallistoaan immateriaalioikeuksilla (kuten patenteilla tai tavaramerkeillä). Mahdollisista sopimuksista huolimatta Yhtiön urakoitsija tai alihankkija tai jokin muu ulkopuolinen taho saattaa käyttää Yhtiön tuotekehityksen tuloksia tai mallistoa muiden tahojen kuin Hoivatiilojen hyväksi, mahdollisesti oikeudettomasti. Yhtiön tuotekehityksen tai malliston käyttäminen muiden tahojen kuin Hoivatiilojen hyväksi voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

**Lainsäädäntöön liittyviä riskejä**

***Lainsäädäntömuutokset saattavat vaikuttaa kielteisesti Yhtiön kiinteistökohteiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisää kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää kiinteistökohteiden etenemisen***

Yhtiö toimii säännellyllä ja valvotulla toimialalla. Mahdolliset muutokset Yhtiön kannalta olennaisessa sääntelyssä (kuten terveyteen, turvallisuuteen, rakentamiseen, ympäristöön, yhtiöoikeuteen, tilintarkastukseen tai verotukseen liittyvässä sääntelyssä), viranomaistoimenpiteissä ja viranomaisten asettamissa vaatimuksissa sekä tapa, jolla kyseisiä lakeja, säädöksiä ja toimenpiteitä pannaan täytäntöön tai tulkitaan, sekä uusien lakien ja määräysten soveltaminen ja täytäntöönpano ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Mahdollisilla muutoksilla saattaa olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Muutokset saattavat myös edellyttää Yhtiötä mukauttamaan liiketoimintojaan, varojaan ja strategiaansa. Suoraan Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavien määräysten lisäksi Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan voivat vaikuttaa välillisesti sellaiset lisämääräykset tai entistä tiukemmat määräykset, jotka koskevat Yhtiön kiinteistökohteiden vuokraamista tai Yhtiön toimintaympäristöä. Mikä tahansa edellä mainitun riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

***Rakentaminen on säännelty toimiala ja vallitsevan lainsäädännön muutokset sekä oikeuskäytännön kehitys saattavat olla Yhtiölle epäedullisia***

Rakentaminen on säänneltyä toimintaa ja oikeudellisen toimintaympäristön ennustettavuus on Yhtiölle tärkeää. Viranomaisilla, kuten kunnilla, on valtuudet laatia maankäyttösuunnitelmia, joita rakennusyhtiöiden on noudatettava. Rakenn-

nustyöt voidaan aloittaa vasta kun viranomaisilta on saatu tarvittavat luvat. Lisäksi varsinaiset rakennustyöt edellyttävät yhteistyötä eri viranomaisten kanssa sekä viranomaisten tekemiä tarkastuksia eri rakennusvaiheissa. Ei ole takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Yhtiölle sen tarvitsemat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Yhtiön liiketoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat hallinnolliset tai hallintolainkäyttölliset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valitusmenettelyineen voivat vaikeuttaa kiinteistökohteiden toteuttamista, viivästyttää näiden aikatauluja tai jopa kaataa yksittäisiä hankkeita taikka aiheuttaa arvonalennuksia Yhtiön taseessa oleviin kiinteistöihin ja siten vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

Yhtiö on riippuvainen yhteistyöstä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu Yhtiön liiketoimintaan liittyviä tehtäviä. Yhtiön maineen heikentyminen viranomaisten piirissä tai epäedulliset viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen. Erityisesti maankäyttöön ja rakentamiseen, arvopaperimarkkinoihin ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Yhtiön kannalta epäedulliset muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Rakennusalan vakiintuneet toimintamallit ja hankkeisiin liittyvät epävarmuudet saattavat aiheuttaa erimielisyyksiä ja oikeudellisia riitoja, joihin Hoivatilat voi joutua osalliseksi***

Rakennushankkeet ovat luonteeltaan monimutkaisia hankkeita, jotka tyypillisesti edellyttävät usean eri toimijan yhteistyötä. Lisäksi rakennushankkeet edellyttävät onnistuakseen tarkkaa suunnittelua. Tarkasta suunnittelusta huolimatta aina ei kuitenkaan ole selvää, kuuluuko tietty työ sovittuun hankkeeseen vai onko urakoitsijalla oikeus periä asiakkaalta maksu lisätyöstä. Vastaavasti pääurakoitsijan ja aliurakoitsijan välisessä suhteessa ei aina ole selvää, kumman suoritettavaksi urakan tietty osa kuuluu. Rakennushankkeisiin liittyy myös riski viivästyksistä ja virheistä laadussa, jotka voivat johtaa asiakkaan vaatimukseen Yhtiötä kohtaan tai Yhtiön vaatimukseen käyttämänsä urakoitsijaa tai alihankkijaa kohtaan. Hoivatilat pyrkii myös käyttämään luotettavaksi havaitsemiaan urakoitsijoita ja alihankkijoita ja muodostamaan näiden kanssa pitkäaikaisia yhteistyösuhteita. Näistä seikoista huolimatta Yhtiö kohtaa riskin mahdollisesti oikeudenkäynteihin tai välimiesmenettelyihin johtavista erimielisyyksistä asiakkaidensa ja myös urakoitsijoiden tai alihankkijoidensa kanssa. Erimielisyydestä voi aiheutua Yhtiölle kustannuksia asiakkuuden tai alihankintasuhteen päättymisen kautta tai asiamiespalkkioina oikeudenkäynnissä tai välimiesmenettelyssä ja näin ollen erimielisyydet, oikeudenkäynnit ja välimiesmenettelyt voivat vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Verolainsäädännön ja verotuskäytännön muutokset sekä Yhtiön verotusta koskevat ratkaisut ja liiketoiminnan maantieteellinen laajentuminen saattavat olla Yhtiölle epäedullisia***

Yhtiön veroriski liittyy ensi sijassa verokantojen tai verolainsäädännön muihin muutoksiin tai mahdollisiin virheellisiin tulkintoihin tai tulkintaepäselvyyksiin. Riskin toteutuminen saattaisi johtaa ennakoitua suurempaan veronmaksuvelvollisuuteen, Yhtiön tappioiden vähennysoikeuden menettämiseen, jälkiverotuksen yhteydessä määrättyihin veronkorotuksiin tai muihin veroviranomaisten tai tuomioistuimien määräämiin seuraamuksiin, joilla voi olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

### ***Poliittinen päätöksenteko sekä julkisen sektorin rakennemuutokset saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia muutoksia toimialalla***

Poliittinen päätöksenteko ja julkisen sektorin rakennemuutokset kohdistuvat myös sosiaali- ja terveyspalveluihin ja voivat vaikuttaa suoraan Hoivatilojen liiketoimintaan ja kasvumahdollisuuksiin. Suunnitteilla olevan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutuksen ("**sote-uudistus**") tarkoituksena on taata kansalaisille yhdenvertaiset sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut. Suomen hallitus tiedotti 9.11.2015 sosiaali- ja terveyspalvelu-uudistusta ja itsehallintoalueita koskevista linjauksista ja julkisti 29.6.2016 sote-uudistusta ja itsehallintoalueiden perustamista koskevat alustavat lakiluonnokset. Vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä siirtyisi valmisteilla olevan lakiesityksen mukaan kunnilta ja kuntayhtymiltä itsehallintoalueille 1.1.2019 alkaen. Itsehallintoalue tuottaisi tarvittavat sosiaali- ja terveyspalvelut itse tai yhdessä muiden hallintoalueiden kanssa, tai vaihtoehtoisesti käyttäisi yksityisen tai kolmannen sektorin palveluita.

Osana uudistusta säädettäisiin alustavien lakiluonnosten mukaan valinnanvapauslainsäädäntö. Sen myötä käyttäjä voisi itse valita palveluiden tuottajan, joko julkiselta, yksityiseltä, tai kolmannelta sektorilta. Monikanavaisen rahoituksen yksinkertaistamista ja valinnanvapautta laajentavan lainsäädännön on tarkoitus astua voimaan 1.1.2019. Kuitenkin Eduskunta hyväksyi 29.6.2016 kuntien ja kuntayhtymien sosiaali- ja terveyspalvelujen kokonaisulkoistuksia ja suuria investointeja rajoittavan määräaikaisen lain joka astui voimaan 1.7.2016. Sote-uudistuksen aiemman valmistelun aikana kunnat ja kuntayhtymät tekivät ratkaisuja, joiden taustalla oli pyrkimys betonoida oman kunnan alueelle nykyiset sote-palvelut tai kasvattaa oman kunnan palveluihin sidottuja voimavaroja. Tällaisia toimia olivat muun muassa suuret kiinteistöinvestoinnit sekä niin sanotut kokonaisulkoistukset, joita määräaikaisella lailla pyritään jatkossa rajoittamaan kunnes sote-uudistus saadaan valmiiksi. Yhtiön näkemyksen mukaan sanotulla määräaikaisella lailla ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta sen liiketoimintaan, sillä Yhtiön hankkeet ovat tyypillisesti muutaman miljoonan euron kokoisia, yksittäisiä hankkeita.

Hoivatilat tarjoaa vuokrahoivatarjouspääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille. Sote-uudistuksen tulevat kokonaisvaikutukset sekä mahdolliset muut muutokset sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisessä ovat vaikeasti ennustettavissa. Rakennemuutosten taustalla vaikuttavat poliittiset päätökset eivät aina perustu taloudellisiin seikkoihin, vaan taustalla vaikuttavat monenlaiset intressit. Vaikkakin Yhtiön johdon käsityksen mukaan yksityisten sosiaali- ja terveystalouden tuottajien rooli tulee säilymään merkittävänä, on kuitenkin mahdollista, että julkisen sektorin päätökset yksityisten palveluntuottajien asemasta sosiaali- ja terveystalouden tuottajana saattavat myös heikentää Yhtiön taloudellista asemaa. On siten myös mahdollista, että yksityisten sosiaali- ja terveystalouden tuottaminen vaikeutuu tulevaisuudessa rakenteellisten muutosten seurauksena tavalla, joka toteutuessaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkömiin.

Poliittinen päätöksenteko ja julkisen sektorin rakennemuutokset kohdistuvat myös jossakin määrin varhaiskasvatustalouteen ja niiden järjestämiseen. Eduskunta hyväksyi 29.1.2016 varhaiskasvatukseen liittyvistä laki- ja asetusmuutoksista, jotka astuivat voimaan 1.8.2016. Muutokset koskivat subjektiivisen päivähoito-oikeuden rajaamista, ryhmäkokojen kasvattamista sekä päivähoitomaksujen korottamista (katso "*Toimialakatsaus – Sosiaali- ja terveystalouden sekä asumistalouden markkina – Varhaiskasvatustalouden markkinan kehitys, päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelin käytön yleistymisen*"). Hoivatilat tuottaa tiloja varhaiskasvatuksen tarpeisiin, mukaan lukien päiväkodit. Sanotut muutokset varhaiskasvatuksen järjestämisestä koskevaan lainsäädäntöön voivat jatkossa vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan niin, että kunnat voivat halutessaan sijoittaa olemassa oleviin päiväkotikiinteistöihin nykyistä enemmän lapsia, minkä lisäksi myös päivähoito-oikeuden rajauksella saattaa olla vaikutusta päiväkotitilojen kysyntään. Vaikka näillä muutoksilla ei ole toistaiseksi ollut olennaisen haitallista vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkömiin, ei tällainen olennainen haitallinen vaikutus ole jatkossa poissuljettu.

## **Rahoitusriskkejä**

### ***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 Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiön seuraavan 12 kuukauden tarpeisiin.

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 Rekisteröintiasiakirjan 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 luottosopimuksiin sisältyvät kovenantit saattavat rikkoutua***

Yhtiön luottosopimukset sisältävät taloudellisia kovenantteja, kuten esimerkiksi LTV-kovenantti (loan to value), käyttökatetta ja omavaraisuusastetta koskevia ehtoja sekä vaatimuksia vuokralaisten maantieteellisen jakauman ja vuokralaishajauman suhteen. Näiden kovenanttien rikkominen tai kyvyttömyys saavuttaa vaaditut taloudelliset tunnusluvut saattaa johtaa siihen, että Yhtiö laiminlyö tai rikkoo velkasitoumuksiaan. Vaikka Yhtiön johto katsoo, että sen taloudellinen tilanne on hyvä, kyseisten kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Yhtiön on maksettava luotto pois ennenaikaisesti, jolloin Yhtiölle syntyy tarve neuvotella Yhtiön rahoitus uudelleen, minkä johdosta rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua, aiheuttaen Yhtiölle lisäkustannuksia. Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiö ei täytä eräisiin lainasopimuksiin sisältyvää vuokralaisjakaumaehto. Ehdon rikkoutuminen oli seurausta vuoden 2016 aikana toteutuneesta yrityskaupasta, jossa kaksi konsernin merkittävää vuokralaista yhdistyivät. Lainanantaja on kuitenkin 31.8.2016 luopunut oikeudestaan vaatia kyseisiä lainoja takaisinmaksettavaksi kokonaan tai niiltä osin, että vuokralaisjakaumaa koskeva ehto täyttyisi. Tämän riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkömiin.

### ***Korkotason muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön***

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaa. Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voi-

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

***Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön rahoitukseen***

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja pankkien tiukentunut sääntely saattavat tarkoittaa, että Yhtiön liiketoimintaan tarvittavan rahoituksen hinta kasvaa ja että rahoitusta on vaikeammin saatavilla. Tällä puolestaan voisi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

## VAKUUTUS REKISTERÖINTIASIAKIRJASSA ANNETUISTA TIEDOISTA

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

Suomen Hoivatilat Oyj  
(kotipaikka Oulun kaupunki)

### TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Tämä Rekisteröintiasiakirja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät perustu historiallisiin tosiseikkoihin, vaan ne ovat lausumia tulevaisuuden odotuksista. Tässä Rekisteröintiasiakirjassa olevat lausumat, joissa käytetään ilmauksia "tähtää", "arvioi", "olettaa", "uskoo", "arvioi", "odottaa", "aikoo", "saattaa", "suunnittelee", "pitäisi", ja muut Yhtiöön 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 Rekisteröintiasiakirjan kohdissa, esimerkiksi kohdissa "*Riskitekijät*" ja "*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät*", ja muualla tässä Rekisteröintiasiakirjassa, 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 Rekisteröintiasiakirjassa esitettyjen riskien, epävarmuustekijöiden, oletusten ja muiden tekijöiden valossa tulevaisuutta koskevissa lausumissa mainitut tapahtumat eivät välttämättä toteudu. Näin ollen tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitettyjen tulevaisuutta koskevien lausumien paikkansapitävyyttä ja täydellisyyttä tai ennustettujen tapahtumien toteutumista ei voida taata.

### LYHENTEITÄ JA KESKEISIÄ TERMEJÄ

Tässä Rekisteröintiasiakirjassa 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.

### YLEISET MARKKINOITA, TALOUTTA JA TOIMIALAA KOSKEVAT TIEDOT

Tämä Rekisteröintiasiakirja sisältää tietoja markkinoista ja toimialoista, joilla Hoivatilat toimii sekä Hoivatilojen kilpailuasemasta näillä markkinoilla. Siltä osin kuin tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisältyvät tiedot ovat peräisin kolmansien osapuolten ylläpitämistä lähteistä, tietojen lähde on ilmoitettu.

Vaikka Yhtiö on asianmukaisesti toistanut kolmansilta osapuolilta saadut tiedot, Yhtiö ei ole varmistanut tällaisen markkinadatan tai muiden tietojen paikkansapitävyyttä, joihin kolmannet osapuolet ovat perustaneet tutkimuksensa. Sikäli kuin Yhtiö on tietoinen ja pystynyt varmistamaan kyseisten kolmansien osapuolten julkistamat tiedot, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista epätarkkoja tai harhaanjohtavia. Lisäksi markkinatutkimukset perustuvat usein tietoihin ja oletuksiin, jotka saattavat olla epätarkkoja tai epätarkoituksenmukaisia, ja niiden metodologia on luonteeltaan tulevaisuutta koskevaa ja spekulatiivista.

Tämä Rekisteröintiasiakirja sisältää myös Yhtiön markkina-asemaa koskevia arvioita, joita ei voida kerätä markkinatutkimusta tekevien tahojen julkaisuista tai muista riippumattomista lähteistä. Monissa tapauksissa kyseisiä tietoja ei ole julkisesti saatavissa esimerkiksi toimialajärjestöistä, viranomaisilta tai muilta organisaatioilta ja instituutioilta. Yhtiö uskoo, että tähän Rekisteröintiasiakirjaan sisällytetyt sisäiset arviot markkinadatasta ja siitä johdetusta tiedosta auttavat



antamaan sijoittajille paremman kuvan toimialasta, jolla Yhtiö toimii, sekä Yhtiön asemasta tällä toimialalla. Vaikka Yhtiö uskoo, että sen sisäiset markkina-arviot ovat asianmukaisia, ulkopuolinen asiantuntija ei ole niitä tarkastanut tai vahvistanut, eikä Yhtiö voi taata, että ulkopuolinen asiantuntija käyttäessään erilaisia menetelmiä saavuttaisi tai muodostaisi samat tulokset.

## TALOUDELLISET TIEDOT

### Yhtiön historialliset taloudelliset tiedot

Yhtiön tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, "IFRS") mukaisesti. Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta sisältää IFRS:n mukaisesti laaditut tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöoikeuslainsäädännön mukaiset. Yhtiön Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetty toimintakertomus ja tilintarkastettu tilinpäätös 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu Suomen kirjanpitolaissa ja -asetuksen ja muiden tilinpäätösten laatimista koskevien säännösten (Finnish Accounting Standards, "FAS") mukaisesti.

Yhtiön tilinpäätökset 31.12.2015 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta on tilintarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana. Yhtiön tilinpäätöksen 31.12.2017 päättyvältä tilikaudelta tarkastaa tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.

Yhtiön IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2015. Lisätietoja IFRS:n ja FAS:n mukaan laadittujen Yhtiön tilinpäätösten välisistä merkittävimmistä eroista on Yhtiön 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilintarkastetun tilinpäätöksen liitetiedossa 26 Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen, tilinpäätöksen sivuilla 40–43.

### Taloudellisten tietojen julkaiseminen

Hoivatilat julkistaa tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämäärän jälkeen suomeksi ja englanniksi vuosikertomukset, jotka sisältävät sen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen, osavuositarkastukset ja muut tiedot, sekä yhtiö- ja pörssitiedotteet markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa ((EU) N:o 596/2014, muutoksineen) ("**Markkinoiden Väärinkäyttöasetus**") ja Arvopaperimarkkinalaissa määrätyllä tavalla sekä Helsingin Pörssin soveltuviin sääntöjen mukaisesti.

Hoivatilat julkistaa puolivuotiskatsauksen 30.6.2017 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta 22.8.2017. Yhtiö aikoo lisäksi julkistaa säännöllisesti toimintansa tulosta ja taloudellista asemaa koskevia tietoja tilikauden kolmelta ja yhdeksältä ensimmäiseltä kuukaudelta. Kolmen ensimmäisen kuukauden tiedot julkistetaan 18.5.2017 ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden tiedot 8.11.2017.

### Tietty muuta tietoja

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

## 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

### Hyväksytty Neuvonantaja

UB Securities Oy  
Aleksanterinkatu 21 A  
00100 Helsinki

### Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Krogerus Oy  
Unioninkatu 22  
00130 Helsinki

## ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Seuraavassa taulukossa on esitetty eräitä Yhtiön taloudellisia konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2016 ja 31.12.2015 päätyneiltä tilikausilta. Tiedot perustuvat IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaan laadittuun tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2016 päätyneeltä tilikaudelta. Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2016 päätyneeltä tilikaudelta sisältää IFRS:n mukaisesti laaditut tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2015 päätyneeltä tilikaudelta.

Lisätietoja IFRS:n ja FAS:n mukaan laadittujen Yhtiön konsernitilinpäätösten välisistä merkittävimmistä eroista on Yhtiön 31.12.2016 päätyneeltä tilikaudelta laaditun tilintarkastetun tilinpäätöksen liitetiedossa 26 Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen, tilinpäätöksen sivuilla 40–43.

Alla esitettäviä taulukoita on luettava yhdessä Rekisteröinti asiakirjan kohdissa "*Taloudelliset tiedot*" ja "*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät*" esitettävien tietojen kanssa sekä Yhtiön konsernitilinpäätöksen kanssa, joka on esitetty tämän Rekisteröinti asiakirjan liitteenä sekä Rekisteröinti asiakirjaan viittaamalla sisällytetyn Yhtiön tilintarkastetun 31.12.2015 päätyneeltä tilikaudelta laaditun konsernitilinpäätöksen kanssa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous 23.2.2017 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.

Alla esitetyt eräät taloudelliset tiedot eivät sisällä kaikkia Yhtiön tilinpäätöksen sisältämiä tietoja.

### Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Tuhatta euroa	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
	(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)
TILIKAUDEN TULOS	14 697	10 468
Muut laajan tuloksen erät		
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:		
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>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>159 768</b>	<b>97 274</b>

**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

	31.12.2016	31.12.2015
	(Tilintarkastettu. Täh- dellä (*) merkityt tun- nusluvut ovat tilintar- kastamattomia.)	(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 os-tamisesta 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 kappa-letta 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 Osak-keiden 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 raportointiin tunnuslukuihin, mutta ESMA:n ohjeiden mukaisesti Hoivatilat julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista, niiden laskentaperusteet sekä täsmätykset tilinpäätöksessä esitettäviin eriin.

Hoivatilat esittää yleisesti käytettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-tilinpäätösstandardeihin perustumat 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat

Yllä esitetyt tunnusluvut Nettotuotto (laskennallinen) ja NAV perustuvat osittain tietoihin, jotka eivät suoraan ilmene tämän esitteen liitteenä olevasta Yhtiön toimintakertomuksesta ja tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. Näiden tunnuslukujen lisäksi Osakekohtainen NAV, NNAV ja Osakekohtainen NNAV perustuvat osittain NAV-tunnuslukuun ja siten välillisesti perustuvat osittain tietoihin, jotka eivät suoraan ilmene tämän esitteen liitteenä olevasta Yhtiön toimintakertomuksesta ja tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. Tämän vuoksi seuraavissa taulukoissa on esitetty tunnuslukujen Nettotuotto (laskennallinen) ja NAV ja laskemisessa käytetyt tiedot.

#### Nettotuotto (laskennallinen), %

Tuhatta euroa	2016	2015
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	8 847	5 549
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12kk:n kulut	-669	-378
Nettovuokratuotto	8 178	5 170
Tilinpäätöskuukauden vuokratassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo	118 210	72 790
<b>Nettotuotto (laskennallinen), %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>7,1 %</b>

#### NAV (tuhatta euroa)

Tuhatta euroa	2016	2015
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	74 841	45 167
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	8 214	4 740
<b>NAV (tuhatta euroa)</b>	<b>83 055</b>	<b>49 908</b>

#### 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.

## TOIMIALAKATSAUS

### Yleistä

Hoivatilat on hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut kiinteistösiirtäjä-, kiinteistökehitys-, ja palveluyhtiö. Hoivatilat tarjoaa laadukkaita ja kustannustehokkaita vuokrahoivataratkaisuja varhaiskasvatukseen ja hoivan alalla pääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille. Hoivatilojen mallissa tilan käyttäjä saa toiveidensa mukaiset tilat "avaimet käteen"-periaatteella, yhdellä sopimuksella. Yhtiö rakennuttaa ja rahoittaa tilat ja vuokraa ne varustelua myöten palveluntuottajalle, tuottaen kokonaisratkaisun alkaen tontinhausta ja rakennuttamistehtävistä täysin valmiiksi hoivatilaksi varustelua myöten. Hoivatilat toimii hoivakiinteistömarkkinassa, joka on viime vuosina kasvanut Suomessa voimakkaasti. Yksityinen palveluntarjonta on sekä päivähoitossa, että muissa hoivan segmenteissä lisääntynyt muun muassa julkisen palveluntuotannon ulkoistamisen ja palvelusetelien yleistymisen myötä. Hoivatilojen asiakaskunta muodostuu pääasiassa päivähoito- ja hoivayrityksistä, joiden liiketoiminnalle on tyypillistä se, ettei pääomia haluta kiinnittää omiin kiinteistöinvestointeihin, jolloin pääomat ovat käytettävissä päivähoito- ja hoivayritysten ydinliiketoiminnassa – palvelujen kehittämisessä ja kasvattamisessa. Tyypillisesti päivähoito- ja hoivayritykset toimivat siis vuokratiloissa, jotka yhä useammin rahoitetaan yksityisin varoin. Hoivatilojen liiketoiminta on pitkälle konseptoitujen erityiskiinteistöjen vuokraustoimintaa suunnittelusta valmiiksi tiloiksi ns. avaimet käteen -periaatteella.

### Toimintaympäristön kuvaus ja kehitys

Suomen väestön ikääntymisen ja kaupungistumiskehityksen myötä uusia hoivakiinteistöjä tarvitaan lisää myös tulevaisuudessa, etenkin Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä. Yhtiö arvioi valtion ja kuntien taloudellisen aseman olevan heikko, minkä Yhtiö arvioi johtavan hoivakiinteistöinvestointien toteuttamiseen yhä suuremmissa määrin yksityisin varoin. Yksityisen palveluntarjonnan lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa on tarkoittanut kasvavaa tarvetta tarkoitukseen sopiville hoivakiinteistöille. Yksityisen palveluntarjonnan lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa on mahdollistanut Hoivatilojen olla osaltaan vahvasti mukana rakennuttamassa uusien, nykyaikaisten ja eri hoivan segmentteihin soveltuvien erityiskiinteistöjen kantaa. Lisäksi, etenkin päiväkodeissa, ikääntyneen rakennuskannan vuoksi erilaisten kosteus- ja homevaurioiden esiintyvyys voi olla merkittävää, mikä johtaa tarpeeseen korjata nykyisiä tai rakentaa uusia päiväkoteja.

Suomessa meneillään olevan sote-uudistuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja sekä hallita kustannuksia. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sosiaali- ja terveyspalvelut yhdistetään kaikilla tasoilla. Keskeinen osa sote-uudistusta on valinnanvapauslainsäädäntö, jonka ansiosta käyttäjillä olisi mahdollisuus yhä useammin valita yksityinen palvelu, mikä myös osaltaan tulisi Yhtiön arvion mukaan johtamaan yksityisen palveluntarjonnan kasvuun sekä edelleen yksityisin varoin rahoitettujen hoivakiinteistöjen tarpeen kasvuun.

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

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Yksityisten palvelujen käytön lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutokset
- Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkinan kasvu
- Varhaiskasvatuspalveluiden markkinan kehitys, päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelien käytön yleistymisen

### *Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen*

Suomen väestö on Tilastokeskuksen ja Eurostatin mukaan yksi Euroopan nopeimmin ikääntyvistä ja yli 75-vuotiaiden osuuden odotetaan nousevan merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Väestön ikääntyessä sosiaali- ja terveyspalveluiden menojen odotetaan kasvavan, etenkin vanhuspalveluiden osalta. Erityisesti tehostetun palveluasumisen kysynnän odotetaan kasvavan väestön ikääntyessä. Jotta kunnat voivat hoitaa lakisääteiset velvoitteensa, tarvitaan Hoivatilojen näkemyksen mukaan 30 000–40 000 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa. Käytännössä tämä tarkoittaa Yhtiön näkemyksen mukaan 1 000 uutta hoivakotia ja 3–4 miljardin euron kiinteistöinvestointeja – pelkästään ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

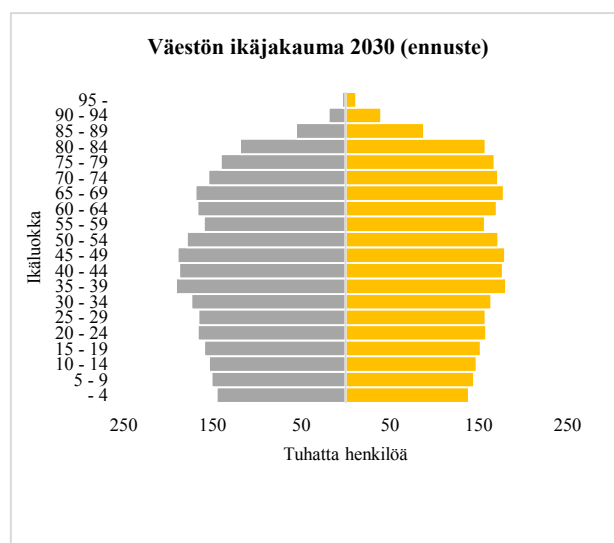
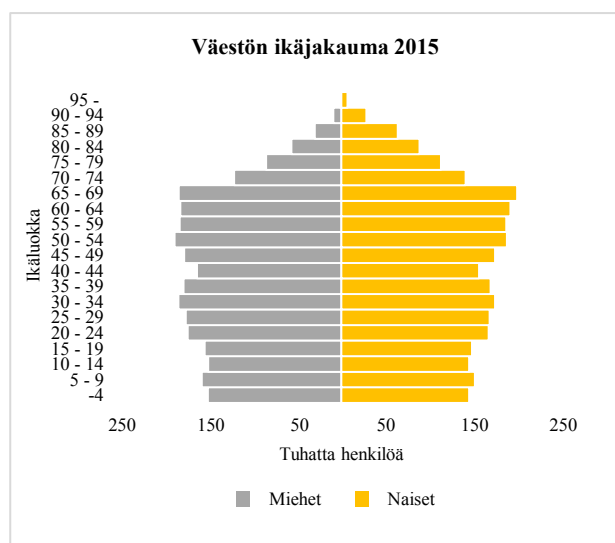
<b>75 vuotta täyttäneet Suomessa (tuhatta henkilöä)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2020E</b>	<b>2025E</b>	<b>2030E</b>
50 suurinta kuntaa	291	296	349	450	520
10 suurinta kuntaa	152	154	184	238	274
Pääkaupunkiseutu	68	69	87	113	130
Koko Suomi	476	481	552	699	804

Lähde: Tilastokeskus (2015 väestö ja 30.10.2015 julkistettu väestöennuste). Tilasto perustuu vuoden 2016 aluejakoon ja 30.10.2015 julkistettua väestöennustetta on muokattu tämän mukaisesti liittämällä Nastola Lahteen, Hämeenkoski Hollolaan ja Jalasjärvi Kurikkaan.

Euroopan Unionissa (EU28) yli 75-vuotiaiden määrän arvioidaan kasvavan 33 % vuoteen 2030 mennessä. Ruotsissa ikäryhmän kasvun arvioidaan olevan 50 %, Norjassa 64 %, Tanskassa 61 % ja Suomessa 67 %.<sup>1</sup> Väestön ikääntymisestä johtuen Suomen väestön ennustettu ikäjakauma vuonna 2030 tulee poikkeamaan merkittävästi nykyisestä.

<b>75 vuotta täyttäneen väestön kasvu (2015=100)</b>	<b>2015</b>	<b>2020E</b>	<b>2025E</b>	<b>2030E</b>
EU28	100	108	120	133
Suomi	100	115	145	167
Ruotsi	100	115	138	150
Norja	100	113	141	164
Tanska	100	120	146	161
Yhdistynyt kuningaskunta	100	110	130	142
Ranska	100	104	122	140
Saksa	100	111	112	121

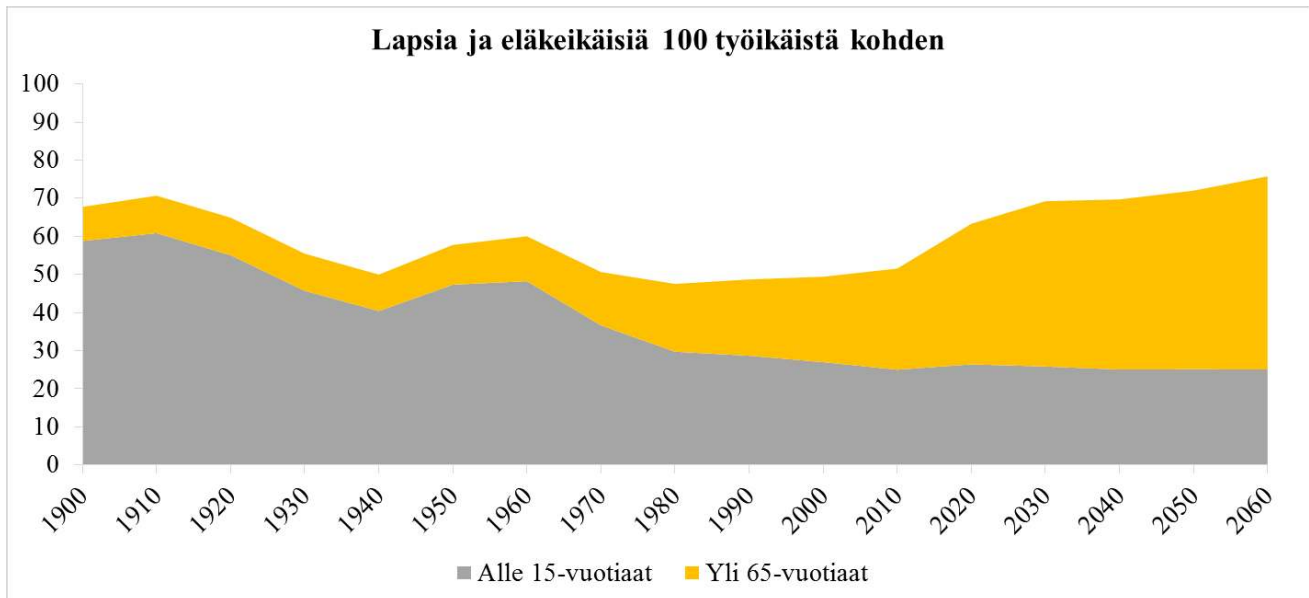
Lähde: Eurostat, väestöennusteet 8.12.2014, Tilastokeskus, väestöennuste 30.10.2015.



Lähde: Tilastokeskus, Väestörakenne 2015, Väestöennuste, 30.10.2015

Sosiaali- ja terveydenhuoltojärjestelmän haastavaa tilannetta kuvaa huoltosuhteen muuttuminen: miten nykyinen palvelutaso voidaan kustantaa verovaroin työikäisten veronmaksajien väestöosuuden pienentyessä? Huollettavien määrä on kasvussa ennusteiden työikäisten lukumäärän kehityksestä ollessa päinvastaisia. Väestöllinen huoltosuhde kuvaa ei-työikäisten lukumäärää suhteessa työikäisten lukumäärään, toisin sanoen huollettavien määrää suhteessa huoltajien määrään. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuonna 2030 sataa työikäistä kohti on jo yli 70 huollettavaa. Tuoreimman ennusteen mukaan alle 15-vuotiaiden henkilöiden määrä olisi 882 tuhatta vuonna 2030. Viimeksi Suomessa on ollut näin vähän alle 15-vuotiaita vuonna 1894. Vuonna 2015 vastaava määrä oli 896 tuhatta. Työikäisten osuus väestöstä pienenee ennusteen mukaan vuoden 2015 75 prosentista 71 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä.

<sup>1</sup> Eurostat, väestöennusteet 8.12.2014, Tilastokeskus, väestöennuste 30.10.2015.



Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste, 30.10.2015

### Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen

Maa- ja kaupunkitilastojen mukaan kaupungeissa asuvan väestön osuus koko väestöstä Suomessa oli noin 84 prosenttia vuonna 2015.<sup>2</sup> Koko maailman väestöstä kaupungeissa asuu hieman yli 50 prosenttia, ja osuus on nousussa. Viiden suurimman seutukunnan alueella (Helsinki, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä) asuu tällä hetkellä noin puolet kaikista päiväkotikäisistä lapsista.<sup>3</sup> Suurin väestön- ja syntyvyyden kasvu tulee jatkossakin keskittymään kasvukeskuksiin. Suomen väestön ennustetaan kasvavan vuoden 2015 5 487 tuhannesta 5 769 tuhanteen vuoteen 2030 mennessä, mikä tarkoittaa 5,1 prosentin kokonaiskasvua. Vastaavasti kokonaiskasvun ennustetaan olevan 15,2 prosenttia pääkaupunkiseudulla, 12,2 prosenttia Suomen kymmenessä suurimmassa kunnassa ja 8,8 prosenttia Suomen 50 suurimmassa kunnassa.

Väestön keskittyminen ja kaupungistuminen luo vahvan kysynnän ja tarpeen päiväkodeille sekä hoivailuille, erityisesti kasvukeskuksissa.

Suomen väestöennuste (tuhatta henkilöä)	2014	2015	2020E	2025E	2030E
Koko Suomi	5 472	5 487	5 595	5 691	5 769
50 suurinta kuntaa	3 779	3 805	3 935	4 048	4 141
10 suurinta kuntaa	2 152	2 176	2 278	2 367	2 443
Pääkaupunkiseutu	1 106	1 122	1 186	1 244	1 292

Lähde: Tilastokeskus (2015 väestö ja 30.10.2015 julkistettu väestöennuste). Data perustuu vuoden 2016 aluejakoon ja 30.10.2015 julkistettua väestöennustetta on muokattu tämän mukaisesti liittämällä Nastola Lahteen, Hämeenkoski Hollolaan ja Jalasjärvi Kurikkaan.

### Julkisen sektorin velkaantuminen

Julkisen sektorin taloudellinen tilanne on heikentynyt viime vuosina. Väestön ikääntyminen aiheuttaa pysyvän lisähaasteen julkisen talouden tasapainottamiselle, ja johtaa eläke-, terveydenhuolto-, ja pitkäaikaishoidon menojen kasvuun. Kuntasektorin toiminnan ja investointien kassavirta on ollut negatiivinen vuosina 2010–2015, mikä on johtanut kuntien lisääntyneeseen velanottoon. Kuntien lainakanta on yli kaksinkertaistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana, ja sen arvioitiin olevan noin 17,4 miljardia euroa vuonna 2015.

Kuntien lainakanta, mrd. euroa	2006	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020E
Kuntien lainakanta	8,4	11,7	12,3	13,8	15,6	16,6	17,4	20,4
Kuntien rahavarat	4,1	4,8	4,5	4,2	5,2	5,3	5,1	5,1
Toiminnan ja investointien rahavirta	0,1	-0,3	-1,1	-2,0	-1,1	-0,1	-0,8	-0,8

Lähde: Tilastokeskus, Kuntaliitto (Kuntatalouden kehitys vuoteen 2020), Vuosien 2016–2020 arviot Valtiovarainministeriö 15.9.2016

<sup>2</sup> World Bank, World Data Bank, World Development Indicators

<sup>3</sup> Tilastokeskus, Väestörakenne

## Yksityisten palvelujen käytön lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa

Merkittävä syy kuntasektorin heikkenevään talouteen on menojen kasvu etenkin sosiaali- ja terveydenhuollossa. Julkisen talouden pitkän aikavälin rahoitusasemaa mitataan kestävyysvajeella, joka on tulevien julkisen talouden alijäämien nykyarvo. Kestävyysvajeen arvioidaan olevan runsaat 3 prosenttia suhteessa bruttokansantuotteeseen vuoden 2020 tasolla.<sup>4</sup> Kunnat hakevat yhä aktiivisemmin yksityisiä rahoittajia hyvinvointiyhteiskunnan palveluille, sillä tämä vähentää kuntien velkataakkaa. Kunnat voivat pyrkiä tehokkuuden parantamiseen ulkoistamalla sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita, mikä lisää yksityisen tuotannon kysyntää julkisrahoitteisella markkinalla.

### Kuntien ja kuntayhtymien asiakaspalvelujen ostot yksityisiltä (ml. kolmas sektori vuosina 2007–2014, milj. euroa)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lastensuojelun laitos- ja perhehoito sekä muut lasten ja perheiden palvelut*	340	388	412	424	458	488	505	507
Vammaisten laitospalvelut sekä vammaisten työllistämistoiminta	50	53	54	56	60	57	59	62
Vanhusten laitospalvelut	87	93	93	89	78	75	63	59
Kotipalvelu	34	40	38	42	42	42	44	44
Muut vanhusten ja vammaisten palvelut**	561	657	738	792	884	958	1 058	1 124
Päihdehuolto	69	77	75	72	73	78	83	87
Perusterveydenhuolto	129	143	180	208	221	230	219	234
Erikoissairaanhoido	151	137	163	163	220	244	234	284
Muu sosiaali- ja terveystoimi	82	101	122	156	160	179	193	208
<b>Yhteensä</b>	<b>1 522</b>	<b>1 772</b>	<b>1 937</b>	<b>2 077</b>	<b>2 249</b>	<b>2 347</b>	<b>2 539</b>	<b>2 592</b>

\*mm. lastenkodit, nuorisokodit, koulukodit, perhekodit, muu lasten laitoshoido sekä sijaisperhehoito, ensi- ja turvakodit.

\*\* mm. vanhusten ja vammaisten päivähoito, päivä- tai palvelukeskukset, palvelutalot, ryhmäkodit sekä muut vanhusten ja vammaisten asumispalvelut

Lähde: Kuntaliitto (esitetty Kilpailu- ja kuluttajaviraston raportissa "Kilpailun mahdollisuudet ja edellytykset SOTE-palveluissa", kesäkuu 2016)

Kuntien ja kuntayhtymien asiakaspalveluostot ovat kasvaneet merkittävästi vuosien 2007 ja 2014 välillä, nousten 1 522 miljoonasta eurosta vuonna 2007 2 592 miljoonaan euroon vuonna 2014, mikä vastaa kahdeksan prosentin keskimääräistä vuosikasvua. Kasvu on myös ollut erityisen vahvaa muissa vanhusten ja vammaisten palveluissa, joissa ostot ovat nousseet 561 miljoonasta eurosta vuonna 2007 1 124 miljoonaan euroon vuonna 2014, mikä vastaa noin kymmenen prosentin keskimääräistä vuosikasvua.

Kunnat eivät ole pystyneet lisäämään omaa palvelutuotantoaan kysyntää vastaavaksi, mikä on johtanut palvelujen ulkoistamisiin. Peruskunnilla ei ole myöskään riittävästi voimavaroja tai osaamista uusien kiinteistöjen rakennuttamiseen tai ylläpito- ja toimitilapalveluihin, vaikka investointeihin olisi saatavilla valtion avustuksia. Ulkoistettuja palveluja tuottavat yksityiset hoiva-alan yritykset, järjestöt ja kuntayhtymät.<sup>5</sup>

### Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutokset

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja sekä hallita kustannuksia. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sosiaali- ja terveyspalvelut yhdistetään kaikilla tasoilla. Hallitus tiedotti sote-uudistusta ja itsehallintoalueita koskevista linjauksistaan sekä aluejaon perusteista 9.11.2015 ja julkisti 29.6.2016 sote-uudistusta ja itsehallintoalueiden perustamista koskevat alustavat lakiluonnokset sekä 21.12.2016 lakiluonnoksen siitä, miten asiakas voi valita palveluja valinnanvapauden piirissä olevista sosiaali- ja terveyspalveluista. Alustavan lakiluonnoksen mukaan Suomeen perustettaisiin 18 itsehallintoaluetta, joista 15 järjestäisi itse alueensa sosiaali- ja terveyspalvelut. Kolme muuta itsehallintoaluetta järjestäisivät sosiaali- ja terveyspalvelunsa tukeutuen toiseen itsehallintoalueeseen.<sup>6</sup>

Jatkossa Suomen julkinen hallinto järjestettäisiin lakiesityksen mukaan kolmella tasolla, jotka olisivat valtio, itsehallintoalue ja kunta. Itsehallintoalueet muodostettaisiin maakuntajaon perusteella ja vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjes-

<sup>4</sup> Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Syksy 2016, Valtiovarainministeriön julkaisu – 31a/2016

<sup>5</sup> TEM raportteja 9/2013 (Vanhusten ja erityisryhmien yksityisen palveluasumisen kilpailutilanne / Jatkoselvitys toimialan palvelukysynnästä, yrityksistä ja markkinoista 2011–2012)

<sup>6</sup> Valtioneuvoston viestintäosasto, Hallitus päätti sote-uudistuksen jatkosta ja itsehallintoalueista, Tiedote 591/2015, 9.11.2015.

tämisestä siirtyisi kunnilta ja kuntayhtymiltä itsehallintoalueille 1.1.2019. Itsehallintoalue tuottaisi tarvittavat sosiaali- ja terveyspalvelut itse tai yhdessä muiden hallintoalueiden kanssa tai vaihtoehtoisesti käyttäisi yksityisen tai kolmannen sektorin palveluita.<sup>7</sup> Sote-uudistuksessa itsehallintoalueita edellytettäisiin arvioimaan oman palveluntuotantonsa tarkoituksenmukaisuutta verrattuna muun muassa yksityisen sektorin tuotantoon. Itsehallintoalueen oman palvelutuotannon ja yksityisiltä toimijoilta ostettujen palvelujen laatu- ja kustannustietojen olisi oltava yhtäläisellä tavalla julkisesti vertailtavissa.

Hallitus julkisti 21.12.2016 lakiluonnoksen siitä, miten asiakas voisi valita palveluja valinnanvapauden piirissä olevista sosiaali- ja terveyspalveluista. Sen myötä käyttäjä voisi itse valita palveluiden tuottajan, joko julkiselta, yksityiseltä tai kolmannelta sektorilta. Valinnanvapauslain luonnoksen mukaan asiakas voisi valita palvelujen tuottajan nykyistä monipuolisemmin. Asiakas voisi listautua valitsemansa sosiaali- ja terveyskeskuksen asiakkaaksi ja valita lisäksi haluamansa suunhoidon yksikön. Sosiaali- ja terveyskeskukset ja suunhoidon yksiköt myöntäisivät asiakkailleen maksuseleitä asiakkaan valitsemalta palvelun tuottajilta hankittaviin yksittäisiin palveluihin. Lisäksi asiakas voisi myös valita maakunnan tuottamissa palveluissa palveluja antava toimipiste, kuten sairaalan. Asiakasseteli ja henkilökohtainen budjetti olisivat käytössä maakunnan tekemän palvelutarpeen arvioinnin perusteella ja niiden perusteella asiakas saisi valita palvelun tuottajan. Lakiluonnoksen tavoitteena on, että valinnanvapaus lisää asiakkaan vaikutusmahdollisuuksia, nopeuttaa palveluun pääsyä ja parantaa palvelujen laatua ja kustannusvaikuttavuutta.<sup>8</sup>

Valinnanvapauslainsäädäntö tarkoittaa sitä, että käyttäjillä olisi mahdollisuus yhä useammin valita yksityinen palvelu, mikä osaltaan tulisi Yhtiön arvion mukaan johtamaan yksityisen palvelutarjonnan kasvuun sekä edelleen yksityisen varoin rahoitettujen hoivakiinteistöjen tarpeen kasvuun. Vanhus- ja vammaispalveluiden asiakas voi saada henkilökohtaisen budjetin. Tällöin asiakassuunnitelmaan pohjautuvaan budjettiin kuuluvissa palveluissa asiakas voi itse päättää, mistä hankkii palvelut. Näin asiakas saisi yksilölliseen tilanteeseensa sopivia palveluja. Henkilökohtainen budjetti laadittaisiin joko määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Sote-uudistukseen ja sen toteuttamiseen saattaa kuitenkin liittyä riskejä, katso tämän Rekisteröintiasiakirjan kohta "*Riskitekijät – Lainsäädäntöön liittyviä riskejä – Poliittinen päätöksenteko sekä julkisen sektorin rakennemuutokset saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia muutoksia toimialalla*".

Monikanavaisen rahoituksen yksinkertaistamista ja valinnanvapautta laajentavan lainsäädännön on tarkoitus astua voimaan 1.1.2019. Valinnanvapauden tarkoituksena on turvata nykyistä nopeampi hoitoon pääsy ja vahvistaa erityisesti perustason palveluita.<sup>9</sup> Hallituksen tavoitteena on vahvistaa julkisen talouden kestävyttä rakenteellisilla uudistuksilla ja saavuttaa vähintään 4 miljardin euron taloudelliset vaikutukset, josta sote-uudistuksen osuus on noin 3 miljardia euroa vuoden 2029 loppuun mennessä.<sup>10</sup>

Eduskunta hyväksyi 29.6.2016 kuntien ja kuntayhtymien sosiaali- ja terveyspalvelujen kokonaisulkoistuksia ja suuria investointeja rajoittavan määräaikaisen lain, joka astui voimaan 1.7.2016. Sote-uudistuksen aiemman valmistelun aikana kunnat ja kuntayhtymät olivat tehneet ratkaisuja, joiden taustalla oli pyrkimys varmistaa sote-palvelujen sijainti kyseisen kunnan tai kuntayhtymän alueella tai kasvattaa kunnan tai kuntayhtymän palveluihin sidottuja voimavaroja. Tällaisia toimia olivat muun muassa suuret kiinteistöinvestoinnit sekä niin sanotut kokonaisulkoistukset, joita määräaikaisella lailla pyritään jatkossa rajoittamaan kunnes sote-uudistus valmistuu.<sup>11</sup> Yhtiön näkemyksen mukaan määräaikaisella lailla ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta sen liiketoimintaan, sillä Yhtiön hankkeet ovat tyypillisesti muutaman miljoonan euron kokoisia, yksittäisiä hankkeita, jotka jäävät määräaikaisen lain soveltamisalan ulkopuolelle.

## **Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkina**

### ***Sosiaali- ja terveyspalveluiden markkinan kasvu***

Sosiaalipalveluiden markkina voidaan jakaa asumisen sisältäviin palveluihin ja avohuollon palveluihin. Asumisen sisältäviä sosiaalipalveluja ovat esimerkiksi lasten ja nuorten hoitolaitokset ja ammatillinen perhehoito, vanhusten ja vammaisten hoitolaitokset, palvelutalot sekä päihdehuoltolaitokset. Avohuollon palveluiksi lasketaan muun muassa vanhusten päivätoiminta, erilaiset kotipalvelut sekä työhön kuntoutus. Näitä palveluita varten Yhtiö tuottaa hoivatiloja lähinnä asumisen sisältäviin sosiaalipalveluihin, kuten lasten ja nuorten hoitolaitoksia, vanhusten ja vammaisten hoitolaitoksia sekä palvelutaloja. Yhtiö ei ole tuottanut toimitiloja terveyspalveluiden markkinoille, mutta tämä ei poissulje tällaisten toimitilojen tuottamista jatkossa.

Tilastokeskuksen mukaan Suomen sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden markkinoiden koko oli vuonna 2015 noin 29 miljardia euroa. Tästä sosiaalipalveluiden osuus oli noin 11,3 miljardia euroa ja terveyspalveluiden osuus noin 17,6 mil-

<sup>7</sup> Valtioneuvoston viestintäosasto, Hallitus päätti sote-uudistuksen jatkosta ja itsehallintoalueista, Tiedote 591/2015, 9.11.2015.

<sup>8</sup> Lakiluonnos 21.12.2016: Asiakkaan valinnanvapaus sosiaali- ja terveyspalveluissa.

<sup>9</sup> Valtioneuvoston viestintäosasto, Hallitus päätti sote-uudistuksen jatkosta ja itsehallintoalueista, Tiedote 591/2015, 9.11.2015.

<sup>10</sup> Sosiaali- ja terveysministeriö, Sote-uudistuksen säästömekanismit, Alustavia arvioita, 5.11.2015.

<sup>11</sup> Sosiaali- ja terveysministeriö, Kuntien sote-ulkoistamisiin ja investointeihin väliaikaisia rajoituksia, Tiedote 14/2016, 5.2.2016.

jardia euroa. Sosiaalipalveluiden osuus koko markkinasta oli 39 prosenttia vuonna 2015, terveystalouden osuuden ollessa 61 prosenttia. Sosiaalipalveluiden suhteellinen osuus on pysynyt kohtuullisen vakaana viime vuosien aikana.

Tilastokeskuksen mukaan sosiaalipalveluiden tuotos on kasvanut keskimäärin 6,1 prosenttia vuodessa vuosina 2000–2015.<sup>12</sup> Koko markkinan kasvu on ollut vastaavana ajanjaksona keskimäärin 5,9 prosenttia vuodessa.

<b>Terveys- ja sosiaalipalveluiden tuotos Suomessa, milj. euroa<sup>13</sup></b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Terveyshoito	7 580	10 660	14 567	15 440	16 389	16 949	17 227	17 609
Sosiaalipalvelut	4 674	6 514	9 152	9 739	10 396	10 850	11 082	11 341
<b>Yhteensä</b>	<b>12 254</b>	<b>17 174</b>	<b>23 719</b>	<b>25 179</b>	<b>26 785</b>	<b>27 799</b>	<b>28 309</b>	<b>28 950</b>

Lähde: Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito, Tuotanto- ja tulonmuodostustilit

Sosiaalipalveluiden tuotos oli 11,3 miljardia euroa vuonna 2015. Sosiaalipalveluita tuottavat julkinen sektori, voittoa tavoittelemattomat yhteisöt sekä yritykset. Yritysten osuus sosiaalipalveluiden tuotoksesta on vahvistunut viime vuosina, vuonna 2015 se oli noin 18,7 prosenttia kokonaistuotoksesta kun vuonna 2000 vastaava osuus oli noin 5,6 prosenttia. Tämä vastaa keskimäärin 14,9 prosentin vuotuista kasvua vuosien 2000 ja 2015 välisenä aikana.

<b>Sosiaalipalveluiden tuotos tuottajaryhmittäin, milj. euroa<sup>14</sup></b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Yritykset	264	629	1 312	1 483	1 629	1 807	1 961	2 126
Julkisyhteisöt	3 586	4 617	6 194	6 573	7 013	7 241	7 332	7 350
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	14	30	49	51	61	49	47	47
Kotitaloudet	810	1 238	1 597	1 632	1 693	1 753	1 742	1 818
<b>Yhteensä</b>	<b>4 674</b>	<b>6 514</b>	<b>9 152</b>	<b>9 739</b>	<b>10 396</b>	<b>10 850</b>	<b>11 082</b>	<b>11 341</b>

Lähde: Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito, Tuotanto- ja tulonmuodostustilit

### ***Asumispalveluiden markkina***

Ikääntyneiden palvelut muodostavat valtaosan yksityisesti tuotetuista sosiaalipalveluista. Ikääntyvä väestö ja huono kuntatalous heikentävät kuntien kykyä vastata ikääntyneiden palveluiden kasvavaan kysyntään, joka puolestaan tukee yksityisen sektorin palvelutuotannon kasvua. Muuttuvan ikärakenteen vuoksi kunnilla on voimakas tarve lisätä hoitopaikkojen määrää, ja näin ollen hoivakiinteistöillä on jatkuva tarve myös tulevaisuudessa.

Tehostettu palveluasuminen on viime aikoina lisääntynyt ja korvannut muita asumispalvelumuotoja. Erityisesti terveyskeskusten pitkäaikaishoito on vähentynyt huomattavasti. Tehostetun palveluasumisen piirissä oli 39 867 asiakasta vuoden 2015 lopussa, terveyskeskusten pitkäaikaishoidon asiakkaiden lukumäärän ollessa 2 272.

<sup>12</sup> Tuotos perushintaan koostuu tilinpitojakson aikana tuotetuista tuotteista. Tuotos eritellään kolmeen tyyppiin: markkina- tuotos, tuotos omaan loppukäyttöön ja muu markkinaton tuotos. Tuotos on kirjattava ja arvotettava silloin kun tuotantoprosessi tuottaa sen. Tilastokeskus, Kansantalouden tilinpito, Tuotanto- ja tulonmuodostustilit

<sup>13</sup> Käyvin hinnoin.

<sup>14</sup> Käyvin hinnoin.



<b>Ikääntyneiden asu- mis-/laitospalvelut (asiakkaita 31.12)</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Vanhainkodit	21 325	19 488	16 082	15 525	13 587	11 921	11 159	9 494
Tavallinen palvelu- asuminen	10 007	10 072	6 675	6 147	6 198	5 746	5 283	4 929
Tehostettu palvelu- asuminen	7 302	16 497	28 644	30 798	32 257	34 800	37 130	39 867
Terveyskeskusten pitkäaikaishoito	12 164	11 325	7 598	6 786	5 877	4 774	3 366	2 272
<b>Yhteensä</b>	<b>50 798</b>	<b>57 382</b>	<b>58 999</b>	<b>59 256</b>	<b>57 919</b>	<b>57 241</b>	<b>56 938</b>	<b>56 562</b>

Lähde: Terveiden ja hyvinvoinnin laitos (SOTKANET). Terveyskeskusten pitkäaikaishoito sisältää terveyskeskusten 65-74-vuotiaat pitkäaikaisasiakkaat ja terveyskeskusten 75 vuotta täyttäneet pitkäaikaisasiakkaat 31.12.

Vanhuksille suunnattujen palvelujen lisäksi sosiaalihuollon asumispalveluiden markkina kattaa muun muassa mielenterveys- ja päihdeongelmaisten, vammaisten sekä lasten, nuorten ja perheiden asumispalvelut.

Kehitysvammahuollossa palvelurakenne on muuttunut merkittävästi 2000-luvulla. Laitoshoidon asiakkaiden määrä on vähentynyt 60 prosentilla 2000-luvulla ja samalla autetun asumisen asiakkaiden määrä on noussut 178 prosenttia<sup>15</sup>. Laitoshoidon purkamisen on määrä jatkua vuoteen 2020 asti. Kehitysvammaisten autetun asumisen asiakkaita oli 7 728 vuoden 2015 lopussa ja kehitysvammalaitosten asiakkaita oli 1 093 vastaavana ajankohtana.<sup>16</sup>

Psykiatrian asumispalveluja sai vuoden 2015 lopussa 7 800 henkilöä. Näistä asiakkaista 91 prosenttia asui yksityisten palveluntuottajien asumispalveluyksiköissä.<sup>17</sup>

Lastensuojelun avohuollon piirissä oli vuonna 2015 yhteensä 73 872 lasta ja nuorta.<sup>18</sup> Kodin ulkopuolelle sijoitettuja lapsia ja nuoria oli samana ajankohtana 17 664, joista 6 538 laitoshuollossa.<sup>19</sup> Muussa huollossa, perhehoidossa ja ammatillisessa perhekotihoidossa oli vuonna 2015 yhteensä 11 126 lasta ja nuorta. Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) mukaan avohuollollisten tukitoimien piirissä olevien lasten ja nuorten määrä on kasvanut keskimäärin 4,4 prosenttia vuodessa 2000–2014 välisenä aikana. Kodin ulkopuolelle sijoitettujen lasten ja nuorten määrä on puolestaan kasvanut keskimäärin 2,2 prosenttia vuodessa 2000–2015 välisenä aikana.

Yksityiset palveluntuottajat kuten Hoivatilat tuottavat merkittävän osan sosiaalihuollon palveluasumisesta. Osuus vaihtelee palveluittain. Ikääntyneiden tehostetussa palveluasumisessa yritysten ja järjestöjen toimipaikoissa asui 48 prosenttia asiakkaista vuoden 2015 lopussa kun taas samana ajankohtana vastaava luku ikääntyneiden tavallisessa palveluasumisessa oli 71 prosenttia. Yhteensä yritysten ja järjestöjen ikääntyneiden palveluasumisen toimipaikoissa asui 50 prosenttia kaikista palveluasumisen toimipaikoista.

#### **Ikääntyneiden asumis- /laitospalvelut. Yksityiset palveluntuottajat (asiak- kaita 31.12.)**

	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Vanhainkodit	3 000	2 709	1 731	1 876	1 709	1 292	1 228	1 281
Tavallinen palveluasuminen	4 327	4 675	3 693	3 441	4 052	3 763	3 666	3 497
Tehostettu palveluasuminen	5 014	10 087	14 876	15 785	15 783	16 935	17 543	19 074
<b>Yhteensä</b>	<b>12 341</b>	<b>17 471</b>	<b>20 300</b>	<b>21 102</b>	<b>21 544</b>	<b>21 990</b>	<b>22 437</b>	<b>23 852</b>

Lähde: Terveiden ja hyvinvoinnin laitos (SOTKANET)

Vanhustenhuollossa yksityisten palveluntuottajien tuotos on kasvanut historiallisesti. Vuonna 2000 yksityisten palvelun tuottajien osuus vanhustenhuollon käyttömenoista oli 339 miljoonaa euroa kun vastaava luku vuonna 2014 oli 1 348 miljoonaa euroa.

<b>Vanhustenhuollon käyttömeno, 2000- 2014, milj. euroa käyvin hinnoin</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Vanhustenhuollon käyttömeno yhteensä	1 627	2 381	3 258	3 444	3 638	3 684	3 709
Yksityisen sektorin tuottamat palvelut	339	626	1 040	1 122	1 198	1 291	1 348

Lähde: THL (Terveidenhuollon menot ja rahoitus 2014). Yksityisen sektorin tuottamat palvelut sisältävät kuntien ja kuntayhtymien ikääntyneiden

<sup>15</sup> Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Tilasto- ja indikaattoripankki Sotkanet.fi, 13.1.2017

<sup>16</sup> Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Tilasto- ja indikaattoripankki Sotkanet.fi, 13.1.2017

<sup>17</sup> Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Tilasto- ja indikaattoripankki Sotkanet.fi, 13.1.2017

<sup>18</sup> Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Lastensuojelu 2015

<sup>19</sup> Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Lastensuojelu 2015

## **Varhaiskasvatuspalveluiden markkinan kehitys, päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelin käytön yleistyminen**

Jokaisella alle kouluikäisellä lapsella on oikeus saada varhaiskasvatusta. Varhaiskasvatusta voidaan järjestää päiväkodissa, perhepäivähoidossa tai muuna varhaiskasvatuksena kuten esimerkiksi kerho- ja leikkitoimintana. Vuoden 2013 alusta päivähoiton hallinnonala siirtyi sosiaali- ja terveystieteiden ministeriöstä opetus- ja kulttuuriministeriöön. Tästä lähtien päivähoito ei enää ole osa sosiaalihuoltoa eikä sosiaalihuoltolain mukainen sosiaalipalvelu. Kunnan on huolehdittava lasten päivähoiton järjestämisestä asukkailleen varhaiskasvatustilain edellyttämällä tavalla.

Suomessa oli 363 tuhatta 1–6-vuotiasta lasta vuoden 2015 lopussa ja tätä ikäryhmää voidaan pitää päivähoitoikäisenä. Tilastokeskuksen arvion mukaan Suomessa tulee olemaan 346 tuhatta 1–6-vuotiasta lasta vuoden 2030 lopussa, mikä tarkoittaa noin 18 tuhannen päivähoitoikäisen ja viiden prosentin laskua verrattuna vuoden 2015 tasoon. Pääkaupunkiseudulla ja Suomen kymmenessä suurimmassa kunnassa 1–6-vuotiaiden ikäryhmän odotetaan kuitenkin Tilastokeskuksen arvion mukaan kasvavan maltillisesti.

<b>1–6-vuotiaat Suomessa (tuhatta henkilöä)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2020E</b>	<b>2025E</b>	<b>2030E</b>
Koko Suomi	366	363	351	351	346
50 suurinta kuntaa	255	254	250	252	250
10 suurinta kuntaa	144	145	144	148	147
Pääkaupunkiseutu	76	77	77	80	80

Lähde: Tilastokeskus (2015 väestö ja 30.10.2015 julkistettu väestöennuste). Tilasto perustuu vuoden 2016 aluejakoon ja 30.10.2015 julkistettua väestöennustetta on muokattu tämän mukaisesti liittämällä Nastola Lahteen, Hämeenkoski Hollolaan ja Jalasjärvi Kurikkaan.

Oikeutta varhaiskasvatukseen on muutettu 1.8.2016 voimaantulleilla laki- ja asetusmuutoksilla. Muutokset koskevat subjektiivisen päivähoito-oikeuden rajaamista, ryhmäkokojen kasvattamista sekä päivähoitomaksujen korottamista. Asetuksella muutettiin päiväkodeissa kolme vuotta täyttäneiden lasten ja hoito- ja kasvatustehtävissä olevien henkilöiden mitoitusta. Entisen seitsemän lapsen sijasta päiväkodissa on nykyään yksi hoito- ja kasvatustehtävissä oleva henkilö kahdeksaa lasta kohden. Uuden varhaiskasvatustilain mukaan jokaisella lapsella on oikeus saada varhaiskasvatusta 20 tuntia viikossa, kun ennen kaikilla oli oikeus kokopäiväiseen hoitoon.<sup>20</sup>

Hoivatilat tuottaa tiloja varhaiskasvatukseen tarpeisiin, mukaan lukien päiväkotiteja. Laki- ja asetusmuutokset voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan niin, että kunnat voivat halutessaan sijoittaa olemassa oleviin päiväkotikiinteistöihin nykyistä enemmän lapsia. Myös päivähoito-oikeuden rajauksella saattaa olla vaikutusta päiväkotitilojen kysyntään verrattuna historialliseen tasoon.

### **Päivähoito**

Lasten päivähoitoon käytetään vuosittain yli 3 miljardia euroa.<sup>21</sup> Vuoden 2015 lopussa päivähoitossa oli 245 650 1–6-vuotiasta lasta, joista suurin osa kuntien päiväkodeissa. Kuntien kustantamissa päiväkodeissa hoidettiin 75 prosenttia päivähoitossa olleista lapsista, kun taas Kelan yksityisen hoidon tuen osuus oli noin 7 prosenttia. Lisäksi 1–6-vuotiaista 15 514 lapselle kunnat ovat myöntäneet palvelusetelin varhaiskasvatukseen järjestämistä varten ja tämä lukumäärä vastaa noin kuutta prosenttia kaikista päivähoitossa olleista 1–6-vuotiaista lapsista. Yhteensä noin 68 prosenttia 1–6-vuotiaista lapsista oli päivähoitossa vuonna 2015 ja yhteensä 60 prosenttia 1–6-vuotiaista lapsista oli joko kunnan päiväkodeissa, yksityisissä ostopalvelupäiväkodeissa, Kelan yksityisen hoidon tuen piirissä tai kunnan myöntämän palvelusetelin piirissä vuonna 2015. Viime vuosina sekä kunnallinen että yksityinen päivähoito ovat kasvaneet kun taas perhepäivähoito on vähentynyt. Yksityisen päivähoiton kasvuun vaikuttavat muun muassa erilaisten teemapäiväkotien yleistyminen ja varallisuuden kasvu.

Suomessa lasten osallistuminen organisoituihin päivähoitotoimintaan on alhaisempi kuin muissa pohjoismaissa. OECD:n tutkimustulosten mukaan Suomessa 0–5-vuotiaista lapsista 51 % on organisoidussa päivähoitossa tai esikoulussa kun taas vastaava luku Ruotsissa on 71 %, Norjassa 76 % ja Tanskassa 81 % vuonna 2014.

<sup>20</sup> Opetus- ja kulttuuriministeriö, Tiedote, Varhaiskasvatukseen muutoksissa huomioidaan perheiden tarpeet, 28.8.2015

<sup>21</sup> Tilastokeskus, Kuntien ja kuntayhtymien käyttötalous 2015, lasten päivähoiton toimintakulut yhteensä, 4.11.2016

<b>Päivähoidon osallistumisaste (2014)</b>	<b>0–2-vuotiaat</b>	<b>3–5-vuotiaat</b>	<b>0–5-vuotiaat</b>
Norja	55 %	97 %	76 %
Ruotsi	47 %	94 %	71 %
Suomi	28 %	74 %	51 %
Tanska	65 %	96 %	81 %

Lähde: OECD (maakohtaiset päivähoidon osallistumisasteet 0–2- ja 3–5-vuotiaissa, 2014), Tilastokeskus, Danmarks Statistik, Statistisk sentralbyrå, Statistiska centralbyrån. OECD:n data osallistumisasteista sisältää 0–2-vuotiaat muodollisessa päivähoidossa tai esikoulupalvelussa sekä 3–5-vuotiaat esikoulutoiminnassa (määritelmä ISCED 2011 Level 02) tai alakoulutoiminnassa (määritelmä ISCED 2011 Level 1). 0–5-vuotiaiden osallistumisasteluvut on määritetty hyödyntämällä maakohtaisia väestörakennetietoja

### **Päiväkotien rakennuskannan tila**

Suomessa merkittävä osa kuntien päiväkodeista on rakennettu 1970- ja 1980-luvulla. Ikääntyneen rakennuskannan vuoksi erilaisten kosteus- ja homevaurioiden esiintyvyys voi olla merkittävää. Esimerkiksi Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisun (1/2012) mukaan merkittävien home- ja kosteusvaurioiden esiintyvyys on Suomen kouluissa ja päiväkodeissa 12–18 prosenttia<sup>22</sup>.

Yhtiön näkemyksen mukaan ikääntynyt kuntien rakennuskanta sekä merkittävien home- ja kosteusvaurioiden esiintyvyys päiväkodeissa voivat luoda merkittävää tarvetta rakennuttaa uusia korvaavia päiväkotitiloja, mikä edelleen voi parantaa yksityisten hoivatilojen rakennuttajien kasvumahdollisuuksia.

<b>Kuntien ja kuntayhtymien lasten päiväkodit per rakennusvuosi (rakennuskanta vuonna 2005)</b>	<b>1950-luku tai aiemmin</b>	<b>1960-luku</b>	<b>1970-luku</b>	<b>1980-luku</b>	<b>1990-luku</b>	<b>2000-luku tai tuntematon</b>
	Lasten päiväkotien lukumäärä	338	138	285	520	283

Lähde: Kuntaliiton raportti "Kuntien rakennuskanta 2005". VRK 5/2005 Kuntien, kuntayhtymien ja kuntien liikelaitosten omistamat rakennukset (Käytössäolotilanne: 01–05, 10–11)

### **Palvelusetelin käytön yleistyminen**

Palveluseteli edistää kansalaisten valinnanvapautta sosiaali- ja terveyspalveluissa, ja mahdollisuuksia hankkia tarvitsemiin palveluita yksityisiltä palveluntuottajilta. Palvelusetelillä voi hankkia sellaisia palveluita, joita kunta tai kuntayhtymä on velvollinen järjestämään asiakkailleen.

Palvelusetelien käyttö on lisääntynyt tasaisesti molemmissa segmenteissä. Kuntien ja kuntayhtymien palveluseteliostot olivat vuonna 2014 yhteensä 149 miljoonaa euroa, kun palveluseteliostot olivat vuonna 2012 olivat 80 miljoonaa euroa.<sup>23</sup> Lukumääräisesti eniten palveluseteleitä käytetään sosiaalipalveluissa.<sup>24</sup> Kuntaliiton mukaan tehostetun palveluasumisen palveluseteliin käytettiin vuonna 2014 noin 36 miljoonaa euroa ja päiväkotitoiminnan palveluseteliin saman verran.<sup>25</sup>

Päiväkotitoiminnassa palvelusetelin käyttö on lisääntynyt voimakkaasti ja tällä on merkittävää vaikutusta päivähoitosektoriin. Esimerkiksi Kuusikko-työryhmän tutkimusten mukaan yksityisen päivähoidon osuus on noussut 11,4 prosentista vuonna 2011 13,6 prosenttiin vuonna 2015 Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yhteenlaskettuna eli Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Vantaassa, Oulussa ja Turussa. Vastaavasti palvelusetelin käytön osuus on noussut 1,3 prosentista vuonna 2011 4,7 prosenttiin vuonna 2015.

<sup>22</sup> Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012: Rakennusten kosteus- ja homeongelmat.

<sup>23</sup> Tiedot esitetty Sosiaalialan Työnantajat ry:n julkaisussa "Hyvinvointia yksityisesti 2016", jossa näiden tietojen lähteenä on Tilastokeskus (Kuntien ja kuntayhtymien talous- ja toimintatilasto) ja Lith Consulting Oy

<sup>24</sup> Kuntaliitto, Sosiaali- ja terveysyksikkö, Selvitys palvelusetelien käytöstä kuntien ja yhteistoiminta-alueiden sosiaali- ja terveyspalveluissa sekä päivähoidossa – tilanne vuoden 2015 toukokuussa, 21.8.2015

<sup>25</sup> Kuntaliitto, Sosiaali- ja terveysyksikkö, Selvitys palvelusetelien käytöstä kuntien ja yhteistoiminta-alueiden sosiaali- ja terveyspalveluissa sekä päivähoidossa – tilanne vuoden 2015 toukokuussa, 21.8.2015

**Päivähoitoikäisten (10 kk–6 vuotta) jakautuminen päivähoitohoidon palveluihin, prosenttia päivähoitoikäisistä (ei sisällä avoimen varhaiskasvatuksen palveluita), Suomen kuusi väkiluvultaan suurinta kaupunkia yhteensä**

	2011	2012	2013	2014	2015
A. Kunnallinen päivähoito	53,3 %	53,8 %	53,6 %	54,2 %	54,5 %
B. Kunnallinen perhepäivähoito	4,0 %	3,6 %	3,4 %	3,0 %	2,8 %
C. Kotihoidon tuella	24,1 %	24,2 %	23,5 %	23,2 %	21,9 %
D. Ostopalvelupäivähoito	3,9 %	3,3 %	2,8 %	2,6 %	2,7 %
E. Palveluseteli	1,3 %	1,8 %	3,1 %	3,8 %	4,7 %
F. Yksityisen hoidon tuella	6,2 %	6,3 %	6,0 %	6,0 %	6,2 %
<b>Arvioitu yksityinen päivähoito (D+E+F)<sup>26</sup></b>	<b>11,4 %</b>	<b>11,4 %</b>	<b>11,9 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>13,6 %</b>

Lähde: Kuusikkotyöryhmä (Kuuden suurimman kaupungin lasten päivähoiton palvelut ja kustannukset vuonna 2011, 2012, 2013, 2014 ja 2015)

**Lasten päivähoiton rakenne (1–6-vuotiaat lapset)**

	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kuntien päiväkodit	121,676	121,848	150,928	158,282	165,262	169,477	173,994	177,502
Yksityiset ostopalvelupäiväkodit	10,181	9,230	9,807	9,828	8,198	8,100	8,024	7,771
Perhepäivähoito	68,630	54,974	44,012	40,988	37,603	33,964	30,672	27,629
Kunnan myöntämät palvelusetelit	ei saat.	ei saat.	ei saat.	ei saat.	ei saat.	ei saat.	ei saat.	15,514
Yksityinen päivähoito	14,060	15,368	18,341	17,860	17,918	17,440	17,348	17,234
<b>Yhteensä</b>	<b>214,547</b>	<b>201,420</b>	<b>223,088</b>	<b>226,958</b>	<b>228,981</b>	<b>228,981</b>	<b>230,038</b>	<b>245,650</b>
Osuus 1–6-vuotiaista, % (pl. palveluseteli)	59.1 %	58.8 %	62.3 %	62.7 %	62.7 %	62.6 %	62.9 %	63.3 %
Osuus 1–6-vuotiaista, % (ml. palveluseteli)	-	-	-	-	-	-	-	67.6 %
Osuus 1–6-vuotiaista, % (pl. palveluseteli ja perhepäivähoito)	40.2 %	42.8 %	50.0 %	51.4 %	52.4 %	53.3 %	54.5 %	55.7 %

Lähde: THL (Varhaiskasvatus 2015). Vuoden 2015 osalta tilastoon on tehty muutos tiedonkeruun ja tilastoinnin osalta. Toimintavuodesta 2015 alkaen tietoja on saatavissa myös niistä lapsista, joille kunta on myöntänyt varhaiskasvatuksen palvelusetelin.

Palvelusetelin käyttöönotto Suomen kunnissa on myös kasvanut. Kuntaliiton mukaan 25 kunnassa oli palveluseteli käytössä varhaiskasvatuksessa ja 23 kuntaa suunnitteli palvelusetelin käyttöönottoa varhaiskasvatuksessa vuonna 2012. Vastaavasti vuonna 2016 48 kuntaa oli ottanut käyttöön palvelusetelin varhaiskasvatuksessa ja 16 kuntaa suunnitteli käyttöönottoa.

<b>Palvelusetelin käyttö varhaiskasvatuksessa Suomen kunnissa</b>	<b>2012 tutki- mus</b>	<b>2014 tutki- mus</b>	<b>2016 tutki- mus</b>
Palveluseteli käytössä varhaiskasvatuksessa	25	38	48
Palveluseteli suunnitteilla varhaiskasvatuksessa	23	24	16
Kyselyn laajuus	n = 320	n = 288	n = 256

Lähde: Kuntaliitto (Varhaiskasvatuskyselyraportti II: hallinto, kuntalisät, palveluseteli, 2016; Varhaiskasvatuksen hallinto, palveluseteli ja kuntalisät 2014)

**Hoitoalan rakennukset Suomessa**

Suomen hoitoalan rakennukset koostuivat vuonna 2015 yhteensä 837 vanhainkodista, 461 kehitysvammaisten hoitola-

<sup>26</sup> Ostopalvelupäivähoito (D) on päivähoitoa, jota kunta ostaa yksityiseltä palveluntuottajalta joko ostopalvelusopimuksella tai antamalla palveluntuottajalle maksusitoumuksen yksittäisestä lapsesta. Kunta voi osaa päivähoitoa myös toiselta kunnalta tai kuntayhtymältä. Näin ollen on mahdollista, että ostopalvelupäivähoito sisältää muilta kunnilta ostettua päivähoitopalvelua. Lisäksi kunta voi ostaa esiopetusta määräämillään perusteilla.

toksesta, 2 776 lasten päiväkodista ja 900 muusta huoltolaitosrakennuksesta. Kaikissa näissä hoitoalan rakennusten alaryhmissä rakennusten lukumäärät ovat kasvaneet vuodesta 2005 vuoteen 2015.

Hoitoalan rakennukset käyttötarkoituksen mukaan	Vanhainkodit			Kehitysvammaisten hoitolaitokset			Muut huoltolaitosrakennukset			Lasten päiväkodit		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Rakennukset yhteensä	789	792	837	308	359	461	687	821	900	2,147	2,433	2,776

Lähde: Tilastokeskus.

### Kilpailutilanne

Hoivatilojen markkina-alue on Suomi. Yhtiö toimii valtakunnallisesti, erityisesti kasvukeskusalueilla. Kokonaisvaltaisen liiketoimintamallinsa ansiosta Yhtiö kattaa monen perinteisen toimijan, kuten rakennuttajayhtiöiden ja rahoittajien, roolin.

Pääomamarkkinoiden epävarmuus ja matala korkotaso ovat johtaneet Suomessa tilanteeseen, jossa sijoittajat hakevat mielellään tuottoja matalariskisistä hoivakiinteistöistä ja hoivakiinteistöihin sijoittavista rahastoista. Samanaikaisesti myös rakennusliikkeet ovat kiinnostuneet hoivarakentamisesta muun rakentamisen ollessa tavanomaista hiljaisempaa etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Edellä mainituista syistä Suomeen on viimeisten vuosien aikana muodostunut toimiva hoivakiinteistömarkkina, joka tarjoaa hoivakiinteistöjen vuokralaisille valinnan mahdollisuuksia. Yhtiön arvion mukaan Hoivatilat on markkinoiden ainoa valtakunnallinen toimija, joka pystyy tarjoamaan asiakkailleen vuokrattavat erityiskiinteistöt yhdellä sopimuksella ns. avaimet käteen -periaatteella. Sosiaali- ja terveyspalveluasiakkaiden valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä toimivan konseptin ja hoivarakentamisen erityisosaamisen merkitys tulee Yhtiön arvion mukaan edelleen korostumaan. Hoivatiloilla on noin sata toteutettua tai toteutusvaiheessa olevaa kiinteistökohteita, mikä johdosta Yhtiöllä on tukeva jalansija Suomen hoivakiinteistömarkkinassa. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa tätä asemaa ja olla myös tulevaisuudessa haluttu yhteistyökumppani päivähoito- ja hoiva-alan yrityksille sekä myös kunnille ja kaupungeille.

Yhtiön pääasiallisia kilpailijoita ovat rahastojen ja rakennusliikkeiden muodostamat yhdistelmät, jotka kehittävät hoiva-kohteita yksityisille operaattoreille. Kaiken kaikkiaan yksityinen toiminta on alalla vahvassa kasvussa. Merkittävä osuus kiinteistöistä alalla on myös kunnilla ja hoivatuottajilla, jotka rakennuttavat hoivakiinteistöjä omaan taseeseensa.

Miljardiluokan hoivakiinteistömarkkinat houkuttelevat sekä rakentajia että rahastoja, ja monet rakennusliikkeet ovatkin suunnanneet rakentamista hoiva- ja päiväkoteihin. Kilpailuun alalla vaikuttavat myös valtion myöntämät erityisryhmien investointiavustukset, ARA-tuet ja korkotukilainat, joita myönnetään yleishyödyllisille yhteisöille ja joilla tuetaan palveluasumiseen tarkoitettujen kohteiden rakentamista. Näiden investointiavustusten koko vaihtelee 10 ja 50 prosentin välillä investointikustannuksista.

Yhtiö pyrkii erottumaan kilpailijoistaan näkemyksensä mukaisen ainutlaatuisen konseptinsa avulla tarjoamalla kokonaisvaltaisia ratkaisuja sisältäen sekä suunnittelu-, rakennuttamis- ja tonttiosaamisen että rahoituksen.

### Yleinen talouskehitys

Vuodesta 2010 vuoteen 2015 Suomen bruttokansantuote ("BKT") on kasvanut keskimäärin 0,5 prosenttia vuodessa, kun Euroopan Unionin keskiarvo on ollut samaan aikaan 1,2 prosenttia.<sup>27</sup> Vuonna 2015 Suomen BKT kasvoi 0,2 prosenttia. Valtiovarainministeriö odottaa BKT:n kasvun vuonna 2016 olleen 1,6 prosenttia ja kasvun perustuneen kotimaisen kysynnän kasvulle, erityisesti yksityisen kulutuksen kasvulle.<sup>28</sup>

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuoden 2017 kasvuksi muodostuu 0,9 prosenttia. Erityisesti yksityisen kulutuksen kasvu hidastuu, kun inflaatio kiihtyy ja kotitalouksien reaalityulojen kasvu hidastuu. Kilpailukyky sopimuksen vuoksi palkkasumman kasvu jää lyhyellä aikavälillä vaimeaksi. Erityisesti tämä koskee julkista sektoria, jossa lomarahana väliaikainen leikkaus, työajan pidentämiseen liittyvä määräraha-leikkaus ja työnantajan sosiaaliturvamaksujen alennus pienentävät julkisen sektorin maksamia palkansaaajakorvauksia. Kilpailukyky sopimuksen vuoksi julkisen kulutuksen määrä supistuu 0,5 prosenttia ja siten omalta osaltaan alentaa BKT:n kasvua. Vuonna 2017 muutokset välillisessä verotuksessa kiihdyttävät inflaatiota arviolta 0,2–0,3 prosenttiyksikköä ja kuluttajahintainflaatio nousee 1,3 prosenttiin. Vuonna 2018 BKT:n kasvu jää valtiovarainministeriön ennusteen mukaan 1,0 prosenttiin. Kysyntä siirtyy kotimaisesta kysynnästä enemmän vientiin. Yksityisen kulutuksen kasvu jää hitaaksi. Kotitalouksien ostovoima ei juuri lisääntynyt, koska inflaatio pysyy edellisen vuoden vauhdissa ja ansiotuloverotus kiristyy. Yksityisten investointien kasvun arvioidaan kiihtyvän uudelleen kansainvälisen talouskehityksen vahvistamana sekä kotimaahan suunniteltujen suurten investointihankkeiden aloitusten ansiosta. Vienti pysyy kasvun kiihtymisestä huolimatta vientimarkkinoiden kasvua hitaampana. Vaihtotase pysyy koko ennustejakson alijäämäisenä. Palvelutaseen alijäämä ylläpitää alijäämää ulkomaankaupassa. Ennustejaksolla asteittain nousevan öljyn hinnan ja vahvistuvan Yhdysvaltain dollarin odotetaan kiihdyttävän inflaatiota.

<sup>27</sup> Eurostat, 14.12.2016.

<sup>28</sup> Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Talvi 2016, joulukuu 2016.

Vuonna 2018 kuluttajahintojen muutoksen ennustetaan olevan 1,3 prosenttia.<sup>29</sup>

Maailman ostovoimakorjatun BKT:n kasvu jää noin kolmeen prosenttiin vuonna 2016 ja kiihtyy vain vähän vuosina 2017 ja 2018. Kasvu on hitainta sitten finanssikriisiin ja jää alle pitkän aikavälin keskiarvon. Kasvu on hidastunut selvästi monissa kehittyvissä talouksissa. Teollisuusmaissa elpyminen on edelleen vaatimatonta vähäisten investointien sekä hitaan palkkakehityksen ja siksi heikon kulutuskysynnän vuoksi. Euroalue on pysynyt hitaalla kasvu-uralla, osaltaan mm. alentuneiden tuontihintojen vuoksi. Suotuisten ulkoisten tekijöiden vaikutus on kuitenkin poistumassa. Luoton tarjonta ja rahoitusolot ylipäättään ovat kohentuneet ja myös finanssi- sekä rahapolitiikka ovat elvyttäviä. Mainitut tekijät kohentavat erityisesti yksityistä kulutuskysyntää, ja investoinnitkin elpyvät hitaasti. Dollarin vahvistuminen kohentaa hieman euroalueen kysyntää. Toisaalta vaihtotaseen vahvistuminen kertoo epätasapainon ja heikon kysynnän jatkumisesta euroalueella. Ison-Britannian talouden näkymää tulee varjostamaan tulevan EU-eron synnyttämä epävarmuus, jonka vuoksi yritykset lykkäävät investointejaan ja kotitaloudet vähentävät kulutustaan. Ison-Britannian kasvu hidastuu vuosina 2017 – 2018. Kasvu jää aiemmin ennakoitua hitaammaksi myös pidemmällä aikavälillä, mikä osaltaan edelleen leikkaa investointeja. Ison-Britannian tuleva EU-ero synnyttää epävarmuutta myös euroalueella, mikä voi hieman heikentää investointeja ja kasvuja. Suomen markkinaosuus maailmankaupassa on edelleen supistunut, mutta lasku on hidastunut. Maailmankaupasta ei synny Suomeen vahvaa kysyntää.<sup>30</sup>

Valtiovarainministeriön mukaan korot pysyvät alhaisina ja alhaisten korkojen taustalla ovat vähäiset investoinnit ja turvallisten sijoituskohteiden hakeminen, mikä on johtanut pitkien korkojen riskilisän laskuun. Korkojen hidas normalisointuminen on alkanut Yhdysvalloissa, mutta korot pysyvät suhteellisen matalina koko ennusteperiodin. Varsinkin euroalueen korot jäävät pitkäksi ajaksi selvästi alemmalle tasolle, kuin mihin kriisiä edeltävällä ajalla totuttiin.<sup>31</sup>

Vuonna 2015 Suomen työttömyysaste nousi 9,4 prosenttiin, mutta vuoden 2016 kesäkuussa työttömyysasteen trendi oli laskenut 8,9 prosenttiin. Työttömyyden kasvu on taittunut ja työttömien määrä on kääntynyt laskuun vuonna 2016 sekä Tilastokeskuksen otospohjaisen työvoimatutkimuksen että työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan. Lokakuussa 2016 työttömyysasteen trendi oli 8,6 prosenttia. Ennuste koko kuluvaan vuoteen työttömyysasteeksi on 8,9 prosenttia. Työttömyyden ennustetaan laskevan hitaasti 2017, sillä osa piilotyöttömistä aktivoitunee työnhakuun avointen työpaikkojen lisääntymisen myötä. Työttömyysasteen ennustetaan laskevan 8,5 prosenttiin vuonna 2017 ja edelleen 8,1 prosenttiin vuonna 2018.<sup>32</sup>

<b>Yleisen talouskehityksen indikaattoreita</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016E**</b>	<b>2017E**</b>	<b>2018E**</b>
BKT:n kasvu (%)	3,0	2,6	-1,4	-0,8	-0,7	0,2	1,6	0,9	1,0
Inflaatio (%)	1,2	3,4	2,8	1,5	1,0	-0,2	0,3	1,3	1,3
Korkotaso (%)*	0,8	1,4	0,6	0,2	0,2	0,0	-0,3	-0,3	-0,3
Työttömyysaste (%)	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	9,4	8,9	8,5	8,1

\* Kolmen kuukauden Euribor-koron vuotuinen keskiarvo

\*\* Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Talvi 2016, joulukuu 2016

Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Valtiovarainministeriö

<sup>29</sup> Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Talvi 2016, joulukuu 2016.

<sup>30</sup> Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Talvi 2016, joulukuu 2016.

<sup>31</sup> Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Talvi 2016, joulukuu 2016.

<sup>32</sup> Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus, Talvi 2016, joulukuu 2016.

## LIIKETOIMINNAN KUVAUS

### Yhtiön liiketoimintakonsepti

Hoivatilat on hoiva- ja päiväkotitilojen sekä palvelukortteiden tuottamiseen, rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyhtiö. Yhtiö tarjoaa laadukkaita ja kustannustehokkaita vuokrahoivataratkaisuja varhaiskasvatukseen ja hoivan alalla pääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille. Yhtiö pyrkii ratkaisemaan sekä kuntien että yksityisten palveluntuottajien kasvuun liittyvät haasteet tarjoamallaan kiinteistöratkaisulla.

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 tehokkaan 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 hankintarvosta. 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 käytönotettavissa eri käyttötarkoituksiin, kuten esimerkiksi toimistotiloiksi tai asunnoiksi. Yhtiön näkemyksen mukaan Hoivatilojen asiantuntemus antaa asiakkaalle koeteltujen ratkaisujen varmuutta ja toiston tuomaa kustannustehokkuutta.

Kokemus on nopeuden perusta. Yhtiö tuntee hoivarakennuttamisen ja sen erityisvaatimukset. Hoivatilojen yhteistyökumppaneina on asiantuntijaverkosto, jolla on Yhtiön näkemyksen mukaan vahva osaaminen suunnittelusta, hoivarakentamisesta ja laadukkaasta tekemisestä. Jokainen kohde suunnitellaan asiakkaan toiveiden ja tilojen käytön ehdoilla. Kokemusta Hoivatiloilla on jo noin sadan kohteen verran.

Yhtiön liiketoiminnan tavoitteena on saada tuottoa osakkeenomistajille sekä jaettavan osingon että Yhtiön Osakkeen arvonnousun muodossa. Yhtiö harjoittaa hoivakiinteistösijoitustoimintaa tuottamalla, rakennuttamalla, omistamalla, vuokraamalla ja aika-ajoin hankkimalla valmiita hoivakiinteistöjä tai myymällä omistamia hoivakiinteistöjä. Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä kaikki Hoivatilojen omistamat hoivakiinteistöt ovat Yhtiön itsensä rakennuttamia. Yhtiö pyrkii sijoittamaan hyvän vuokratuoton tarjoaviin kiinteistökohteisiin Suomen kasvukeskuksissa tai niiden läheisyydessä. Kiinteistökohteita voidaan rakennuttaa myös näiden alueiden ulkopuolisiin, alueellisesti vahvoihin maakuntakeskuksiin, jollaisina Yhtiö pitää pieniä ja keskisuuria kaupunkeja, joiden väestökehityksen Yhtiö arvioi suotuisaksi.

Yhtiön tuotot muodostuvat kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen myyntituotoista ja kiinteistöjen arvonneuotoksista. Kiinteistöjen vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon ja kiinteistöjen myyntituotot ja kiinteistöjen arvonneuotokset tuloslaskelman erään "Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset". Yhtiön tulos muodostuu kiinteistöjen nettovuokratuotoista, kiinteistöjen myyntien kautta realisoituneista arvonneuotoksista ja realisoitumattomista arvonneuotoksista, vieraan pääoman kustannuksista, hallinnon kuluista sekä veroista. Yhtiö arvostaa sen omistuksessa olevat sijoituskiinteistöt käypiin arvoihin, joista muodostuu realisoitumattomia arvonneuotoksia.

### Kiinteistökohtetyypit

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

## ***Hoivakodit***

Hoivatilat toteuttaa hoivakoteja erilaisille erityisryhmille ja ikääntyville. Käytettävissä olevan tontin ja tilojen tarpeen mukaan hoivakodit soveltuvat tyypillisimmin 15–60 asukkaalle.

Hoivakodit suunnitellaan yhdessä laajan asiantuntijaverkoston kanssa mikä varmistaa, että tilaratkaisuissa, materiaali- 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 suurin asutusalueen palvelutarpeiden mukaan ottaen huomioon eri käyttäjäryhmien palvelutarpeen.

Esimerkiksi hoivakodin ja varhaiskasvatuksen yksiköistä muodostuvassa palvelukorttelissa palveluyksiköiden välinen yhteistyö tuo hyötyjä molempien ryhmien arkeen. Kun palvelukortteliin sijoitetaan esimerkiksi sisäliikuntatilat tai terveydenhuollon toimipiste, kortteli toimii myös koko asuinalueen 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 valmiita palvelukorttelia (Lahdessa ja Espoossa) sekä sopimuksenalaiset rakenteilla olevat palvelukorttelit Oulussa ja Uudessakaupungissa. Lisäksi Yhtiöllä on valmisteilla useita palvelukorttelikohteita, joita koskevia sopimuksia ei ole vielä tehty.

## **Yhtiön historia**

Suomen Hoivatilat Oyj on perustettu vuonna 2008 neljän perustajaosakkaan toimesta ja merkitty kaupparekisteriin 2009. Vuonna 2010 Jussi Karjula aloitti Yhtiössä toimitusjohtajana ja Yhtiön kuudentena osakkeenomistajana. Loppuvuodesta 2010 Pertti Huuskonen liittyi Yhtiön osakkeenomistajaksi ja valittiin Yhtiön hallitukseen vuonna 2011. Yhtiön osakkeenomistajien määrä on vuosien varrella moninkertaistunut vuosittain toteutettujen osakeantien myötä. Vuoden 2015 lopussa Yhtiöllä oli jo 84 osakkeenomistajaa ja Yhtiön palveluksessa oli 7 henkilöä. Vuonna 2016 Yhtiö listautui First Northiin, joka on Helsingin Pörssin ylläpitämä monenkeskinen markkinapaikka, ja vuoden lopussa sillä oli jo noin 4000 osakkeenomistajaa.

Vuosina 2009–2010 Yhtiö toteutti pelkästään päiväkotihankkeita, kunnes vuonna 2011 käynnistettiin ensimmäiset hoivakotihankkeet. Yhtiön ensimmäisinä toimintavuosina keskeinen tapa rahoittaa toimintaa oli valmiiden kohteiden myynti, josta vapautuneilla varoilla oli mahdollista pääomittaa uusia hankkeita. Tästä syystä Yhtiöllä ei ole viittä vuotta vanhempia kohteita taseessaan – tätä aikaisemmin valmistuneet kohteet on myyty.

Viime vuodet ovat olleet Hoivatiloille voimakkaan kasvun aikaa. Tilikauden 2016 aikana taseen loppusumma on kasvanut 62,49 miljoonaa euroa (31.12.2016 taseen loppusumma oli 159,77 miljoonaa euroa ja 31.12.2015 taseen loppusumma oli 97,27 miljoonaa euroa). Neljän viimeisen tilikauden aikana on valmistunut yhteensä 56 kiinteistökohteita. Samalla Yhtiön osakasmäärä on kasvanut 33 osakkeenomistajasta noin 4 000 osakkeenomistajaan.

Yhtiön toimintamalli on ollut alusta asti lähes nykykonseptin mukainen. Toimintahistoriansa aikana Yhtiö on toteuttanut tai sillä on toteutusvaiheessa yhteensä noin sata päivä- ja hoivakotihanketta. Vuonna 2015 Yhtiö lanseerasi uutena kohde-tyyppinä palvelukorttelin, jossa yhteen kortteliin voidaan rakentaa monipuolinen palvelukokonaisuus sisältäen esimerkiksi varhaiskasvatuksen, ikäihmisten palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen sekä kaupan palvelut. Vuonna 2017 Yhtiö suunnittelee hankkivansa myös valmiita kiinteistökohteita täydentämään kiinteistösalkkuaan.

## **Missio, visio ja arvot**

Hoivatilojen tavoitteena on luoda ylivertainen asiakaskokemus asiakkaidensa kasvun ratkaisijana. Hoivatilat luo parempaa yhteiskuntaa yhdessä kumppaneidensa kanssa. Vuonna 2019 Hoivatilat haluaa olla Suomen johtava vuokrahoiva- ja päiväkotitilojen toteuttaja ja omistaja sekä määrällisesti että tunnettuudeltaan.

Hoivatilat erottuisi jatkossa kilpailijoistaan yhä pidemmälle viedyllä tuotteistuksella ja kokonaisvaltaisella tilakonseptilla, jonka toteutuksessa keskeistä on tilojen muuntojoustavuus. Hoivatilat olisi näkemyksensä mukaan mutkaton kehittäjäkumppani, joka toteuttaisi toimintaympäristön pitkälle varustettuna asiakkaan toiveiden mukaisesti huomioiden ympäristöasiat ja rakentamisen ekologisuuden. Keskeinen osa Yhtiön tuotantoa olisi jatkossa monipuoliset palvelukorttelit.

Hoivatilojen tavoitteena on tarjota sijoittajille mahdollisuus osallistua mielekkäillä ja kilpailukykyisillä tuottotasoilla yhteiskunnallisesti tärkeiden palvelu- ja hoivatilojen toteuttamiseen.



Yhtiön lähtökohtana on asiakkaan toiminnan ymmärtäminen. Yhtiö haluaa kantaa vastuunsa ja olla asiakkaidensa ja yhteistyökumppaneidensa luottamuksen arvoinen tarttumalla toimeen ja toteuttamalla yhdessä sovitut hankkeet. Hoivatilat kokee toimintamallinsa olevan helposti ymmärrettävä ja suoraviivainen ja Yhtiö pyrkii tekemään rohkeita ratkaisuja ja avauksia uusien palvelukonseptien kehittämisessä. Tämä toimintamalli ja Yhtiön asiantuntemus luo Yhtiön näkemyksen mukaan arvoa asiakkaille, osakkeenomistajille ja yhteiskunnalle.

## **Strategia**

Hoivatilojen tavoitteena on olla asiakkailleen kasvun ratkaisija sekä pitkäjänteinen kiinteistöjen omistaja ja vuokranantaja. Palvelujen järjestäminen vaatii toimivia tiloja. Erityiskiinteistöjen tuottaminen vaatii osaamista ja pääomia. Tämän kokonaisuuden Hoivatilat voi tuoda sekä kasvaville hoiva- ja päivähoitoalan yrityksille että kunnille. Edelläkävijyys uudenlaisten konseptien tuottamisessa ja ekologisten ratkaisujen suosiminen ovat tärkeä osa Hoivatilojen toimintamallia.

Hoivatilojen toiminnan keskeisenä tavoitteena on kiinteistöomaisuuden merkittävä kasvattaminen lähivuosien aikana. Tavoitteen mukaisen kasvun tulee olla hallittua ja kannattavaa. Tämä tarkoittaa sitä, että toteutettavien kiinteistökohteiden tulee täyttää tietyt taloudelliset ja laadulliset kriteerit. Yhtiön hallituksen laatima strategia ohjaa toimintaa siten, että hankkeille asetetut kriteerit täyttyvät ja tavoiteltu kasvu voidaan toteuttaa sekä hallitusti että kannattavasti.

## **Kiinteistökohteet ja salkun maantieteellinen hajautus**

Hoivatilojen strategian keskiössä on kiinteistöomaisuuden ja siihen liittyvien riskien hallinta. Tästä syystä Hoivatilojen kiinteistökohteet keskittyvät Suomen kasvukeskuksiin (Pääkaupunkiseutu / Uusimaa, Lahti, Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä, Kuopio) tai niiden välittömään läheisyyteen, missä väestön kasvun tai väestörakenteen kehityksen arvioidaan myös tulevaisuudessa palvelevan tilojen tehokasta käyttöä. Kiinteistökohteita toteutetaan myös alueellisesti vahvoihin maakuntakeskuksiin, joissa palvelutarpeen nähdään olevan vakaalla pohjalla esimerkiksi väestön demografisesta rakenteesta johtuen, jollaisina Yhtiö pitää pieniä ja keskisuuria kaupunkeja, joiden väestökehityksen Yhtiö arvioi suotuisaksi. Kiinteistökohteiden toteuttamisen lähtökohtana on, että yhtiöllä on allekirjoitettu vuokrasopimus tilojen operaattorin kanssa ennen rakentamisen aloittamista.

## **Asiakkaat ja salkun asiakashajautus**

Asiakkaan kyky huolehtia vuokranmaksuvelvoitteistaan on Yhtiölle tärkeää. Tästä syystä Yhtiön strategisena tavoitteena on, että merkittävä osa Yhtiön kiinteistökohteista on vuokrattu Suomen suurimmille ja tunnetuimmille päivähoito- ja hoivaketjuille, joiden taloudelliset voimavarat riittävät vuokranmaksuvelvoitteista huolehtimiseen. Pienemmille toimijoille toteutettavien kiinteistökohteiden osalta varmistetaan jo ennen hankkeen aloitusta, että kiinteistön käyttäjän taloudelliset resurssit ja kiinteistössä harjoitettava liiketoiminta tulevat riittämään vuokravotteen hoitamiseen. Lisäksi kiinteistökohteiden vuokrasopimukset hajautetaan siten, että minkään yksittäisen vuokralaisen osuus vuokraliikevaihdosta kokonaisuutena ei kasva liian suureksi ottaen huomioon Yhtiön arvio vuokralaisen maksukyvyistä.

## **Vuokrasopimukset**

Kiinteistöihin tehdään pääsääntöisesti 12–15 vuoden määräaikaista pääomavuokrasopimukset ja vuokrasopimukseen sisältyy pääsääntöisesti kolmesta kuuteen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Pitkillä vuokrasopimuksilla varmistetaan vakaa tulovirta tuleville vuosille. Asiakkaiden kanssa tehtyjen vuokrasopimusten vuotuiset korotukset on tyypillisesti sidottu elinkustannusindeksiin, kuitenkin siten, ettei vuokraa tarkisteta alaspäin elinkustannusindeksin laskiessa. Kohteet rakennutetaan vain tarpeeseen ja kiinteistökohteet aloitetaan vasta kun asiakkaan kanssa on tehty kiinteistökohtetta koskeva sitova vuokrasopimus. Tällä tavoin vältetään riski siitä, että kiinteistöhankeelle ei sen valmistuessa olisi käyttäjää.

Vuokrasopimukset voidaan tyypillisesti irtisanoa 12–15 vuoden määräajan jälkeen 6–12 kuukauden irtisanomisajalla sekä niiden määräajan aikana mikäli toinen osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan tai lakia tai viranomais määräyksiä.

Yhtiöllä on käytössä markkinavuokrapohjainen pääomavuokra, jossa pääomalle saatava tuotto määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Pääomavuokralla tarkoitetaan tässä yhteydessä vuokraa, jolla katetaan pääomakustannukset, jotka muodostuvat kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti. Yhtiöllä on kahdentyyppisiä vuokrasopimuksia. Osassa Yhtiön vuokrasopimuksia kiinteistöjen käyttö- ja huoltokulujen lisäksi maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön vakuutuskulut ovat vuokralaisen vastuulla. Muissa vuokrasopimuksissa maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön vakuutuskulut ovat Yhtiön vastuulla ja vuokralainen vastaa kiinteistöjen käyttö- ja huoltokuluista.

## **Asiakastyytyvyisyys**

Hoivatilojen tavoite on olla asiakkaiden keskuudessa hyvin tunnettu, vastuullinen ja hyvämaineinen toimija, jonka kanssa asiakkaat haluavat mielellään tehdä yhteistyötä. Hoivatilat on asiakkailleen kasvun ratkaisija ja kehittäjäkumppani – yritysten ei tarvitse sitoa pääomia kiinteistöinvestointeihin, jolloin pääomat ovat käytettävissä liiketoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Hoivatilat on aktiivinen ja pitkäjänteinen kiinteistönomistaja, joka palvelee tilojen käyttäjiä myös kiinteistökohteiden valmistumisen jälkeen muun muassa ylläpitoon ja huoltoon liittyvin jälkipalveluin, joita ovat esimerkiksi

kiinteistön vuosikatselmukset, kiinteistön ylläpidon puhelin - ja internettuki sekä sähköinen huoltokirja. Asiakastytyväisyys varmistetaan vuosittain toteutettavilla asiakastytyväisyyskyselyillä sekä joka hankkeen jälkeen toteutettavalla hankekohtaisella palautekyselyllä.

### ***Konseptiosaaminen***

Hoivatilat on aktiivinen kehittäjäkumppani sekä kuntien että asiakasyritysten kannalta. Yhtiö on koko toimintahistoriansa ajan ollut nähdäksensä edelläkävijänä luomassa ratkaisumalleja päivähoidon ja hoivan tilaratkaisuihin. Yhtiön vahva konseptiosaaminen on edesauttanut asiakkaita kannattavan liiketoiminnan kehittämisessä ja kasvattamisessa. Hoivatilojen konsepti, jossa asiakas saa yhdellä sopimuksella pitkälle varustellut tilat ns. avaimet käteen -periaatteella on auttanut Yhtiötä erottautumaan kilpailijoistaan. Vahva konseptiosaaminen ja uudet ratkaisumallit, kuten esimerkiksi palvelukortit, ovat nyt ja tulevaisuudessa keskeinen osa Yhtiön strategiaa.

### ***Kumppaniverkoston tehokas hyödyntäminen***

Yhtiön tavoite on myös jatkossa toimia kustannustehokkaasti ja joustavalla kulurakenteella, jossa kiinteiden kulujen määrä on optimoitu. Yhtiöllä on laaja kumppaniverkosto, jonka avulla voidaan toteuttaa vuositasolla mittava hankekanta ja hallinnoida kiinteistöomaisuutta pienillä omilla henkilöstöresursseilla.

Tärkeä osa Yhtiön kumppaniverkosta on hoivarakentamisen osaavat rakennusliikkeet. Kokemuksensa ja kilpailutusosaamisensa avulla Yhtiö pystyy tuottamaan uudet tilat kustannustehokkaasti ja nopeasti.

### ***Liiketoiminnan kasvattaminen***

Yhtiön omistamien kiinteistöjen määrä on kasvanut voimakkaasti viime vuosien aikana. Yhtiön tavoitteena on jatkaa voimakasta kasvua tulevien vuosien aikana, kuitenkin niin, että toteutettavat kiinteistökohteet ovat taloudellisesti kannattavia ja kiinteistöistä saatavat tuotot ovat mielekkäitä osakkeenomistajien näkökulmasta.

### ***Yhtiön vahvuudet***

Hoivatilojen strategia on pysynyt päälinjoiltaan muuttumattomana toiminnan alkuvuosista saakka. Strategian toteuttaminen ja strategian painopistealueet näkyvät konkreettisesti Yhtiön liiketoiminnassa.

### ***Hoivakiinteistöt alhaisen riskin omaisuusluokkana***

Yhtiö katsoo hoivakiinteistömarkkinan olevan esimerkiksi liike- ja toimistotilamarkkinaa vähemmän suhdanneherkkä. Nykyisen markkinanäkymän perusteella tarve hoivakiinteistöille on Yhtiön arvion mukaan sekä päivähoidon että vanhus- ja muiden erityisryhmien osalta kasvava sekä keskipitkällä että pitkällä aikavälillä, johtuen Suomen väestön demografiasta, kaupungistumiskehityksestä ja palvelusetelin yleistymisestä sekä päivähoidossa että muissa hoivan segmenteissä. Yhtiön näköpiirissä ei ole sellaisia lainsäädännöllisiä muutoksia tai trendimuutoksia, joiden johdosta tarpeen yksityisin varoin rahoitetuille hoivakiinteistöille voisi olettaa pienentyvän.

### ***Vakaat vuokratuotot mahdollistavat vakaan osingonmaksukyyn***

Yhtiön arvion mukaan hoivakiinteistömarkkinan kasvunäkymä, Yhtiön toimiva konsepti sekä omistettujen kiinteistöjen asianmukainen maantieteellinen hajautus ja asiakashajautus mahdollistavat tasaisen kassavirran ja sen myötä vakaan osingonmaksukyyn. 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 Rekisteröintiasiakirjan päivämäärän osakemäärällä. Yhtiön osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia operatiivisesta tuloksesta.

### ***Kokonaisvaltaisen toiminnan edut***

Hoivatilat on kiinteistökohteissa mukana aina alkumetreiltä lähtien, jolloin Yhtiö voi asiantuntemuksensa myötä vaikuttaa useilla tavoin kiinteistökohteen kustannuksiin ja taloudelliseen kannattavuuteen. Yhtiön toiminnan lähtökohtana on, että se edistää kumppanuutta asiakkaiden kanssa ja tilojen vuokratilakustannus on yleisen markkinatason mukainen ja mahdollistaa käyttäjälle tuloksellisen liiketoiminnan. Tehokkaalla suunnittelulla ja hankinnalla ja siten kokonaisvaltaisella tilojen tuottamisella Hoivatilojen toteuttamien kiinteistöjen käypä arvo on korkeampi kuin niiden hankintameno, mikä osaltaan mahdollistaa sijoittajan kannalta Osakkeen arvonnousun vakaan osinkokassavirran lisäksi.

### ***Pitkät vuokrasopimukset ja kiinteistöjen 100 prosentin vuokrausaste***

Hoivatilat solmii toteutettavista kiinteistökohteista määräaikaisten vuokrasopimukset ennen kuin niiden rakennuttaminen

alkaa. Yhtiö saa kohteesta kuukausittaista vuokratuloa heti kohteen valmistuttua. Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Hoivatilojen vuokrasopimusten tulevilla vuokrilla painotettu keskimaturiteetti (jäljellä oleva keskimääräinen juoksuaika) on Yhtiön koko sopimuskannan osalta 14,1 vuotta. Yhtiön sopimuksenalainen tuleva vuokraliikevaihto ilman indeksikorotuksia on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 215,1 miljoonaa euroa, josta valmiiden kohteiden osuus on 139,2 miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden osuus 61,0 miljoonaa euroa ja aloittamattomien sekä ostettavien valmiiden kohteiden osuus 14,9 miljoonaa euroa.

Kaikki Yhtiön omistamat kiinteistöt on vuokrattu Yhtiöstä ja konsernista riippumattomille ulkoisille asiakkaille. Valmiiden kohteiden vuokrausaste on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 100 prosenttia. Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä keskeneräiset ja aloittamattomat sopimuksenalaiset kohteet sekä ostettavat kohteet on myös vuokrattu 100-prosenttisesti.

<b>Vuokrasopimusten erääntyminen Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä</b>	<b>Tuleva vuokra-kassavirta, milj. euroa</b>
Vuonna 2019	0,2
Vuonna 2024	1,4
Vuonna 2027	2,0
Vuonna 2028	8,7
Vuonna 2029	25,7
Vuonna 2030	46,7
Vuonna 2031	41,4
Vuonna 2032	88,0
Vuonna 2033	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>215,1</b>

#### ***Kiinteistösalkun maantieteellinen hajautus ja kiinteistökohteiden sijainnit***

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.

Yhtiön strategiset linjaukset kiinteistöjen sijaintivaatimusten osalta ilmenevät tarkasteltaessa kiinteistökohteiden maantieteellistä hajautusta. Valtaosa kohteista sijaitsee Suomen kasvukeskuksissa (Pääkaupunkiseutu/Uusimaa, Lahti, Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä ja Kuopio) tai niiden välittömässä läheisyydessä. Väestön määrän kasvu suurimmissa kaupungeissa tarkoittaa myös jatkuvaa ja kasvavaa tarvetta sekä varhaiskasvatuksen hoitopaikoille (päiväkodit) että vanhusten ja muiden erityisryhmien hoitopaikoille (hoivakodit). Kohteita on toteutettu myös alueellisesti vahvoihin maakuntakeskuksiin, jollaisina Yhtiö pitää pieniä ja keskisuuria kaupunkeja, joiden väestökehityksen Yhtiö arvioi suotuisaksi. Näillä alueilla väestön kasvu ei välttämättä ole yhtä vahvaa kuin Suomen kasvukeskuksissa, mutta väestön demografinen rakenne tarjoaa hyvin ennustettavissa olevan palvelutarpeen myös tulevaisuudessa. Maakuntakeskuksien kohteiden mikrosijaintien Yhtiö arvioi olevan hyviä.

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

<b>Sopimustenalaisten vuokrien maantieteellinen jakauma Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä</b>	<b>Osuus</b>
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	30 %
Tampereen alue	11 %
Lahden alue	9 %
Turun alue	7 %
Oulun alue	7 %
Jyväskylän alue	5 %
Kuopion alue	2 %
Muut alueet	29 %
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>

Vuokrien maantieteellisessä jakaumassa on huomioitu kaikki vuokrasopimukset (valmiit, rakenteilla olevat, aloittamattomat ja valmiina ostettavat kohteet). Vuokran määrässä on huomioitu kaikki sopimuksenalainen tuleva vuokraliikevaihto, yhteensä 215,1 miljoonaa tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä.

## Suurimmat asiakkaat

Hoivatilojen suurimmat asiakkaat koostuvat Suomen johtavista terveydenhuollon ja sosiaalipalvelualan yrityksistä. Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön kolme suurinta asiakasta perustuen osuuksiin sopimuskannasta 31.12.2016. Asiakkaat on esitetty aakkosjärjestyksessä.

Asiakas	Yrityksen liikevaihto vuonna 2015, milj. euroa	Yrityskuvaus	Omistuspohja
Attendo	1,051 (Suomen-toimintojen liikevaihto 452)	Pohjoismaiden suurin terveydenhuollon ja hoivapalvelujen yritys	Listattuna Nasdaq Stockholmissa (Tukholman pörssi)
Mehiläinen	445	Yksi tunnetuimmista ja arvostetuimmista yksityisistä terveys- ja sosiaalipalveluiden tuottajista Suomessa	KKR, Triton, HgCapital, eläkeyhtiöt ja yksityishenkilöt
Touhula	39	Yksi Suomen johtavista varhaiskasvatuspalveluita tarjoavista yrityksistä	Enemmistöomistajana EQT Partners

Lähde: Attendo AB (publ), vuosikertomus 2015; Mehiläinen, vuosikertomus 2015; Touhula, tilinpäätös 2015. Attendon kohdalla sovellettu valuuttakurssia 1 euro = 9,3535 Ruotsin kruunua.

## Kiinteistösalkun ja vuokrasopimusten asiakashajautus

Hoivatiloilla on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä yhteensä 88 vuokrasopimusta, jotka jakaantuvat 20 asiakkaan kesken. Vaikka Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostavat noin 68 prosenttia Yhtiön sopimuskannasta, ja kolmen suurimman avainasiakkaan kanssa on solmittu yhteensä 57 eri aikaan alkavaa ja päättyvää vuokrasopimusta, Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päiväkotit- että hoivakotisegmentissä. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä. Ketjuasiakkaiden kohdalla riski siitä, että esimerkiksi yksittäisen kiinteistön vajaa täyttöaste (asiakkaan toiminnassa) johtaisi asiakkaan kyvyttömyyteen suorittaa vuokramaksuvelvoitteistaan, on Yhtiön arvion mukaan matala. Pienempien vuokralaisten osalta on arvioitu jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista asiakkaan taloudellisten voimavarojen riittävyys ja vuokrattavassa kiinteistössä harjoitettavan liiketoiminnan tuleva kannattavuus.

Sopimuksenalaisen vuokrien jakauma asiakkaittain Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä	Osuus
Asiakas A	29 %
Asiakas B	29 %
Asiakas C	11 %
3 suurinta yhteensä	68 %
Muut asiakkaat	32 %

Vuokrien asiakaskohtaisessa jakaumassa on huomioitu kaikki vuokrasopimukset (valmiit, rakenteilla olevat, aloittamattomat ja valmiina ostettavat kohteet). Vuokran määrässä on huomioitu kaikki sopimuksenalainen tuleva vuokraliikevaihto, yhteensä 215,1 miljoonaa euroa Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä.

## Uusi kiinteistökanta

Yhtiön omistamista valmiista kiinteistöistä vanhimmat ovat valmistuneet loppuvuodesta 2012 (kaksi kappaletta). Kiinteistöistä kuusi kappaletta on valmistunut vuonna 2013, yksitoista kappaletta vuonna 2014, yhdeksäntoista kappaletta vuonna 2015, kahdeksantoista kappaletta vuoden 2016 aikana ja kolme alkuvuoden 2017 aikana tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämäärään mennessä. Koska Yhtiön omistamat kiinteistöt ovat uusia tai uudehkoja, ovat ne myös teknisesti Yhtiön arvion mukaan hyväkuntoisia, eikä kiinteistöihin kohdistu esimerkiksi tiedossa olevia peruskorjaustarpeita lähivuosien aikana. Kiinteistöt vastaavat sekä kiinteistötekniikan, että materiaali- ja mitoitusratkaisujen osalta tämän päivän vaatimuksia ja standardeja.

## Kevyt organisaatorakenne ja kumppanuuksien hyödyntäminen

Hoivatilojen organisaatio on kevyt ja tehokas. Konserni työllistää tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä kolmetoista henkilöä, jotka ovat kaikki emoyhtiön palveluksessa. Suurin osa Yhtiön työntekijöistä, yhteensä seitsemän työntekijää, on keskittynyt hankekehitykseen, eli tontinhankintaan, myyntiin ja rakennuttamiseen. Muut työntekijät työskentelevät erilaisissa kiinteistö- ja yhtiöhallinnon tehtävissä sekä projekti- ja kehitystehtävissä. Oman henkilöstön lisäksi Hoivatilat hyödyntää toiminnassaan laajaa kumppaniverkosta, jonka avulla voidaan toteuttaa vuositasolla mittava hankekanta ja hallinnoida nykyistä kiinteistöomaisuutta pienillä omilla henkilöstöresursseilla. Kevyt organisaatio ja vahva kumppaniverkosto mahdollistavat hankkeiden toteuttamisen joustavasti ja nopeassa aikataulussa.

Yhtiö hyödyntää myös digitalisaation tuomia mahdollisuuksia liiketoiminnassaan. Vuoden 2016 loppuun mennessä kaikki Hoivatilojen kiinteistöt siirtyivät ympärivuorokautiseen etähallinnan ja valvonnan piiriin: esimerkiksi lämmityksen ja

ilmanvaihdon etäseurannalla on tarkoitus varmistaa, että päiväkotien ja hoivakotien kriittiset toiminnot ovat kunnossa. Ennakkotiedot kiinteistöistä ja tarvittavat säädöt onnistuisivat etänä, säästäten aikaa ja rahaa.

### **Asiantuntemus**

Hoivatilat on koko toimintahistoriansa ajan ollut nähdäksensä toimialansa edelläkävijä. Noin sadan toteutetun tai toteuttamisvaiheessa olevan kiinteistökohteen myötä Yhtiöllä on sekä vahva erityiskiinteistörakennuttamisen erityisosaaminen että hyvä markkinatuntemus. Hoivatiilojen liiketoimintamallissa keskeistä on vuokralaisten liiketoiminnan ja toimialan ymmärtäminen sekä kuntakentän tuntemus. Yhtiön omistamissa kiinteistöissä harjoitettava kannattava liiketoiminta on edellytys sille, että vuokralainen voi suoriutua vuokranmaksuvelvoitteistaan pitkällä aikavälillä. Hoivatilat auttaa asiakkaitaan luomaan kannattavaa liiketoimintaa oikeantyyppisillä, tarkoitukseen sopivilla kiinteistökohteilla.

Kiinteistökohteet toteutetaan Yhtiön laajan kumppaniverkoston avulla. Rakennuttamisen kustannuksia hallitaan muun muassa huolellisen suunnittelun ja kilpailuttamisen avulla. Rakentamisen valvontaan liittyvä erityisosaaminen on Yhtiöllä itsellään. Hoivatilat on vahvasti läsnä kaikkien kiinteistökohteiden rakennuttamisessa aina suunnittelusta ja tontin hankinnasta valmistumiseen saakka.

Hoivatiilojen konseptissa kiinteistökohteet tuotetaan asiakkaalle pitkälle varusteltuina sekä sisä- että ulkoalueiden osalta. Asiakas saa yhdellä sopimuksella uudet toimintaan soveltuvat tilat nopeasti ns. avaimet käteen -periaatteen mukaisesti.

### **Vahva taloudellinen asema ja optimoitu pääomarakenne**

Kiinteistöliiketoiminta on pääomavaltaista, jolloin pääomien tehokkaan käytön ja pääomarakenteen merkitys korostuu. Hoivatiilojen kiinteistökohteiden rahoituksessa oman rahoituksen osuus on pääsääntöisesti 30–40 prosenttia ja lainan osuus 60–70 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. Hoivatiilojen vahva taloudellinen asema mahdollistaa velkavivun hyödyntämisen kiinteistökohteissa ja siten hyvän oman pääoman tuoton.

Yhtiö suojautuu korkotason muutoksilta koronvaihtosopimuksilla Yhtiön korkosuojauspolitiikan mukaisesti. Yhtiön koronvaihtosopimuksia on kuvattu kohdassa "*Liiketoiminnan kuvaus – Merkittävät sopimukset – Koronvaihtosopimukset*".

### **Yritysrakenne**

Tilikauden päättyessä 31.12.2016 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 77 tytäryhtiötä. Tilikauden päättymisen jälkeen Rekisteröinti asiakirjan päivämäärään mennessä Yhtiö on perustanut kolme tytäryhtiötä, joiden lisäksi Yhtiöllä on perusteilla kaksi kappaletta tytäryhtiöitä. Yhtiö harjoittaa operatiivista liiketoimintaa itse sekä tytäryhtiöidensä kautta. Tytäryhtiöt ovat Suomessa perustettuja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia. Tytäryhtiöiden hallinnollinen päätoimipaikka on emoyhtiön pääkonttori Oulunsalossa. Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön tytäryhtiöt tämän Rekisteröinti asiakirjan päivämääränä.

<b>Tytäryhtiö</b>	<b>Yhtiön omistusosuus</b>
Kiinteistö Oy Espoon Falläkerinrinne	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %

Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie B	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikkä	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %
Kiinteistö Oy Raison Tenavakatu	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päälistönmäentie	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepäncatu	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %

## Organisaatio ja työntekijät

Tämän Rekisteröinti asiakirjan päivämääränä Hoivatiilojen palveluksessa on toimitusjohtaja, talousjohtaja sekä lisäksi

yksitoista vakituista työntekijää. Tilikauden 2016 aikana Yhtiö työllisti keskimäärin kymmenen vakituista työntekijää, tilikauden 2015 aikana keskimäärin seitsemän vakituista työntekijää ja tilikauden 2014 aikana keskimäärin viisi vakituista työntekijää.

## Tutkimus ja kehitys

Hoivatilat tekee aktiivista yhteistyötä kumppaniverkostonsa kanssa uusien konseptien, kuten palvelukorttelien, kehittämiseksi. Yhtiö on vuoden 2015 aikana aloittanut kumppaniverkostonsa kanssa kiinteistöjen elinkaaren energiakustannuksia vähentävän projektin, jossa kartoitetaan energiatehokkaita vaihtoehtoja muun muassa kiinteistöjen lämmitykseen ja valaistukseen. Vuoden 2016 aikana tullaan toteuttamaan kiinteistökohteita, joissa hyödynnetään muun muassa aurinkopaneeleja yhtenä lämpö- ja sähköenergian lähteenä.

## Immateriaalioikeudet

Kiinteistökohteissaan Yhtiö hyödyntää olemassa olevaa valmista mallistoaan, jonka mukaisia malleja käytetään pohjana jokaisessa kiinteistökohteessa. Asiakkaan kanssa valittua mallia kehitetään ja suunnitellaan edelleen yksilöllisesti vastaamaan jokaisen toteutettavan kiinteistökohteen tarkoitusta ja tarkempia vaatimuksia. Valmistuttuaan kiinteistöt eivät siten välttämättä sellaisenaan vastaa Yhtiön malliston mukaisia malleja. Yhtiö ei aktiivisesti pyri suojaamaan mallistoaan immateriaalioikeuksilla (kuten patenteilla tai tavaramerkeillä).

Yhtiö hallinnoi seuraavia verkkotunnuksia: hoivatilat.fi, hoivatilat.com, hoivatilat.se, palvelukortteli.fi sekä hoivakiinteistöt.fi.

## Merkittävät sopimukset

### *Sopimus Hyväksytyn Neuvonantajan kanssa*

Yhtiö on tehnyt sopimuksen UB Securities Oy:n kanssa First North Nordic Rulebook -sääntöjen mukaisena Hyväksyttynä Neuvonantajana toimimisesta. Yhtiö maksaa UB Securities Oy:lle Hyväksytyn Neuvonantajan tehtävistä palkkion. Hyväksytyn neuvonantajan tehtävät päättyvät Listautumisen yhteydessä.

### *Kiinteistöjen vuokrasopimukset*

Lisätietoa Yhtiön kiinteistöjen vuokrasopimuksista on esitetty kohdassa "*Liiketoiminnan kuvaus – Strategia – Vuokrasopimukset*".

### *Rahoitussopimukset*

Yhtiön rahoitusta koskevat sopimukset muodostuvat pääasiallisesti konsernin kiinteistöyhtiöille nostettuja lainoja koskevista lainasopimuksista. Kiinteistöyhtiöille nostettujen lainojen vakuutena toimivat pääsääntöisesti rahoittajapankille annetut rahoitettavan kiinteistön panttivelkakirjat sekä emoyhtiön omavelkainen takaus. Osassa sopimuksista kiinteistöyhtiöille nostetun lainan vakuudeksi on annettu rahoitettavan kiinteistön panttivelkakirjojen sekä emoyhtiön omavelkaisen takauksen lisäksi muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeita.

Kiinteistöyhtiöille nostettujen lainojen lisäksi emoyhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä käytössään toistaiseksi voimassa olevat yhteensä 4,00 miljoonan euron limiitit sekä määräaikainen, 27.7.2017 saakka voimassa oleva 7,00 miljoonan euron limiitti. Limiiteistä oli 31.12.2016 tilanteessa käytössä 1,66 miljoonaa euroa ja tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 5,66 miljoonaa euroa. Limiittien vakuudeksi on pantattu emoyhtiön omistamien kiinteistöyhtiöiden osakekannat. Kiinteistöyhtiöille nostettuja lainoja voidaan käyttää vain kiinteistöinvestointeihin, emoyhtiön limiiteille ei ole käyttörajoituksia.

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli 31.12.2016 korollisia lainoja 71,9 miljoonaa euroa, joista 20,2 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kiinteistökohteiden sijaintiin, kohteen käyvän arvon ja velan väliseen suhteeseen (loan to value, LTV) ja vuokralaishajautukseen liittyviä kovenantteja. Kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että pankki voi vaatia velkojen ylimääräistä lyhentämistä siten, että tilanne korjaantuu tai vaihtoehtoisesti irtisanoa kaikki velkakirjat heti takaisin maksettaviksi. Yhtiön rahoitusvelkojen erääntyminen on kuvattu alla olevassa taulukossa.

### **Yhtiön rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen, tilanne 31.12.2016**

	<b>Alle vuosi</b>	<b>1–2 vuotta</b>	<b>2–5 vuotta</b>	<b>Yli 5 vuotta</b>	<b>Yhteensä</b>
Sopimukseen perustuva kassavirta, milj. euroa	6,24	7,37	21,39	43,98	78,97

Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiö ei täytä eräisiin lainasopimuksiin sisältyvää vuokralaisjakamaehto. Ehdon rikkoutuminen oli seurausta vuoden 2016 aikana toteutuneesta yrityskaupasta, jossa kaksi konsernin merkittävää vuokra-

laista yhdistyivät. Lainanantaja on kuitenkin 31.8.2016 luopunut oikeudestaan vaatia kyseisiä lainoja takaisinmaksettavaksi kokonaan tai niiltä osin, että vuokralaisjakautamaa koskeva ehto täyttyisi.

### ***Koronvaihtosopimukset***

Yhtiön korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 prosenttia konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi vuotta +/- kuusi kuukautta. Yhtiö solmi loppuvuodesta 2015 nimellisarvoltaan 16 miljoonan euron lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka ovat maturiteetiltaan 5 vuotta. Lisäksi yhtiö solmi vuoden 2016 lopussa nimellisarvoltaan 10 miljoonan euron lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka astuvat voimaan kahden vuoden kuluttua ja joiden maturiteetti on 5 vuotta. Koronvaihtosopimusten 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.

### **Yhtiön kiinteistökohteiden arvostaminen**

#### ***Yleistä***

Yhtiön omistamat kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Kiinteistöjen hankintameno muodostuu kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista vieraan pääoman menoista sekä aktivoiduista rakennuttamiskustannuksista. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvostamisessa käytetään käypää arvoa.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu konsernitilinpäätöksessä IAS 40 -standardin mukaisesti käypään arvoon. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio on kirjattu tulosta vaikutteisesti sillä tilikaudella, jona se on syntynyt.

#### ***Käyvän arvon määrittäminen***

Kiinteistöjen käypä arvo määritellään puolivuositain ulkopuolisen asiantuntijan ja kiinteistöarvioitsijan arviolausuntojen perusteella. Ulkopuolisen asiantuntijana ja auktorisoituna kiinteistöarvioitsijana toimii Realia Management Oy. Arvioitsija laatii Yhtiön jokaisesta kiinteistöstä erillisen, kiinteistön arvon määrittävän arvolaskelman. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin nettovuokratuottoihin, jotka on kassavirtamallilla diskontattu arvopäivälle. Arvolaskelmat tehdään pääasiallisesti niin sanottuna desktop-työnä (riviarviointina) ja vain poikkeuksellisesti katselmuksen perusteella. Arvioinnista vastaavat Realia Management Oy:n arviointiasiantuntijat, jotka ovat pääsääntöisesti auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA), sekä yleisauktorisoituja ja Kauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK).

Valmiiden hankkeiden osalta kiinteistöjen käypänä arvona käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaisesta käypää arvoa. Keskeneräisten hankkeiden osalta käypä arvo määritetään siten, että ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaisesta valmiin kiinteistön käyvästä arvosta huomioidaan valmiusastetta vastaava osuus. Lupavaiheessa olevat kiinteistökohteet, joissa kohteen varsinaisia rakennustöitä ei ole aloitettu sekä rakennusvaiheessa olevat kohteet, joiden valmiusaste on alle 10 prosenttia, arvostetaan hankintamenoonsa.

Lähtötiedoista Hoivatilojen toimittamia ovat arvioitavien kiinteistökohteiden vuokrasopimusten tiedot (mukaan lukien tiedot vuokralaisesta, vuokra-ajasta, vuokran määrästä ja vuokrankorotusehdosta), tiedot kiinteistökohteen sijainnista, valmistumisvuodesta ja kerrosalasta sekä muut kiinteistökohteiden taloudelliset tiedot, kuten Hoivatilojen vastattavaksi jäävät kulut. Hoivatilojen vastattavaksi jääviä kuluja (joita tyypillisesti ovat maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistön täysarvovakuutus) koskevat lähtötiedot perustuvat kuhunkin kuluun liittyvään sopimukseen tai viimeisimpään laskuun sekä kiinteistöveron osalta verotuspäätökseen. Lähtötiedoissa käytettävät huolto- ja korjausmenot perustuvat arvioon kuukausittaisista kuluista, jotka oletetaan samansuuruisiksi. Kiinteistökohteille allokoidaan myös osuus Yhtiön hallinnon kuluista. Yhtiön vuokrasopimukset perustuvat Yhtiön käyttämiin sopimusmalleihin, joiden yhteenvedot kiinteistöarvioitsijalla on käytettävissään osana arvion lähtötietoja.

Tuottoarvomenetelmällä määritettyjen sijoituskiinteistöjen muita kuin havainnoitavissa olevia lähtötietoja ovat kiinteistökohteiden vuokrat, vajaakäyttö sopimuskaudella, vajaakäyttö sopimuskauden jälkeen, omistajan hoito- ja hallintokulut, huolto- ja korjauskulut kassavirtakaudella, huolto- ja korjauskulut jäännösarvossa sekä tulevien kassavirtojen diskonttaamiseen käytetty tuottovaatimus.

Kiinteistöarvioitsija määrittelee käyvän arvon arvioimisessa tarvittavan alkutuoton. Alkutuotto (NOI1) kuvastaa ensimmäisen vuoden nettovuokrien suhdetta kiinteistön käypään arvoon. Alkutuotto ei kuitenkaan ole kiinteistöjen arvonmäärittämisessä käytettävä lähtötieto, vaan kiinteistön käyvän arvon perusteella laskettava vertailuluku, jonka avulla voidaan verrata eri kohteita keskenään ja muodostaa yleiskuva kiinteistösalkun tai yksittäisen kiinteistökohteen arvostuksesta. Alkutuoton vaihteluväli Yhtiön kiinteistökohteissa oli 31.12.2016 tilanteessa 5,86–7,50 %.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytettyjä muita kuin havainnoitavissa olevia lähtötietoja.



Käypä arvo, euroa 31.12.2016	Käypä arvo, euroa 31.12.2015	Arvostusmenetelmä	Muut kuin havainnoitavissa olevat lähtötiedot	Vaihteluväli, 2016	Vaihteluväli, 2015
			Vuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	12,9–21,4	12,7–21,4
			Vajaakäyttö sopimuskaudella (%)	0–0 %	0–0 %
			Vajaakäyttö sopimuskauden jälkeen (%)	5–5 %	5–5 %
154 751 290	90 447 794	Tuottoarvo- menetelmä / kassavirtatarkastelu	Omistajan hoito- ja hallintokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	0,05–2,40	0,07 - 2,04
			Huolto- ja korjauskulut kassavirta- kaudella (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	0,50–0,50	0,50 - 0,50
			Huolto- ja korjauskulut jäännösarvos- sa (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,00–1,00	1,00 - 1,00
			Tulevien kassavirtojen diskonttaami- seen käytetty tuottovaatimus (%)	5,55–7,25 %	6,40–7,40 %

### **Käyvän arvon määrittämiseen liittyvät epävarmuustekijät**

Ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden laatimiin arviolausuntoihin liittyy epävarmuustekijöitä kiinteistöjen likviditeetin puutteen sekä muun muassa kunkin kiinteistön luonteen, sijainnin, kiinteistöstä tulevaisuudessa odotettavan vuokratulon sekä kiinteistön arvon arvioinnissa käytettyjen menetelmien seurauksena. Tämä pitää erityisesti paikkansa alueilla tai paikkakunnilla, joilla on vain vähän tai ei yhtään vertailukelpoisia myyntejä. Lisäksi kiinteistöarvioinnit perustuvat oletuksiin, jotka voivat osoittautua virheellisiksi sekä kiinteistöjä koskeviin lähtötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan merkittävältä osin Hoivatilojen johdon arvioihin. Kiinteistöarvioitsijat tekevät tiettyjä oletuksia kiinteistömarkkinoiden tulevaisuuden kehityksestä, kuten markkinatuottovaatimuksesta ja markkinavuokrista. Mikä tahansa virheellinen oletus tai virheellinen Hoivatilojen antama lähtötieto, jota on käytetty arvioinnin perustana, tai puutteellinen arviointi voi johtaa sellaisiin arviointeihin, jotka olennaisesti eroavat kiinteistön markkina-arvosta.

Kiinteistöarvioitsijan 31.1.2017 päivätty arviolausunto ja tätä täydentävä 9.2.2017 päivätty lisälausunto on sisällytetty tähän Rekisteröinti asiakirjaan liitteenä A (Kiinteistöarvioitsijan lausunto). Arviolausunnossa esitetyt kiinteistöjen käyvät arvot ja arvioinnit perustuvat tiettyihin oletuksiin tietyinä ajankohtana, ja arvioitsijan lausunnon jälkeen tapahtuneet markkinamuutokset voivat heikentää Yhtiön kiinteistöjen arvoa merkittävästi kyseisen ajankohdan jälkeen. Ei ole siten varmuutta siitä, että nämä luvut ilmentävät tarkoin Hoivatilojen kiinteistöjen ja kiinteistöliittäneiden omaisuuserien arvoa jonakin toisena ajankohtana tai lainkaan. Arvioitsijan lausuntojen lähtötieto- tai laajuusvaatimukset, mukaan lukien tämän Rekisteröinti asiakirjan liitteenä A olevan arvioitsijalausunnon vastaavat tiedot, eivät täytä AKA-standardia, eikä arvioitsija ole katselmoinut arvostettavia kohteita. Lähtötiedot, kuten vuokratiedot, hoitokulut ja pinta-alatiedot on saatu Hoivatiloilta eikä niitä ole arvioitsijan toimesta tarkistettu. Arvioinnin yhteydessä ei myöskään ole tarkistettu kiinteistöjen tai maanvuokraoikeuksien mahdollisia rasitteita, oikeuksia tai muita vastaavia tietoja. Arvioitsijan lausunnon perustana oleviin oletuksiin kuuluvat muun muassa kiinteistöjen hallintaoikeutta ja vuokrasuhdetta koskevat yksityiskohdat, kiinteistöjen olosuhteet ja niiden rakenteellinen kunto. Mikäli kuitenkin kiinteistön arvioitsijan oletukset tai arvioiden lähtötiedot osoittautuisivat vääriksi, voi tämä tarkoittaa sitä, että Yhtiön kiinteistöjen arvo on arvioitsijan lausunnossa ilmoitettua alhaisempi. Lisäksi erilaisten oletusten ja arvostusmallien käyttö voisi johtaa todennäköisesti erilaisiin arvostustuloksiin. Katso kohta ("*Riskitekijät – Yhtiön ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit – Kiinteistöjä koskevat Yhtiön toimeksiannosta laadittavat arviolausunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden arvioita eivätkä ne täytä AKA-standardia*").

### **Käyvän arvon muutosten analysointi Yhtiössä**

Yhtiön johtoryhmä tarkastaa ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon sen valmistuttua. Niiden kohteiden osalta, jotka on arvioitu aikaisemmassa arviolausunnossa, Yhtiö vertaa uusimman arvion tuloksia näihin aikaisempiin arvioihin. Uusien kohteiden osalta arviota verrataan Yhtiön tietoihin viimeaikaisista markkinatapahtumista ja esimerkiksi markkinoiden alkutuottojen nettotuottovaatimuksen kehitystä seurataan ja verrataan Yhtiön sijoituskiinteistöjen alkutuottoihin arvostuksessa käytettyihin alkutuottovaatimuksiin.

Yhtiön tarkastusvaliokunta tarkastaa kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon ja arvioi sijoituskiinteistöjen arvostusta myös aikaisempien muiden kiinteistöarvioitsijan toimittamien raporttien perusteella. Tarkastusvaliokunta esittelee kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon Yhtiön hallitukselle.

### **Muutokset käyvissä arvoissa arviolausunnon päivämäärän jälkeen**

Kiinteistöjen käyvissä arvoissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia arviolausunnon antamisen tai sen mukaisen arvo-päivän jälkeen.

## **Toimitilat**

Yhtiö toimii vuokratiloissa Oulunsalossa osoitteessa Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo sekä Helsingissä osoitteessa Mannerheimintie 107, 00280 Helsinki. Oulunsalon toimipisteen vuokrasopimus on irtisanottavissa 4 kuukauden irtisanomisajalla. Helsingin toimipisteen vuokrasopimus päättyy toukokuussa 2017.

## **Vakuutukset**

Yhtiön johto uskoo, että Hoivatiloilla ja sen tytäryhtiöillä on Yhtiön liiketoiminta ja koko huomioiden riittävä vakuutus-turva.

Hoivatiloilla on useita erityyppisiä vakuutuksia, kuten vastuuvakuutuksia, johdon vastuuvakuutuksia, matkavakuutuksia, työntekijöiden ryhmähenkivakuutus ja tapaturmavakuutus.

Yhtiön kiinteistöt on vakuutettu täyteen arvoonsa.

## **Oikeudenkäynnit**

Yhtiö ei ole viimeisen 12 kuukauden aikana ollut osallisena oikeudenkäynnissä, hallintomenettelyssä tai välimiesmenette-lyssä, jolla voisi olla, tai on viimeisen 12 kuukauden aikana ollut, merkittävä vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen, eikä Yhtiön tiedossa ole, että tällaisia menettelyjä olisi vireillä tai uhkaamassa.

## LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

*Tämä kohta tulee lukea yhdessä tämän Rekisteröintiasiakirjan kohtien "Taloudelliset tiedot" ja "Eräitä taloudellisia tietoja" sekä Rekisteröintiasiakirjan liitteeksi sisällytetyn Yhtiön toimintakertomuksen ja tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen kanssa 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta sekä Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetyn Yhtiön toimintakertomuksen ja tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen kanssa 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta ja muualla tässä Rekisteröintiasiakirjassa esitettyjen Yhtiön liiketoimintaa koskevien tietojen kanssa.*

*Yhtiön liiketoiminnan ja taloudellisen aseman kehitystä tilikausina 2016 ja 2015 ja Yhtiön tulevaisuudennäkymiä on kuvattu alla. Yhtiön tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti. Yhtiön tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta sisältää IFRS:n mukaisesti laaditut tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta. Yhtiön Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetty tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu FAS-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti. Lisätietoja IFRS:n ja FAS:n mukaan laadittujen Yhtiön konsernitilinpäätösten välisistä merkittävimmistä eroista on Yhtiön 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilintarkastetun tilinpäätöksen liitetiedossa 26 Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen, tilinpäätöksen sivuilla 40–43.*

*Tässä kohdassa "tilikausi 2016" viittaa 31.12.2016 päättyneeseen tilikauteen ja "tilikausi 2015" viittaa 31.12.2015 päättyneeseen tilikauteen.*

*Tämä katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Sijoittajien tulee myös perehtyä tämän Rekisteröintiasiakirjan kohtiin "Riskitekijät" ja "Tulevaisuutta koskevat lausumat". Näissä Rekisteröintiasiakirjan kohdissa kuvattujen tärkeiden tekijöiden seurauksena Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa merkittävästi siitä, mitä on esitetty tai kuvattu suoraan tai epäsuorasti niissä kohdissa, jotka sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia.*

### **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 sopimuksenalainen tuleva vuokraliikevaihto ilman indeksikoroituksia on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 215,1 miljoonaa euroa, josta vuodelle 2017 kertyvä liikevaihto on nykyisellä, tiedossa olevalla sopimuskannalla vähintään 12 miljoonaa euroa, edellyttäen että kohdassa "Tulevaisuudennäkymät" esitetyt oletukset pitävät paikkansa. Yhtiön sopimuksenalaisesta tulevasta vuokraliikevaihdosta ilman indeksikoroituksia valmiiden kohteiden osuus on 139,2 miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden osuus 61,0 miljoonaa euroa ja aloittamattomien sekä ostettavien valmiiden kohteiden osuus 14,9 miljoonaa euroa. Tilikauden 2017 jälkeiseen liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen tulee vaikuttamaan erityisesti onnistuminen uusien kiinteistökohteiden toteuttamisessa.

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.

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

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

### **Tulevaisuudennäkymät**

Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Hoivatiloilla on keskeneräisiä rakennusluvan saaneita kiinteistökohteita 29 kappaletta sekä aloittamattomia kiinteistökohteita hankinta-arvoltaan 62,1 miljoonaa euroa vastaten 26 620 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa. Aloittamattomiin kiinteistökohteisiin on luettu kaksi ostettavaa kiinteistökohdetta, hankinta-arvoltaan 2,4 miljoonaa euroa, vastaten 1 010 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa. Tämä sopimustenalainen hankekanta valmistuu vuokralaisen käyttöön vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon loppuun mennessä. Ostettavat kiinteistöt on tarkoitettu hankkia maaliskuun 2017 loppuun mennessä.

Kiinteistökohteet* tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä	Valmiit	Keskeneräiset ja aloittamattomat**	Yhteensä
Hankkeet, kpl	59	29	88
Vuokrattavat, kerrosneliometriä (kem <sup>2</sup> )	49 689	26 620	76 308
Investointi (hankintameno), milj. euroa	103,7	62,1	165,8
Vuosivuokrat, milj. euroa	10,4	5,1	15,5

\* Kiinteistökohteet tarkoittaa Yhtiön sopimuskantaa, johon luetaan (i) allekirjoitetut vuokrasopimukset, (ii) Yhtiön asiakkaalle antamat vuokrasopimustarjoukset, 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.

\*\* "aloittamattomat" tarkoittavat sellaisia hankkeita, joista on tehty sitovat vuokrasopimukset tai esisopimukset, mutta joiden osalta rakennustöitä ei vielä ole käynnistetty. Aloittamattomiin kohteisiin on lisäksi luettu ostettavat valmiit kohteet (kaksi kappaletta).

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:

- 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;
- Yhtiön Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä käynnissä olevat keskeneräiset mutta rakennusluvan saaneet kiinteistökohteet toteutuvat;
- Yhtiön sopimuksenalaiset ja aloittamattomat kiinteistöt valmistuvat vuokralaisten käyttöön valtaosaltaan vuoden 2017 aikana;
- Yhtiö hankkii valmiit kiinteistökohteet, joiden yhteenlaskettu hankinta-arvo on 2,4 miljoonaa euroa;
- Yhtiön organisaatio ja kiinteät kulut eivät muutu olennaisesti vuoden 2017 loppuun mennessä; ja
- Yhtiön valmiiden kiinteistökohteiden vuokrausaste säilyy 100-prosenttisena.

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.

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 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.

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 määräaikaiset 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.*

*Edellä kohdassa "Riskitekijät" on esitetty tyypillisiä tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa heikentävästi Yhtiön tuloskehitykseen ja kannattavuuteen. On kuitenkin syytä huomioda, että edellä kohdassa "Riskitekijät" oleva kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Rekisteröintiasiakirjan 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 Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä tunneta tai pidetä merkityksellisinä, mutta jotka voivat kuitenkin vaikuttaa haitallisesti Hoivatilojen liiketoimintaan, toiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan.*

*Tässä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön Rekisteröintiasiakirjan julkaisuhetken näkemykseen Yhtiön ja sen olemassa olevan liiketoiminnan kehityksestä. Yllä esitetyt tiedot sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole tae Yhtiön liiketoiminnan, tuloksen ja/tai taloudellisen aseman kehityksestä tulevaisuudessa. Yhtiön liiketoiminta, tulos ja taloudellinen asema voivat olennaisesti poiketa näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai epäsuorasti esitetyistä tiedoista, muun muassa Rekisteröintiasiakirjassa kohdassa "Riskitekijät" kuvattujen syiden vuoksi. Sijoittajaa kehoitetaan suhtautumaan varauksella edellä mainittuihin lausumiin ja huomioimaan myös markkinatilanteeseen liittyvät epävarmuustekijät.*

## Liikevaihdon muodostuminen

Konsernin liikevaihto tilikaudella 2016 oli yhteensä 7,41 miljoonaa euroa (2015: 3,82 miljoonaa euroa). Liikevaihto muodostui lähes kokonaisuudessaan kiinteistöjen vuokratuotoista. Liikevaihto kasvoi 3,59 miljoonaa euroa (93,9 prosenttia) edellistilikauteen verrattuna. Voitot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta olivat 14,81 miljoonaa euroa (2015: 11,59 miljoonaa euroa), joista voitot kiinteistöjen luovutuksista muodostivat 0,00 miljoonaa euroa (2015: 0,47 miljoonaa euroa) ja realisoitumattomat voitot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta muodostivat 14,81 miljoonaa euroa (2015: 11,12 miljoonaa euroa).

Koska kiinteistöinvestoinnit valmistuvat eri kuukausina tilikauden aikana, kunkin tilikauden aikana valmistuneiden kiinteistöinvestointien täysimääräinen vaikutus näkyy vuokraliikevaihdossa vasta seuraavana tilikautena. Esimerkiksi vuonna 2015 valmistuneesta kiinteistökannasta tuloutui vuokrakassavirtaa tilikaudelle 2015 yhteensä 1,04 miljoonaa euroa. Tilikauden 2016 aikana näistä vuonna 2015 valmistuneista kohteista on tuloutunut liikevaihtoa yhteensä 3,54 miljoonaa euroa. Vastaavasti tilikauden 2016 aikana valmistuneiden kiinteistöinvestointien tuottama vuokrakassavirta tulee näkymään täysimääräisesti liikevaihdossa vasta vuonna 2017.

<b>Vuokraliikevaihto, miljoonaa euroa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vuonna 2011 valmistunut kiinteistökanta	0,00	0,00	0,17	0,37
Vuonna 2012 valmistunut kiinteistökanta	0,19	0,24	0,29	0,29
Vuonna 2013 valmistunut kiinteistökanta	0,75	0,75	0,73	0,23
Vuonna 2014 valmistunut kiinteistökanta	1,86	1,79	0,59	0,00
Vuonna 2015 valmistunut kiinteistökanta	3,54	1,04	0,00	0,00
Vuonna 2016 valmistunut kiinteistökanta	1,07	0,00	0,00	0,00
<b>Vuokraliikevaihto yhteensä</b>	<b>7,40</b>	<b>3,81</b>	<b>1,78</b>	<b>0,89</b>

## Investoinnit

Tilikauden 2016 aikana toteutettiin kokonaisuudessaan 46,92 miljoonan euron investoinnit käyttöomaisuuteen ja aineetomiin hyödykkeisiin (2015: 39,06 miljoonaa euroa). Tilikauden 2016 aikana valmistui yhteensä 18 uutta kohdetta (2015: 19 uutta kohdetta). Lisäksi vuoden 2017 alussa on valmistunut kolme kiinteistökohdetta.

Alkaneella tilikaudella on tavoitteena toteuttaa hankinta-arvoltaan noin 50–60 miljoonan euron investoinnit uusiin päivä- ja hoivakotihankkeisiin. Hankkeiden rahoituksesta emoyhtiön kiinteistöyhtiöihin sijoittaman rahoituksen osuus tulee olemaan noin 30–40 prosenttia eli noin 15–24 miljoonaa euroa ja kiinteistöyhtiöille nostettavien lainojen osuus rahoituksesta noin 60–70 prosenttia eli noin 30–42 miljoonaa euroa.

Yhtiö on kuluvan tilikauden aikana investoinut kiinteistöhankeisiin noin 7,61 miljoonaa euroa. Yhtiö on nostonut 6,36 miljoonaa euroa rahoituslaitoslainoja kiinteistökohteiden rakennuttamiseen rahoittamiseen. Rahoituslaitoslainoja on lyhennetty kuluvan tilikauden aikana 0,69 miljoonalla eurolla Rekisteröintiasiakirjan päivämäärään mennessä, joten Yhtiön rahoituslaitoslainojen määrä on kasvanut kuluvan tilikauden aikana nettomääräisesti 5,67 miljoonalla eurolla. Tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä keskeneräisten kiinteistökohteiden lainasopimusten mukaisista lainapääomista on nostamatta 13,32 miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiöille nostettujen lainojen lisäksi emoyhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä käytössään toistaiseksi voimassa olevat yhteensä 4,00 miljoonan euron limiitit sekä määräaikainen, 27.7.2017 saakka voimassa oleva 7,00 miljoonan euron limiitti. Limiiteistä oli 31.12.2016 tilanteessa käytössä 1,66 miljoonaa euroa ja tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 5,66 miljoonaa euroa.

## Pääomalähteet ja maksuvalmius

Hoivatilat on viime vuosina investoinut voimakkaasti uusiin hoiva- ja päiväkotikohteisiin. Investointien toteuttaminen on edellyttänyt merkittäviä pääomapanostuksia. Pääasiallisina rahoituslähteinä ovat toimineet osakeannit, kiinteistöyhtiöille nostettavat rahoituslaitoslainat sekä kiinteistöjen myynnistä saatavat tuotot. Tyypillisesti kiinteistöinvestoinnin toteuttaminen rahoitetaan siten, että oman pääoman ehtoisen rahoituksen määrä on 30–40 prosenttia ja rahoituslaitoslainan osuus 60–70 prosenttia kokonaisinvestoinnista. Tilikauden 2016 aikana kerättiin yhteensä 16,80 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoista rahoitusta. Tilikauden 2015 aikana toteutettiin kaksi osakeantia, jossa osakkeenomistajilta kerättiin varoja yhteensä 7,14 miljoonaa euroa. Yhtiö on noin kahdeksan vuoden toimintahistoriansa aikana kerännyt oman pääoman ehtoista rahoitusta yhteensä noin 39 miljoonaa euroa. Lisäksi Emoyhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä käytössään toistaiseksi voimassa olevat yhteensä 4,00 miljoonan euron limiitit sekä määräaikainen, 27.7.2017 saakka voimassa oleva 7,00 miljoonan euron limiitti. Limiiteistä oli 31.12.2016 tilanteessa käytössä 1,66 miljoonaa euroa ja tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä 5,66 miljoonaa euroa. Limiittien vakuudeksi on pantattu emoyhtiön omistamien kiinteistöyhtiöiden osakekannat.

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. Yhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä sopimuksiin perustuvat

velvoitteet saattaa valmiiksi keskeneräiset ja vielä aloittamattomat kiinteistöinvestoinnit. Lisäksi yhtiö on sopinut kahden valmiin kiinteistökohteen ostamisesta. Näiden velvoitteiden toteuttaminen sekä valmiiden kiinteistökohteiden ostaminen edellyttävät noin 41,11 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin ja valmiiden kohteiden kauppahinnan maksumiin.

Päätyneellä ja sitä edeltäneellä tilikaudella Hoivatiilojen liiketoiminnan rahavirta oli positiivinen eikä operatiivisen toiminnan rahoittamiseen ole sitoutettu merkittävässä määrin käyttöpääomaa.

## YHTIÖ, OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

### Yhtiö

Yhtiön toiminimi on Suomen Hoivatilat Oyj. Yhtiö on Suomessa 25.11.2008 perustettu julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan Suomen lakia. Yhtiö on merkitty Kaupparekisteriin y-tunnuksella 2241238-0. Yhtiön rekisteröity osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo, ja sen puhelinnumero on 020 7 349 100. Yhtiön pääkonttori on Oulunsalossa. Yhtiön kotipaikka on Oulun kaupunki.

Yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan Hoivatilojen toimialana on kiinteistöjen ja osakkeiden omistus, hallinta, myynti, osto ja vuokraus. Yhtiö voi harjoittaa rakentamis-, rakennuttamis- ja saneeraustoimintaa sekä isännöinti- ja talonhoitotoimintaa. Lisäksi Yhtiö voi tarjota konserniyhtiöille rahoitus- ja hallintopalveluita.

### Osakkeet ja osakepääoma

Tämän Rekisteröintiasiakirjan 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 Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiön hallussa ei ole omia Osakkeita. Osakkeet on liitetty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 30.11.2015. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksissa. Osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lain mukaisesti. Liikkeeseenlaskun valuutta on euro.

### Osakepääoman kehitys

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön osakepääoman kehitys ja Osakkeiden lukumäärän muutokset tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämäärää edeltävän kahden vuoden aikana.

Tapahtuma	Liikkeeseen- laskettujen Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden kokonais- määrä tapahtuman jälkeen	Merkintä- hinta osakkeelta (euroa)	Osakepääoma tapahtuman jälkeen (euroa)	Sijoitetun va- paan oman pääoman rahasto tapahtuman jälkeen (euroa)	Rekisteröinti- päivämäärä
Optio-oikeuksiin perustuvat merkinnät 9.6.2016	28 800	20 788 859	0,01	80 000	39 109 917,00	17.6.2016
First North -listautumisanti 1.3.2016	5 255 000	20 760 059	3,20 ja 2,88	80 000	39 109 629,00	30.3.2016
Rahastokorotus 18.2.2016	0	15 505 059	0,00	80 000	22 975 865,39	22.2.2016
Osakkeen jakaminen maksuttomalla osakeannilla (split) 18.2.2016	10 336 706	15 505 059	0,00	50 000	23 005 865,39	22.2.2016
Optio-oikeuksiin perustuvat merkinnät 15.2.2016	6 036	5 168 353	0,01	50 000	23 005 865,39	18.2.2016
Suunnattu maksullinen osakeanti 17.9.2015	176 103	5 162 317	7,93	50 000	23 005 805,03	9.11.2015
Maksullinen osakeanti 17.9.2015	723 897	4 986 214	7,93	50 000	21 609 308,24	9.11.2015

*Optio-oikeuksiin perustuvat merkinnät 9.6.2016.* Yhtiökokouksen 18.2.2016 antaman valtuutuksen nojalla hallitus oli päättänyt Yhtiön 2015 vuoden osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti yhteensä 28 800 optio-oikeuden antamisesta Yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle. Optio-oikeuksien nojalla Yhtiön toimitusjohtaja ja talousjohtaja merkitsivät 9.6.2016 yhteensä 28 800 kappaletta Yhtiön uusia Osakkeita. Toimitusjohtaja Jussi Karjula merkitsi 24 000 kappaletta ja talousjohtaja Tommi Aarnio merkitsi 4 800 kappaletta Yhtiön uusia Osakkeita. Osakkeen merkintähinta oli 0,01 euroa ja kokonaismerkintähinta 288,00 euroa merkittiin optio-oikeuksien ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

*First North -listautumisanti 14.3.2016.* Yhtiökokouksen 18.2.2016 antamien valtuutusten nojalla hallitus oli päättänyt enintään 5 200 000 Yhtiön uuden Osakkeen suunnatusta osakeannista Yhtiön hakiessa osakkeidensa listaamista First Northiin ja enintään 55 000 Yhtiön uuden osakkeen suunnatusta annista ensisijaisesti Yhtiön henkilöstöön kuuluville työntekijöille ja toissijaisesti yleisölle tarjottavaksi. Enintään 5 200 000 Osakkeen osakeantivaltuuksien sisälsi mahdollisuuden tarjota suunnattuna osakeantina yleisöannissa enintään 3 700 000 Yhtiön uutta Osaketta, minkä lisäksi hallitukselle annettiin oikeus päättää enintään 1 500 000 Yhtiön uuden osakkeen lisäosake-erästä suunnattuna antina ylimerkintätilanteessa. Osakeannin perusteella osakkeita merkittiin yhteensä 5 255 000 kappaletta. Yleisöannin osakkeiden merkintähinta 3,20 euron ja henkilöstöannin osakkeiden merkintähinta 2,88 euroa osakkeelta kirjattiin osakeannin ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

*Maksuton osakeanti (split) 18.2.2016.* Yhtiön osakkeenomistajat päättivät yksimielisesti 18.2.2016 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään maksuttomasta, suuntaamattomasta osakeannista, jossa jokainen olemassa oleva osake oikeutti kahteen uuteen Yhtiön Osakkeeseen (ns. osakkeen jakaminen tai *split*). Yhtiön hallitus päätti samana päivänä 18.2.2016

käyttää yhtiökokouksen antaman valtuutuksen ja laski liikkeeseen kaksi Osaketta kutakin olemassa olevaa Osaketta kohden, ollen yhteensä 10 336 706 Osaketta.

*Optio-oikeuksiin perustuvat merkinnät 15.2.2016.* Yhtiökokouksen 8.4.2014 antaman valtuutuksen nojalla hallitus oli päättänyt Yhtiön 2015 vuoden osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti yhteensä 6 036 optio-oikeuden antamisesta Yhtiön johdolle ja avainhenkilöille. Optio-oikeuksien nojalla Yhtiön johto ja avainhenkilöt merkitsivät 15.2.2016 yhteensä 6 036 kappaletta (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 18 108) Yhtiön uusia Osakkeita. Toimitusjohtaja Jussi Karjula merkitsi 2 705 kappaletta (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 8 115) ja talousjohtaja Tommi Aarnio merkitsi 541 kappaletta (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 1 623) Yhtiön uusia Osakkeita. Lisäksi 2 790 kappaletta (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 8 370) Yhtiön uusia Osakkeita merkittiin neljän Yhtiön avainhenkilön toimesta. Kaiken kaikkiaan optio-oikeuksien perusteella merkittiin uusia Yhtiön Osakkeita 6 036 kappaletta (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 18 108). Osakkeen merkintähinta oli 0,01 euroa, ja kokonaismerkintähinta 60,36 euroa merkittiin optio-oikeuksien ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

*Suunnattu maksullinen osakeanti 17.9.2015.* Ylimääräisen yhtiökokouksen 17.9.2015 antaman valtuutuksen nojalla hallitus päätti järjestää suunnatun maksullisen osakeannin, jossa annin ehtojen mukaisesti annettiin merkittäväksi enintään 176 103 Yhtiön uutta osaketta ensisijaisesti Yhtiön avainhenkilöille ja ulkopuoliselle sijoittajalle ja toissijaisesti Yhtiön osakkeenomistajille 7,93 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeita merkittiin yhteensä 176 103 kappaletta. Kokonaismerkintähinta 1 396 496,79 euroa kirjattiin osakeannin ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

*Maksullinen osakeanti 17.9.2015.* Ylimääräisen yhtiökokouksen 17.9.2015 antaman valtuutuksen nojalla hallitus päätti järjestää maksullisen osakeannin, jossa annin ehtojen mukaisesti annettiin merkittäväksi enintään 723 897 Yhtiön uutta osaketta Yhtiön osakkeenomistajien omistusuuden mukaisessa suhteessa 7,93 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeita merkittiin yhteensä 723 897 kappaletta. Kokonaismerkintähinta 5 740 503,21 euroa kirjattiin osakeannin ehtojen mukaisesti täysimääräisesti Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

### **Hallituksen osakeantivaltuutukset**

Yhtiön varsinainen yhtiökokous 23.2.2017 valtuutti hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeantajeja tai osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisia osakeantajeja. Hallituksen osakeantivaltuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka, kuitenkin korkeintaan 30.4.2018 saakka. Hallitus on valtuutettu päättämään kaikista muista osakeannin tai osakeantien ehdoista.

Yhtiökokous on 18.2.2016 lisäksi valtuuttanut hallituksen päättämään optio- ja/tai muiden osakepohjaisten erityisten oikeuksien antamisesta Yhtiön johdolle ja avainhenkilöille osana osakepalkkiojärjestelmää. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa yhteensä enintään 221 892 uutta Yhtiön Osaketta. Valtuutuksen nojalla on annettu yhteensä 28 800 Yhtiön uuteen Osakkeeseen oikeuttavat erityiset oikeudet ja valtuutuksen nojalla voidaan siten antaa vielä enintään 193 092 Yhtiön uuteen Osakkeeseen oikeuttavat erityiset oikeudet. Yhtiökokouksen päätöksellä ei ole rajoitettu valtuutuksen voimassaoloa.

### **Osakepalkkiojärjestelmä**

Yhtiökokoukselta 8.4.2014 saadun valtuutuksen nojalla hallitus päätti 12.12.2014 johdon ja avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän käyttöönotosta vuoden 2015 alusta. Hallituksen 10.2.2015 hyväksymien osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaan järjestelmä koostuu kolmesta yhden vuoden mittaisesta ansaintajaksosta käsittäen kalenterivuodet 2015–2017. Järjestelmän kohderyhmään kuuluvat hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät Yhtiön avainhenkilöt. Järjestelmään osallistujilla on mahdollisuus ansaita Yhtiön Osakkeisiin oikeuttavia optio-oikeuksia palkkiona hallituksen kullekin ansaintajaksolle erikseen asettamien ansaintakriteerien tavoitteiden saavuttamisesta. Hallitus päättää kullekin osallistujalle erikseen hänen enimmäispalkkionsa määrän kullekin ansaintajaksolle. Optio-oikeuksien nojalla merkittävien Osakkeiden nettomäärän lisäksi palkkioon kuuluu rahaosuus, jolla katetaan osallistujalle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut 50 prosenttiin saakka näistä veroista ja veronluonteisista maksuista. Palkkio maksetaan osallistujille viimeistään kutakin ansaintajaksoa seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä. Yhtiökokoukselta saatu valtuutus korvattiin 18.2.2016 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä uudella samansisältöisellä valtuutuksella siten, että valtuutuksen perusteella annettavien optio-oikeuksien myötä merkittävien uusien Osakkeiden enimmäismäärää korjattiin ottaakseen huomioon 18.2.2016 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päättämän maksuttoman osakeannin (*split*) vaikutus vähennettynä alkuperäisen valtuutuksen mukaisesti jo annetuilla optio-oikeuksilla ja niiden nojalla merkityillä Osakkeilla. Uuden valtuutuksen nojalla voidaan antaa yhteensä enintään 221 892 Yhtiön uutta Osaketta. Valtuutuksen nojalla on annettu yhteensä 28 800 Yhtiön Osaketta ja valtuutuksen nojalla voidaan siten antaa vielä enintään 193 092 Yhtiön uutta Osaketta.

Ansaintajaksolla 2016–2017 palkitseminen perustuu Yhtiön Osakkeen kokonaistuoton (Total Shareholder Return, TSR) kehitykseen ansaintajakson aikana. Ansaintajaksolla 2016–2017 Yhtiön toimitusjohtajalla sekä kuudella johto- tai avainhenkilöihin kuuluvalla henkilöllä on mahdollisuus palkkioon, joka on rahaosuuden lisäksi enimmäismäärältään optio-oikeuksia oikeuttaen 180 000 kappaleeseen Yhtiön uusia osakkeita. Yhtiön toimitusjohtajalle sekä johtoryhmän jäsenille



annetut optio-oikeudet on kuvattu kohdassa "*Hallitus ja toimiva johto – Yhtiön hallituksen ja johdon omistukset*".

Optio-oikeuksien nojalla merkityjä Osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää Osakkeille asetetun sitouttamisjakson aikana. Sitouttamisjakso alkaa palkkion maksamisesta ja päättyy ansaintajaksolta 2015 ansaittujen Osakkeiden osalta 31.12.2018 ja ajanjaksolta 2016–2017 ansaittujen Osakkeiden osalta 31.12.2019. Luovutusrajoitus koskee myös järjestelmässä ansaittujen Osakkeiden perusteella mahdollisesti maksutta saatuja Osakkeita ja muita arvopapereita.

Lisäksi osakepalkkiojärjestelmän mukaisesti toimitusjohtaja Jussi Karjulalla oli mahdollisuus palkkioon, jos Yhtiön Osake otetaan kaupankäynnin kohteeksi First Northiin tai vastaavalle markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 (ansaintajakso 2015–2016). First North -listautumisen toteutuessa Karjulan enimmäispalkkio rahaosuuden lisäksi oli optio-oikeuksia oikeuttaen 24 000 kappaleeseen Yhtiön uusia Osakkeita. Talousjohtaja Tommi Aarniolla oli mahdollisuus palkkioon, jos Yhtiön Osake otetaan kaupankäynnin kohteeksi First Northiin tai vastaavalle markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 (ansaintajakso 2015–2016). Listautumisen toteutuessa Aarnion enimmäispalkkio rahaosuuden lisäksi on optio-oikeuksia oikeuttaen 4 800 kappaleeseen Yhtiön uusia Osakkeita. Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset First North -listautumiseen liittyvät osakepalkkiot ovat toteutuneet siten, että 9.6.2016 Jussi Karjula merkitsi 24 000 optio-oikeuden nojalla 24 000 Yhtiön uutta Osaketta ja Tommi Aarnio merkitsi 4 800 optio-oikeuden nojalla 4 800 Yhtiön uutta Osaketta.

### **Osingot ja osingonjakopolitiikka**

Osakeyhtiölain mukaan Hoivatilat voi jakaa osinkoa, jos sillä on yhtiökokouksen viimeksi vahvistaman tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaan jakokelpoisia varoja osingonjakoon eikä voitonjako vaaranna Yhtiön maksukykyä. Yhtiökokous päättää osingon jakamisesta Yhtiön hallituksen osingonjakoesityksen perusteella. Jos osinkoa jaetaan, sitä jaetaan yleensä kerran tilikaudessa.

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 Rekisteröinti asiakirjan päivämäärän osakemäärällä.

## SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT JA LÄHIPIIRILIIKETOIMET

### Suurimmat osakkeenomistajat

Yhtiöllä on tämän Rekisteröintiasiakirjan 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. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa.

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>

\* Partnera Oy:n määräysvallassa

\*\* Mukaan lukien Timo Pekkarisen määräysvalta Yhtiössä

\*\*\* Mukaan lukien Harri Hyvärin määräysvalta Yhtiössä

Yhtiön hallituksen jäsenten ja johdon omistukset on esitetty kohdassa "Johto ja muut avainhenkilöt – Yhtiön hallituksen ja johdon omistukset".

Yhtiön tiedossa ei ole, että kenelläkään osakkeenomistajalla olisi määräysvalta Yhtiössä. Yhtiön tiedossa ei myöskään ole järjestelyitä, jotka voisivat tulevaisuudessa johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä.

Yhtiöllä ei ole tiedossa, että Hyväksytyt Neuvonantaja tai sen henkilökunta omistaisivat Yhtiön Osakkeita.

### Lähipiiriliiketoimet

Hoivatilojen lähipiiriin kuuluvat Hoivatilojen tytäryhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, talousjohtaja sekä osakkeenomistajat, joilla on huomattavaa vaikutusvaltaa Yhtiössä. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat lisäksi näiden henkilöiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Huomattavaa vaikutusvaltaa Yhtiössä käyttävänä tahona lähipiiriin kuuluu Partnera Oy, joka omistamiensa Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n kautta omistaa 22,9 % Suomen Hoivatilat Oyj:n osakekannasta.

Valmisteltaessa liiketoimia Yhtiön lähipiiriin kuuluvan tahon kanssa tai päätettäessä tällaisista liiketoimista lähipiiriin kuuluvan tahon kanssa, asian käsittelyyn tai päätöksentekoon eivät Yhtiössä osallistu henkilöt, jotka kuuluvat Yhtiön sopimuskumppanin tai vastapuolen lähipiiriin eivätkä henkilöt, joille tai joiden lähipiirille voisi olla odotettavissa olennaista etua liiketoimesta tai sen tekemättä jättämisestä. Liiketoimet Yhtiön lähipiiriin kanssa toteutetaan käyvin markkina-hinnoin. Yhtiö ei ole lainannut varoja ylimmälle johdolle, eikä Yhtiöllä ole palvelussuhteen ulkopuolisia liiketoimia ylimmän johdon kanssa.

Tarkempia tietoja hallituksen jäsenille ja johdolle maksetuista palkkioista ja etuuksista esitetään Rekisteröintiasiakirjan kohdissa "Johto ja muut avainhenkilöt – Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet". Tarkempia tietoja hallituksen jäsenten sekä Yhtiön johdon määräysvalta Yhtiöstä on esitetty Rekisteröintiasiakirjan kohdassa "Johto ja muut avainhenkilöt – Yhtiön hallituksen ja johdon omistukset".

Rakennusliike Lapti Oy ja Rakennusliike Lehto Oy ovat eräitä konsernin rakennusliikekumppaneita. Hoivatilojen hallituksen jäsen Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja. Hoivatilojen hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on Rakennusliike Lehto Oy:n emoyhtiön Lehto Group Oyj:n hallituksen puheenjohtaja sekä osakkeenomistaja. Rakennusliike Lapti Oy on toteuttanut Yhtiölle rakennusurakoita yhteensä noin 5,3 miljoonan euron arvosta vuonna 2017 tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämäärään mennessä, yhteensä 23,3 miljoonan euron arvosta 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella ja yhteensä 23,9 miljoonan euron arvosta 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Rakennusliike Lehto Oy on toteuttanut Yhtiölle rakennusurakoita yhteensä 0,0 miljoonan euron arvosta vuonna 2017 tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämäärään mennessä ja yhteensä 1,4 miljoonan euron arvosta 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Rakennusliike Lehto Oy ei toteuttanut Yhtiölle rakennusurakoita 31.12.2015 päätty-

neellä tilikaudella.

## HALLITUS JA TOIMIVA JOHTO

### Yleistä Yhtiön hallinnosta

Yhtiö noudattaa hallintonsa järjestämisessä Osakeyhtiölakia ja Arvopaperimarkkinayhdistyksen hallinnointikoodi Corporate Governance 2015 -suositusta. Yhtiön hallinto on Osakeyhtiölain mukaan jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseenlaskemista osakkeista, jotka eivät ole yhtiön hallussa.

### Hallitus

#### Yleistä Yhtiön hallituksesta

Yhtiön hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen, hallintoneuvoston tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on Osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee yhtiökokous.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 4 §:n nojalla Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Kunkin hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja sekä ne henkilöt, joille hallitus on antanut edustamisoikeuden, kukin yksin. Lisäksi hallitus päättää edustamisoikeuksien ja prokuroiden antamisesta.

Hallituksen päätökseksi tulee se kanta, jota enemmän kuin puolet kokouksessa läsnä olevista jäsenistä kannattaa. Äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Yhtiön hallituksen työjärjestyksen mukaan hallitus kokoontuu noin 8 kertaa vuodessa.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan työosoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön hallituksen jäsenten kokoonpano tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä:

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Satu Ahlman	jäsen	Suomen	1978	2017
Pertti Huuskonen	puheenjohtaja	Suomen	1956	2011
Mammu Kaario	jäsen	Suomen	1963	2016
Timo Pekkarinen	jäsen	Suomen	1973	2008
Reijo Tauriainen	jäsen	Suomen	1956	2015

#### Hallituksen jäsenten esittelyt

*Satu Ahlman* on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2017 alkaen. Ahlman on toiminut sosiaali- ja terveysalan palveluntuottajille liiketoiminnan kehittämisen asiantuntijapalveluja tarjoavan Ahlman & CO Development Oy:n perustajaosakkeenomistajana vuodesta 2012 ja toimitusjohtajana vuodesta 2015. Ahlman on toiminut Ahlman & CO Development Oy:n palveluksessa liiketoiminnan konsulttina sosiaali- ja terveysalan palveluntuottajien perustamisessa, kasvussa, kehittämisessä ja yritysjärjestelyissä merkittävälle määrälle sosiaali- ja terveysalan yrityksiä. Ennen Ahlman & CO Development Oy:n perustamista Ahlman on toiminut sosiaali- ja terveysalan konsulttiyrittäjänä vuosina 2005–2012. Ahlman on suorittanut kasvatustieteen kandidaatin ja lastentarhanopettajan tutkinnot Jyväskylän yliopistossa vuonna 2002. Lisäksi hän on suorittanut kauppatieteen maisterin opintoja Jyväskylän yliopistossa.

*Pertti Huuskonen* on toiminut Hoivatilojen hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2011. Huuskonen on toiminut vuodesta 2011 lähtien Lunacon Oy:ssä kasvuyritysten neuvonantajana ja sijoittajana Suomessa ja Baltiassa sekä yhtiön toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana. Huuskonen on ollut Lehto Group Oyj:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014 alkaen, jota ennen hän toimi yhtiön hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2014. Lisäksi Huuskonen on toiminut hallituksen jäsenenä virolaisessa asunto- ja kauppakeskuskehitysyhtiössä AS Pro Kapital Gruppissa vuodesta 2012 sekä Kaleva Oy:ssä vuodesta 2012. Huuskonen on toiminut Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2008–2012, hallituksen jäsenenä 2012–2013 sekä toimitusjohtajana vuosina 1985–2008. Ennen Technopolikseen siirtymistään Huuskonen toimi Vakote Oy:ssä toimitusjohtajana ja yrittäjänä vuosina 1979–1985. Huuskonen on toiminut Oulun yliopiston Kauppakorkeakoulun akateemisena neuvonantajana ja työelämälehtorina vuodesta 2011 sekä Ruotsin kunniakonsulina Oulun läänissä vuosina 1997–2013. Huuskonen on suorittanut diplomi-insinöörin tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1983, markkinointitutkinnon Markkinointi-instituutissa vuonna 1986 sekä eMBA-tutkinnon Oulun yliopistossa

vuonna 1991.

*Mammu Kaario* on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2016 alkaen. Kaario on toiminut hallituksen jäsenenä Aspo Oyj:ssä vuodesta 2012 ja Ponsse Oyj:ssä vuodesta 2010 lähtien. Lisäksi Kaario oli hallituksen jäsen Enfo Oyj:ssä vuosina 2010–2016 ja Invalidiliiton Asumispalvelut Oy:ssä vuosina 2012–2015 sekä Pilke päiväkodit Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 2012–2016. Kaario työskenteli vuosina 2016–2017 sijoitusyhtiö Partnera Oy:n toimitusjohtajana ja ennen Partneraan siirtymistään Kaario työskenteli sijoitusjohtajana Korona Invest Oy:ssä vuosina 2011–2016. Vuosina 2005–2010 Kaario toimi osakkaana Unicus Oy:ssä ja vuosina 2006–2010 hallituksen jäsenenä Espero Care Oy:ssä. Kaario on ollut Sibelius-akatemian tukisäätiön hallituksen jäsen vuodesta 2015 alkaen sekä Finnish Business Angels Network ry:n perustajajäsen ja hallituksen jäsen vuosina 2011–2012. Lisäksi Kaario on toiminut johtajana ja osakkaana Conventum Corporate Finance Oy:ssä vuosina 1998–2004 sekä apulaisjohtajana Prospectus Oy:ssä vuosina 1994–1998 ja Kansallis-Osake-Pankissa vuosina 1990–1994. Kaario on suorittanut oikeustieteen kandidaatin tutkinnon Helsingin yliopistossa vuonna 1988 sekä MBA-tutkinnon Georgia Institute of Technologyssa, Atlantassa vuonna 1999.

*Timo Pekkarinen* on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2008 sekä toimitusjohtajana vuosina 2009–2010. Pekkarinen on toiminut Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtajana sekä hallituksen jäsenenä vuodesta 2000. Pekkarinen on toiminut lisäksi hallituksen puheenjohtajana LapWall Oy:ssä vuodesta 2011 lähtien ja hallituksen jäsenenä Tirinom Oy:ssä vuodesta 2014 lähtien. Pekkarinen on opiskellut rakennustekniikkaa Sheffield Hallam Universityssa vuosina 1995–1996 sekä suorittanut rakennusinsinöörin tutkinnon Oulun Teknillisestä oppilaitoksesta vuonna 1997. Pekkarisella on lisäksi LKV-tutkinto.

*Reijo Tauriainen* on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2015. Tauriainen toimii hallitusammattilaisena useassa yhtiössä. Tauriainen on tällä hetkellä muun muassa Nordic Option Oy:n hallituksen puheenjohtaja, Uros Oy:n hallituksen jäsen sekä hallituksen jäsen Temotek Oy:ssä ja Temotek Palvelut Oy:ssä. Tauriaisella on pitkä ja monimuotoinen kokemus strategisen ja operatiivisen johtamisen, rahoituksen, talous- ja henkilöstöhallinnon vastuutehtävistä kiinteistöliiketoiminnassa, pankkitoiminnassa ja matkapuhelinten ODM-liiketoiminnassa. Tauriainen on toiminut Technopolis Oyj:n talousjohtajana vuodesta 2004 ja varatoimitusjohtajana vuodesta 2009 lähtien. Ennen Technopolikseen siirtymistään Tauriainen toimi Flextronics ODM Finland Oy:n talousjohtajana vuosina 2001–2004. Lisäksi Tauriainen on johtanut kiinteistöomaisuuden vuokrausta, myyntiä, kehittämistä ja ylläpitoa Kapiteeli Oy:ssä Oulun Alueyksikön aluepäällikkönä vuosina 1999–2000 ja Arsenal Oy:ssä kiinteistöpäällikkönä vuosina 1994–1999 sekä toiminut pankinjohtajana Suomen Säästöpankki - SSP Oy:ssä vuosina 1992–1994 ja Oulun Aluesäästöpankissa vuosina 1990–1992. Tauriainen on suorittanut filosofian maisterin tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1982.

## **Toimitusjohtaja**

### *Yleistä toimitusjohtajasta*

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

### *Jussi Karjula, toimitusjohtaja*

Jussi Karjula on toiminut Hoivatilojen toimitusjohtajana vuodesta 2010. Karjula on toiminut hallituksen jäsenenä Lännetila Oy:ssä vuodesta 2013 ja Perunakauppa Luonnosta Oy:ssä vuosina 2005–2016. Karjula toimi vuosina 2008–2012 Rakennusliike Lapti Oy:ssä hallituksen jäsenenä. Ennen Hoivatiloihin siirtymistään Karjula toimi Pohjoisen Kantaperuna Oy:n (nykyisin Perunamestarit Oy) toimitusjohtajana vuosina 2004–2010. Karjula toimi toimialajärjestö Pro Peruna ry:n puheenjohtajana vuosina 2008–2010 sekä ruotsalaisen HZPC Kantaperuna AB:n hallituksen jäsenenä vuosina 2007–2010. Lisäksi Karjula on toiminut myyntipäällikkönä painotalo Nelita Oy:ssä vuosina 1999–2003. Karjula on suorittanut liiketalouden tradenomi-tutkinnon Oulun ammattikorkeakoulussa vuonna 1999.

## **Johtoryhmä**

Yhtiön hallitus päätti 1.2.2017 johtoryhmän perustamisesta. Johtoryhmän tehtävänä on toimia Yhtiön toimitusjohtajan tukena Yhtiön liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmään kuuluvat tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä toimitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni, viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen ja aluejohtaja Timo Tanskanen.

### *Tommi Aarnio, talousjohtaja*

Tommi Aarnio on toiminut Hoivatilojen talousjohtajana vuodesta 2015. Ennen siirtymistään Hoivatilojen palvelukseen Aarnio on toiminut tilintarkastajana PricewaterhouseCoopers Oy:ssä vuosina 2008–2015. Aarnio on suorittanut kauppa-

tieteiden maisterin tutkinnon Oulun yliopistossa sekä KHT-tutkinnon (Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja) vuonna 2011. Koska Aarnio ei työskentele tilintarkastustehtävissä tällä hetkellä, KHT-hyväksyntä on lakkautettu toistaiseksi.

#### *Antti Kurkela, myyntijohtaja*

Antti Kurkela on toiminut Hoivatilojen myyntijohtajana tammikuusta 2016 lähtien. Kurkela on ollut yhtiön palveluksessa vuodesta 2014 lähtien. Hän on toiminut koko työuransa tulosvastuullisissa myynnin johtotehtävissä mm. myyntipäällikkönä Wulff-Yhtiöt Oyj:ssä 1997–2005, myyntijohtajana Stream Partner Oy:ssä 2005–2007 sekä toiminut maahantuontiyrityksenä. Kurkela on suorittanut rakennusinsinöörin tutkinnon Vaasan teknillisessä oppilaitoksessa 1995.

#### *Juhana Saarni, kiinteistöjohtaja*

Juhana Saarni on toiminut Hoivatilojen kiinteistöjohtajana tammikuusta 2017 lähtien. Saarni on ollut yhtiön palveluksessa vuodesta 2011. Saarni on toiminut koko työhistoriansa ajan Hoivatilojen palveluksessa ja hänellä on hyvä kokonaisnäkemys hoivakiinteistömarkkinasta sekä kiinteistöjen hallinnasta ja ylläpidosta. Saarni on suorittanut liiketalouden tradenomi -tutkinnon Oulun ammattikorkeakoulussa vuonna 2012.

#### *Riikka Säkkinen, viestintäpäällikkö*

Riikka Säkkinen on toiminut Hoivatilojen viestintäpäällikkönä helmikuusta 2017 lähtien. Säkkinen on ollut Hoivatilojen palveluksessa hallintopäällikön tehtävissä vuodesta 2015 lähtien. Ennen siirtymistään Hoivatiloille Säkkinen on ollut Nordea Pankin palveluksessa henkilöasiakaspuolella sekä opettajana Oulun seudun ammattiopistossa. Säkkinen on suorittanut kauppatieteiden maisterin tutkinnon Vaasan yliopistossa vuonna 2004.

#### *Timo Tanskanen, aluejohtaja*

Timo Tanskanen on toiminut Hoivatilojen Etelä-Suomen aluejohtajana tammikuusta 2016 lähtien. Ennen siirtymistään Hoivatilojen palvelukseen Tanskanen on työskennellyt mm. YIT Rakennus Oy:n kiinteistötransaktioista ja projektirahoituksen kehittämisestä vastaavana johtajana Venäjän-liiketoiminta-alueella sekä Suomen, Baltian ja CEE-maiden kiinteistötransaktioiden myyntijohtajana. Lisäksi hän on työskennellyt muun muassa Aberdeen Asset Managementissä, Realinvest Oy:ssä sekä Arsenal Oy:ssä. Tanskanen on suorittanut rahoitusekonomin tutkinnon Yhdysvalloissa Averettin yliopistossa, Virginiassa vuonna 1993.

### **Hallituksen valiokunnat**

Hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastus- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat raportoivat työstään hallitukselle ja niillä on vahvistetut työjärjestykset.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on Yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tämän Rekisteröinti asiakirjan päivämääränä tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Valiokunnan puheenjohtajana toimii Reijo Tauriainen.

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

### **Osakkeenomistajien nimitystoimikunta**

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti 18.2.2016 Yhtiön hallituksen esityksestä perustaa toistaiseksi voimassaolevan osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on jatkossa vuosittain valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Varsinainen yhtiökokous päätti lisäksi valtuuttaa hallituksen laatimaan ja hyväksymään nimitystoimikunnan työjärjestyksen, joka muun muassa määrittelee nimitystoimikunnalle kuuluvat tehtävät ja vastualueet.

Nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi Yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin syyskuun 1. päivänä. Suurimmat osakkeenomistajat määrittävät Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon ja Yhtiön saamien liputusilmoitusten perusteella. Osakkeenomistajan omistamiin osakkeisiin luetaan osakkeenomistajan määräysvallassa arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 2 luvun 4 pykälän mukaisesti olevien tahojen omistamat osakkeet. Vastaavasti sellaisia osakkeenomistajia, jotka ovat saman tahon määräysvallassa, pidetään yhtenä osakkeenomistajana. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta.

Hallituksen puheenjohtajan tehtävänä on pyytää kunkin vuoden syyskuun 1. päivän osakkeenomistuksen mukaan kolmea suurinta osakkeenomistajaa nimeämään kukin yhden jäsenen osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimeytyksi.

Tämän rekisteröintiäsiakirjan päivämääränä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Timo Pekkarinen, Eino Hintsala ja Minna Åman-Toivio. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Timo Pekkarinen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan puheenjohtaja Timo Pekkarisen on nimennyt Tirinom Oy ja Timo Pekkarinen ja jäsenistä Eino Hintsalan Eino Hintsala ja Minna Åman-Toivion Partnera Oy.

### Yhtiön ulkopuoliset jäsenyydet

Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja johtoryhmän jäsenillä on tai on viimeisen viiden vuoden aikana ennen tämän Rekisteröintiäsiakirjan päivämäärää ollut seuraavat Yhtiön ulkopuoliset jäsenyydet hallinto-, johto- tai valvontalimissä ja/tai he ovat olleet yhtiömiehinä seuraavissa henkilöyhtiöissä:

<b>Nimi</b>	<b>Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat</b>	<b>Entiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat</b>
<b>Hallituksen jäsenet</b>		
Satu Ahlman	Ahlman & CO Development Oy Martinus-säätiö sr Wycliffe Raamatunkääntäjät ry	–
Pertti Huuskonen	AS Pro Kapital Grupp, Viro Kaleva Oy Lehto Group Oyj Lunacon Oy	AS Technopolis Ülemiste, Viro Autoprod Oy Capricode Oy Partnera Oy Saassi Oy Spinverse Innovation Management Oy Technopolis Oyj
Mammu Kaario	Aspo Oyj Kiinteistö Oy Luppokelo Makai Holding Oy Ponsse Oyj Tosuka Holding Oy Sibeliuksen akatemian tukisäätiö SstatzZ Oy	Enfo Oyj Epec Oy Finnish Business Angels Network ry Invalidiliiton Asumispalvelut Oy Kaunis Kaniini Oy Kiinteistö Oy Honkahalli LS Holding Oy Nummenharjun Päiväkoti Oy Parasta Pienelle Oy Pilke päiväkodit Oy Päiväkoti Hiirulainen Oy Päiväkoti Kirsikkapuun Oy Unicus Oy
Timo Pekkarinen	Kiinteistö Oy Oulun Rouskutie LapWall Oy Nuotek Oy Rakennusliike Lapti Oy Tirinom Oy	Erätukku Oy

<b>Nimi</b>	<b>Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat</b>	<b>Entiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat</b>
Reijo Tauriainen	Kiinteistö Oy Falcon Genti Kiinteistö Oy Falcon Hali Kiinteistö Oy Falcon Lago Kiinteistö Oy Falcon Tinnu Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 Kiinteistö Oy Hermia Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta Kiinteistö Oy Rukan Hankihovi Kiinteistö Oy Innopoli II Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3 Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4 Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1 Kiinteistö Oy Technopolis Ratapihankatu Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7 KOY Technopolis Viestikatu 1-3 Nordic Option Oy (ent. Teknoventure Oy) Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy Technopolis AB Technopolis Gårda AB Technopolis Hitech Oy Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy Technopolis Kuopio Oy Technopolis Ülemiste AS Temotek Oy Temotek Palvelut Oy Uros Oy	Innopoli Oy Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7 Kiinteistö Oy Tampereen Biokatu 14 Lappeenranta Innovation Oy Rakennusliike Lapti Oy Technocenter Kempele Oy Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy Technopolis Ventures Oy
<b>Toimitusjohtaja</b>		
Jussi Karjula	Lännentila Oy	Rakennusliike Lapti Oy Perunakauppa Luonnosta Oy
<b>Johtoryhmä</b>		
Tommi Aarnio	–	–
Antti Kurkela	Kurkela Group Oy	Suomen Nostan Oy
Juhana Saarni	–	–
Riikka Säkkinen	–	–
Timo Tanskanen	–	ZAO YIT Properties

#### **Yhtiön hallituksen ja johdon omistukset**

Alla olevassa taulukossa on kuvattu Yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän omistamat Yhtiön Osakkeet ja Yhtiön osakepalkkiojärjestelmän nojalla ansaittavissa olevat Osakkeet tämän Rekisteröintiäsiakirjan päivämääränä. Yhtiön osakepalkkiojärjestelmä on kuvattu tarkemmin kohdassa "*Yhtiö, Osakkeet ja osakepääoma – Osakepalkkiojärjestelmä*".



	Osakkeet	Osakepalkkiojärjestelmän nojalla ansaittavissa olevat Osakkeet (enintään)	Ääniosuus (Osakkeet) (%)***	Ääniosuus (Osakkeet ja osakepalkkiojärjestelmän nojalla ansaittavissa olevat Osakkeet) (%)****
<b>Hallituksen jäsenet</b>				
Satu Ahlman	—	—	—	—
Pertti Huuskonen*	398 016	—	1,91 %	1,91 %
Mammu Kaario	—	—	—	—
Timo Pekkarinen**	1 111 165	—	5,35 %	5,35 %
Reijo Tauriainen	12 300	—	0,06 %	0,06 %
<b>Toimitusjohtaja</b>				
Jussi Karjula	292 515	72 000	1,41 %	1,74 %
<b>Johtoryhmä</b>				
Tommi Aarnio	36 000	24 000	0,17 %	0,29 %
Antti Kurkela	2 283	24 000	0,01 %	0,12 %
Juhana Saarni	16 147	12 000	0,08 %	0,13 %
Riikka Säkkinen	15 948	12 000	0,08 %	0,13 %
Timo Tanskanen	10 000	24 000	0,05 %	0,16 %

\* Määräysvaltayhtiönsä Lunacon Oy:n kautta omistetut Osakkeet

\*\* Mukaanlukien määräysvaltayhtiönsä Tirinom Oy:n kautta omistetut Osakkeet

\*\*\* Omistettujen Osakkeiden osuus tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä liikkeeseenlasketuista Osakkeista ilman osakepalkkiojärjestelmän laimennusvaikutusta

\*\*\*\* Omistettujen Osakkeiden ja osakepalkkiojärjestelmän nojalla ansaittavissa olevien Osakkeiden osuus tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä liikkeeseenlasketuista Osakkeista huomioiden osakepalkkiojärjestelmän nojalla ansaittavissa olevien Osakkeiden laimennusvaikutus

## Yhtiön johtohenkilöitä koskeva lausunto

Ellei alla ole toisin mainittu, tämän Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä yksikään Yhtiön hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai johtoryhmän jäsen ei ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saanut tuomioita petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista;
- toiminut johtavassa asemassa, kuten hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai kuulunut johtoon sellaisessa yhtiössä, joka on haettu konkurssiin, selvitystilaan tai saneeraukseen; tai
- ollut oikeus- tai valvontaviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) syytteen tai seuraamuksen kohteena tai saanut tuomioistuimelta tuomiota kelpaamattomuudesta toimimaan minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimissä tai hoitamaan minkään yhtiön liiketoimintaa.

Hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on toiminut Autoprod Oy:n hallituksen jäsenenä syyskuusta 2013 kesäkuuhun 2014 asti. Autoprod Oy asetettiin sittemmin konkurssiin syyskuussa 2015.

Hallituksen jäsen Mammu Kaario on toiminut Unicus Oy:ssä toimitusjohtajan sijaisena vuosina 2005–2012, hallituksen jäsenenä 2010–2011 sekä hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2011 aina maaliskuuhun 2012 asti, jolloin Unicus Oy:n yhtiökokous päätti asettaa yhtiön selvitystilaan.

Johtoryhmän jäsen Antti Kurkela on toiminut Suomen Nostan Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuoden 2013 huhtikuusta saman vuoden marraskuuhun asti. Suomen Nostan Oy asetettiin sittemmin konkurssiin tammikuussa 2014.

## Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet

### Hallitus

Hallituksen jäsenten palkkioista päättävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa Osakeyhtiölain mukaisesti.

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous päätti 23.2.2017, että Yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan maksetaan 1 250 euron kuukausipalkkio ja 600 euron kokouspalkkio, kuitenkin siten, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 2 500 euron kuukausipalkkio ja 1 200 euron kokouspalkkio. Kuukausipalkkioihin sisältyvät kaikki tarvittavat kokousvalmistelut ja välityöt. Jos hallituksen jäsenen tai puheenjohtajan kokoukseen osallistumiseksi käyttämä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

Hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 600 euron suuruisen ja valiokuntien jäsenille 400 euron kokouskohdainen palkkio.

Lisäksi hallituksen ja valiokuntien jäsenille korvataan kohtuulliset matkakustannukset tositteita vastaan.

Hallituksen jäsenten ja Yhtiön välillä ei ole palvelus- tai eläkesopimuksia.

## Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Palvelussopimuksensa mukaan toimitusjohtaja Jussi Karjulan kuukausipalkka on 16 000 euroa sisältäen auto- ja matkapuhelinedun. Karjula on lisäksi oikeutettu vuosittain hallituksen erikseen määrittelemien kriteereiden perusteella tulospalkkioon, joka vastaa enintään Karjulan kuuden (6) kuukauden peruspalkkaa. Vuonna 2016 Karjulan vuosibonus on enintään 6 kuukauden peruspalkkaa vastaava määrä hallituksen määrittelemien vuositavoitteiden mukaisesti. Karjulalla ei ole vapaaehtoisia eläkejärjestelyjä. Yhtiö ja Karjula ovat molemmat oikeutettuja irtisanomaan palvelussopimuksen ilman erityistä perustetta kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Yhtiön päättäessä sopimuksen Karjulasta johtumattomasta syystä, on Karjula oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi kuuden kuukauden rahapalkkaa vastaavaan rahasummaan.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula ja johtoryhmän jäsenet ovat lisäksi oikeutettuja osakepalkkioon Yhtiön osakepalkkiojärjestelmään perustuen (katso "Yhtiö, osakkeet ja osakepääoma – Osakepalkkiojärjestelmä" ja "Hallitus ja toimiva johto – Yhtiön hallituksen ja johdon omistukset").

Muiden johtoryhmän jäsenten kanssa tehdyt palvelussopimukset sisältävät tavanomaisia palkkion määräytymiseen, työsuhde-etuihin ja irtisanomisaikaan liittyviä ehtoja.

## Maksetut hallituksen ja johdon palkkiot tilikausilla 2015 ja 2016

Hoivatilojen nykyisille hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle ja johtoryhmän jäsenille maksettiin palkkioita seuraavasti 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneillä tilikausilla, sisältäen osakepalkkiot ja luontaisedut:

<b>Palkkiot, euroa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Hallitus</b>		
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	42 500	27 600
Kristiina Hautakangas	17 850	13 900
Mammu Kaario (hallituksen jäsen 18.2.2016 alkaen)	16 650	0
Timo Pekkarinen	23 150	12 400
Reijo Tauriainen (hallituksen jäsen 17.3.2015 alkaen)	18 950	12 150
<b>Hallituksen jäsenet yhteensä</b>	<b>119 100</b>	<b>66 050</b>
<b>Toimitusjohtaja</b>	<b>461 864</b>	<b>229 448</b>
<b>Johtoryhmän jäsenet (muut kuin toimitusjohtaja)</b>	<b>517 310</b>	<b>248 099</b>

Yhtiön osakepalkkiojärjestelmään perustuen (katso "Yhtiö, osakkeet ja osakepääoma – Osakepalkkiojärjestelmä") toimitusjohtaja Jussi Karjula merkitsi hänelle annettujen optio-oikeuksien nojalla Yhtiön uusia Osakkeita 2 705 kappaletta (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 8 115) ja Tommi Aarnio merkitsi hänelle annettujen optio-oikeuksien nojalla Yhtiön uusia Osakkeita 541 kappaletta Yhtiön uusia Osakkeita (maksuttomalla osakeannilla (*split*) oikaistu määrä: 1 623), kussakin tapauksessa 0,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan (katso "Yhtiö, osakkeet ja osakepääoma – Osakepääoman kehitys – Optio-oikeuksiin perustuvat merkinnät 15.2.2016"). Lisäksi osakepalkkiojärjestelmän mukaisesti toimitusjohtaja Jussi Karjulalla oli mahdollisuus palkkioon, jos Yhtiön Osake otetaan kaupankäynnin kohteeksi First Northiin tai vastaavalle markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 (ansaintajako 2015–2016). First North -listautumisen toteutuessa Karjulan enimmäispalkkio rahaosuuden lisäksi oli optio-oikeuksia oikeuttaen 24 000 kappaleeseen Yhtiön uusia Osakkeita. Talousjohtaja Tommi Aarniolla oli mahdollisuus palkkioon, jos Yhtiön Osake otetaan kaupankäynnin kohteeksi First Northiin tai vastaavalle markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 (ansaintajako 2015–2016). Listautumisen toteutuessa Aarnion enimmäispalkkio rahaosuuden lisäksi on optio-oikeuksia oikeuttaen 4 800 kappaleeseen Yhtiön uusia Osakkeita. Osakepalkkiojärjestelmän mukaiset First North -listautumiseen liittyvät osakepalkkiot ovat toteutuneet siten, että 9.6.2016 Jussi Karjula merkitsi 24 000 optio-oikeuden nojalla 24 000 Yhtiön uutta Osaketta ja Tommi Aarnio merkitsi 4 800 optio-oikeuden nojalla 4 800 Yhtiön uutta Osaketta (katso "Optio-oikeuksiin perustuvat merkinnät 9.6.2016").

Yhtiön hallituksen jäsenille ja johdolle tarjottiin osakkeita suunnatussa maksullisessa osakeannissa 17.9.2015 (katso "Yhtiö, osakkeet ja osakepääoma – Osakepääoman kehitys – Suunnattu maksullinen osakeanti 17.9.2015").

## Eturistiriidat

Suomalaisten yhtiöiden johtoa koskevista eturistiriidoista säädetään Osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n mukaan hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen henkilön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, mikäli hänellä on siitä odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Edellä mainittua säännöstä on vastaavasti sovellettava muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun puhevallan käyttämiseen. Toimitusjohtajaan sovelletaan samoja säännöksiä. Lukuun ottamatta alla esitettyjä tehtäviä Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla tai talousjohtajalla ei ole eturistiriitoja Yhtiöön liittyvien tehtäviensä ja yksityisten etujensa tai muiden tehtäviensä välillä.

Riippumattomuusarvioinnin mukaan Yhtiön hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Yhtiöstä ja merkittävistä osakkeen-

omistajista seuraavin poikkeuksin:

- Mammu Kaario ei ole riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Kaario työskenteli vuosina 2016–2017 toimitusjohtajana sijoitusyhtiö Partnera Oy:ssa, joka omistamiensa Nuture Property Holding Oy:n ja Nuture Real Estate Holding Oy:n kautta omistaa 22,9 % Suomen Hoivatilat Oy:n osakekannasta.
- Timo Pekkarinen ei ole riippumaton Yhtiöstä. Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja. Rakennusliike Lapti Oy on Yhtiölle merkittävä rakennusliikekumppani.

Lehto Group Oy:n tytäryhtiö Rakennusliike Lehto Oy on yksi Yhtiön rakennusliikekumppaneista ja saattaa toteuttaa Yhtiön kanssa kilpailevia kiinteistökohteita. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on Lehto Group Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja osakkeenomistaja. Yhtiön kanssa mahdollisesti kilpailevista kiinteistökohteista Lehto Group Oy:n konsernissa päättää Rakennusliike Lehto Oy:n johto ja hallitus, joissa Pertti Huuskonen ei ole jäsenenä tai osallisena.

Rakennusliike Lapti Oy on yksi Yhtiön rakennusliikekumppaneista, minkä lisäksi Rakennusliike Lapti Oy saattaa toteuttaa Yhtiön kanssa kilpailevia kiinteistökohteita. Yhtiön hallituksen jäsen Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja.

Temotek Oy ja Temotek Palvelut Oy saattavat toteuttaa Yhtiön kanssa kilpailevia kiinteistökohteita. Yhtiön hallituksen jäsen Reijo Tauriainen on Temotek Oy:n ja Temotek Palvelut Oy:n hallituksen jäsen ja osakkeenomistaja.

Yhtiön hallituksen ja johdon jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

### **Hallintotapa (Corporate governance)**

Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistyksen hallinnointikoodi Corporate Governance 2015 -suositusta.

### **Tilintarkastajat**

Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 23.2.2017 valinnut Yhtiön tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n (y-tunnus 1805485-9, osoite PL 1037 (Töölönlahdenkatu 3 A), 00101 Helsinki), päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana.

Yhtiön tilintarkastajana 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneillä tilikausilla toimi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tapio Raappana. Tilinpäätökset allekirjoittanut KHT-tilintarkastaja on Suomen Tilintarkastajat ry:n jäsen.

## OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

### **Yleistä**

Tämän Rekisteröintiasiakirjan 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 Rekisteröintiasiakirjan päivämääränä Yhtiön hallussa ei ole omia Osakkeita. Osakkeet on liitetty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 30.11.2015. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksissa. Osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lain mukaisesti. Liikkeeseenlaskun valuutta on euro.

Yhtiön Osakkeet ovat listattuna First Northissa kaupankäyntitunnuksella HOIVA.

### **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. First Northin Sääntöjen mukaisesti Yhtiön on julkaistava kutsu yhtiökokoukseen yhtiötiedotteena sekä Yhtiön verkkosivustolla.

Ollakseen oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttääkseen siellä äänioikeuttaan osakkeenomistajan tulee Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti, jos hallitus niin päättää, ilmoittautua Yhtiölle viimeistään yhtiökokouksenkutsussa 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 yhtiökokouksenkutsussa ilmoitettuna päivänä, jonka täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityä osakkeenomistajaa koskeva ilmoitus tilapäisestä rekisteröitymisestä Yhtiön osakasluetteloon 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 merkintäetuoikeuksista osakeanneissa ja omien osak-

keiden 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. Mänttujen 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 suojausmenettely 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 varojen jaon 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.

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

## **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.

## VERKKOSIVUSTON TIEDOT

Rekisteröintiasiakirja 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 Rekisteröintiasiakirja ja kulloinkin erikseen hyväksytyt Arvopaperiliitte eivät kuitenkaan ole osa Esitettä eikä mahdollisten sijoittajien tule perustaa päätöstään sijoittaa Yhtiön arvopapereihin tällaisiin tietoihin. Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat kuitenkin osa Esitettä. Tähän Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat kuitenkin osa tätä Rekisteröintiasiakirjaa sekä tästä Rekisteröintiasiakirjasta ja erikseen hyväksytyistä Arvopaperiliitteistä kulloinkin koostuvaa Esitettä.

## REKISTERÖINTIASIAKIRJAN SAATAVILLA OLO

Tämä Rekisteröintiasiakirja on saatavilla 24.2.2017 lähtien:

- Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa [www.hoivatilat.fi](http://www.hoivatilat.fi); ja
- Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

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

## NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä arkipäivisin normaalina toimistoaikana Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo:

- Yhtiön yhtiöjärjestys;
- tilintarkastettu lakisääteinen tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta;
- tilintarkastettu lakisääteinen tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta;
- kiinteistöarvioitsijan arviolausunto;
- tämä Rekisteröintiasiakirja; ja
- tätä Rekisteröintiasiakirjaa koskeva Finanssivalvonnan päätös.

## REKISTERÖINTIASIAKIRJAAN VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Eräitä asiakirjoja on sisällytetty tähän Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla Esiteasetuksen mukaisesti. Viittaamalla sisällytetyt tiedot muodostavat osan Yhtiön taloudellisista tiedoista ja ne pidetään Rekisteröintiasiakirjan voimassaoloaikana nähtävillä arkipäivisin normaalina toimistoaikana Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

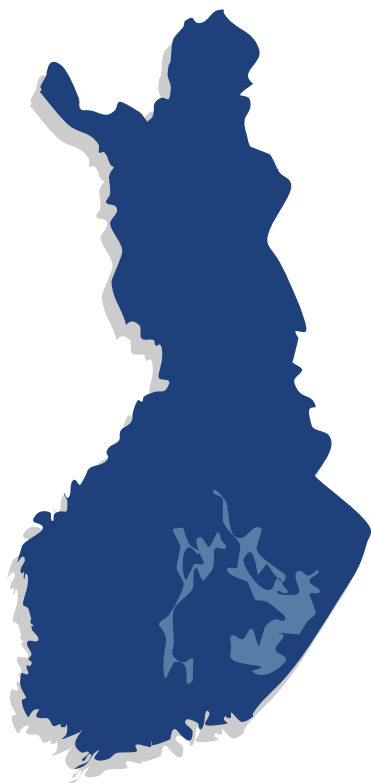
Seuraavassa taulukossa esitetään tähän Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla sisällytetyt asiakirjat. Vain seuraavassa taulukossa kuvatut osat asiakirjoista on sisällytetty tähän Rekisteröintiasiakirjaan viittaamalla. Asiakirjoissa esitettyjen muiden tietojen ei katsota olevan merkittäviä sijoittajien kannalta tai ne löytyvät muualta tästä Rekisteröintiasiakirjasta.

<b>Viitatut asiakirjat</b>	<b>Viitatut tiedot</b>
Suomen Hoivatilat Oyj – tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2015	Suomen Hoivatilat Oyj:n tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta (FAS) sisältäen emoyhtiön tilinpäätöksen (FAS)

**LIITE A – KIINTEISTÖARVIOITSIJAN LAUSUNTO**



**REALIA**  
MANAGEMENT



## Suomen Hoivatilat Oyj

---

Lisälausunto koskien Suomen Hoivatilat Oyj:n  
kiinteistöportfolion arvonmäärittystä 31.1.2017

9.2.2017

# Lisälausunto koskien Suomen Hoivatilat Oyj:n salkun arvonn määritystä 31.1.2017

## Lisälausunto

- Realia Management Oy on arvioinut Suomen Hoivatilat Oyj:n kiinteistöportfolion arvon 31.1.2017.
- Realia Management Oy toiminut ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana. Realia Management Oy on määrittänyt kohteiden markkina-arvot desktop-työnä. Arvioinneissa pääasiallisena arviointimenetelmänä on ollut tuottoarvomenetelmä (kassavirtatarkastelu).
- Arvioinnin tarkoituksena on ollut määrittellä kohteiden markkina-arvo, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arvioinnit perustuvat arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteita ja niiden ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Yksittäisten valmiiden kohteiden (56 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 130.110.000 euroa.
- Keskenäisten kohteiden (14 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 24.226.731 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Suomen Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 15 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintamenuun, joka on yhteensä 414.558 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 154.751.290 euroa.
- Vuokratonteilla sijaitsevia kohteita on yhteensä 81 kappaletta ja näiden kohteiden kokonaisarvo on 142.673.658 euroa.
- Omistustonteilla sijaitsevia kohteita on yhteensä 4 kappaletta ja näiden kohteiden kokonaisarvo on yhteensä 12.077.632 euroa.
- Kokonaisuuteen ei sisälly sellaisia tontteja, joiden arvo on negatiivinen.
- Komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 liitteen XXV kohdan 23.1. mukaisesti Realia Management Oy antaa suostumuksensa Suomen Hoivatilat Oyj:lle, että Realian 31.1.2017 päivätty lausunto koskien Suomen Hoivatilat Oyj:n sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäystä voidaan yhdessä tämän lisälausunnon kanssa liittää osaksi Suomen Hoivatilat Oyj:n rekisteröintiasiakirjaa siinä muodossa ja asiayhteydessä kuin lausunto on rekisteröintiasiakirjassa esitetty.

Oulu & Helsinki 9.2.2017

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



Jukka Uusitalo  
Arviointiasiantuntija, KTM, KHK  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA) yleisauktoisoitu

Vastuullinen arvioija



Jenni Komppa-Hiiva  
Arviointiasiantuntija, DI, KHK  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA) yleisauktoisoitu

Arvioinnin controller

**REALIA**  
MANAGEMENT



## Suomen Hoivatilat Oyj

---

Arviointien yhteenveto – viimeisimmät Realian määrittämät arvot kohteille

85 kohdetta Suomessa

31.1.2017

# Lausunto kohteiden arvioinnista

## Toimeksianto ja sen tarkoitus

- Tämän lausunnon on tilannut talousjohtaja Tommi Aarnio Suomen Hoivatilat Oyj:n puolesta.
- Lausunnon kohteena ovat Suomen Hoivatilat Oyj:n omistamat kohteet. Lausunto on laadittu raportointia varten.
- Realia Management Oy toimii ulkopuolisena ja riippumattomana arvioijana. Realia Management Oy määrittää kohteiden markkina-arvot puolivuositain (Q2 ja Q4) desktop-työnä.
- Puolivuositaiten arvioiden lisäksi arvioita voidaan laatia esimerkiksi kohteiden transaktioiden yhteydessä.
- Arviointien tarkoituksena on määritellä kohteiden markkina-arvo, jolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).
- Arviointit perustuvat arvion tilaajalta, julkisista rekistereistä ja muista tietolähteistä saatuihin kohteita ja niiden ympäristöä määritteleviin tietoihin.
- Emme ole katselmoineet kohteita Q4/2016 arvioinnin yhteydessä. Muutamia kohteita on katselmoitu aiempien arviointien yhteydessä ja näistä katselmoituista kohteista on tehty AKA-arvioita suppeammat raportit. Katselmuspäivät on esitetty seuraavien sivujen taulukoissa. Arviointien lähtötieto-, tai laajuusvaatimukset eivät täytä AKA-standardeja (arviointit tehty desktop-työnä tai AKA-arviokirjaa suppeampana raportointina).
- Desktop-työnä tehtyjen riviarviointien lähtötiedot (vuokratiedot, hoitokulut, pinta-alatiedot jne.) on saatu toimeksiantajalta, eikä niitä ole arvioijan toimesta tarkistettu. Riviarviointina tehtyjen kohteiden osalta kiinteistöjen / maanvuokraoikeuksien mahdollisia riskejä, oikeuksia, rasituksia tai muita vastaavia tietoja ei ole tarkistettu.
- Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Realia Management Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa yhtiön kotisivuilla on sallittua.
- Yksittäisten valmiiden kohteiden (56 kpl) yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 130.110.000 euroa.
- Keskeneräisten kohteiden (14 kpl) osalta olemme arvioineet kohteet olettaen ne 100 %:sti valmiiksi ja kassavirtaa tuottaviksi. Näiden kohteiden yhteenlasketuksi markkina-arvoksi on arvioitu 24.226.731 euroa asiakkaan ilmoittama valmiusaste huomioiden.
- Lisäksi Suomen Hoivatilat Oyj on itse arvostanut 15 kpl vähäisessä valmiusasteessa olevaa kohdetta hankintameno, joka on yhteensä 414.558 euroa.
- Koko salkun arvoksi muodostuu näin ollen 154.751.290 euroa.
- Kohteet on arvioitu yksittäisinä, emmekä ole huomioineet ns. portfolio-preemiota. Jos arvioinnin kohteena oleva portfolio myytäisiin kokonaisuutena yhtenä kaupalla tai järkevinä osaportfolioina, tulisi nykyisessä aktiivisessa markkinatilanteessa huomioida portfolio-premio arvostuksessa.
- Arvioidut kohteet on listattu seuraavilla sivuilla.
- Arvioinneissa pääasiallisena arviointimenetelmänä on ollut tuottoarvomenetelmä (kassavirtatarkastelu).
- Riviarviointeissa on tehty tuottoarvoperusteinen arvonmääritys (kassavirtatarkastelu) desktop-työnä ja asiakkaalle on toimitettu yhteenvetotaulukko, joka sisältää markkina-arvot ja muut keskeiset laskennan parametrit.
- AKA-arvioita suppeampiin raporteihin, ns. hintanäkemyksiin on sisällytetty kohteen katselmus, tuottoarvoperusteinen arvonmääritys (kassavirtatarkastelu) ja AKA-arviota suppeampi kirjallinen kohderaportti.

Oulu & Helsinki 31.1.2017

Realia Management Oy | Arviointipalvelu



Jukka Uusitalo  
Arviointiasiantuntija, KTM, KHK  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA) yleisauktorisoitu



Jenni Komppa-Hiiva  
Arviointiasiantuntija, DI, KHK  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA) yleisauktorisoitu

Vastuullinen arvioija

Arvioinnin controller

# Yhteenveto arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattav a pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Ohjastie 1	01900	Nurmijärvi	2012	vuokra	1	valmis	477	
Sinisiipi 9	70900	Toivala	2012	vuokra	1	valmis	568	
Liedontie 16	04600	Mäntsälä	2013	vuokra	1	valmis	645	
Paulareitti 1	90540	Oulu	2013	vuokra	1	valmis	564	
Ritakierros 16	90540	Oulu	2013	vuokra	1	valmis	564	
Sipulikatu 8	70820	Kuopio	2013	vuokra	1	valmis	564	
Kauppakaari 6	91910	Tupos	2013	vuokra	1	valmis	564	
Tenavakatu 2	21200	Raisio	2013	vuokra	1	valmis	622	
Salmenkatu 6	23500	Uusikaupunki	2014	vuokra	1	valmis	1 565	
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	567	13.10.2014
Rakkakiventie 35	90670	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	567	
Kämmekkä 2	21530	Paimio	2014	oma	1	valmis	726	
Kukolantie 40	20900	Turku	2014	vuokra	1	valmis	646	14.10.2014
Peippolankuja 1	06400	Porvoo	2014	vuokra	1	valmis	564	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2014	vuokra	1	valmis	734	8.10.2014
Lehtimäentie 5	33960	Pirkkala	2015	vuokra	1	valmis	452	
Ruskontie 53	21250	Masku	2014	vuokra	1	valmis	622	
Fallåkerinrinne 2	02740	Espoo	2014	vuokra	1	valmis	891	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2014	vuokra	1	valmis	734	
Mustarastaantie 1	39160	Ylöjärvi	2016	vuokra	1	valmis	600	
Kehätie 2	90940	Oulu	2014	vuokra	1	valmis	1 178	16.10.2014
Ojantie 11	28130	Pori	2015	vuokra	1	valmis	1 629	
Vanhan-Sepän tie 14	03100	Nummela	2015	vuokra	1	valmis	1 498	
Väliharjuntie 17	40800	Vaajakoski	2015	vuokra	1	valmis	1 678	
Lentävänniemenkatu 2	33410	Tampere	2015	vuokra	1	valmis	737	
Vehnäpellontie 4	01900	Nurmijärvi	2015	vuokra	1	valmis	681	
Vähäheikkiläntie 50	20810	Turku	2015	vuokra	1	valmis	911	
Vanha Alikartanontie 6	13300	Hämeenlinna	2015	vuokra	1	valmis	565	
Vakiniituntie 2-4	20400	Turku	2015	vuokra	1	valmis	567	
Koetilankatu 2	01520	Vantaa	2015	vuokra	1	valmis	890	
Kuhlefeltinkatu 35	07940	Loviisa	2015	oma	1	valmis	1 133	
Vinttikaivontie 10	45150	Kouvola	2015	vuokra	1	valmis	1 788	
Hytösenkuja 1	41340	Laukaa	2015	vuokra	1	valmis	730	

Yllä olevan taulukon kohdetiedot perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin eikä niiden oikeellisuutta ole erikseen Realian toimesta tarkistettu.

# Yhteenvedo arvioiduista kohteista

Osoite	Postinumero	Paikkakunta	Rakennus vuosi	Tontin omistusmuoto	Rakennusten lukumäärä	Valmiusaste	Vuokrattav a pinta-ala	Katselmoitu arvioitsijan toimesta
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	1 199	
Vallesmanninkatu 3	15300	Lahti	2015	vuokra	1	valmis	561	
Tikasmäentie 2	02250	Espoo	2015	vuokra	1	valmis	912	
Mäntyveräjätie	36200	Kangasala	2015	vuokra	1	valmis	561	
Työväentalontie 22	33470	Ylöjärvi	2015	vuokra	1	valmis	707	
Vuohirinne 13	01480	Vantaa	2015	vuokra	1	valmis	896	
Kaartokuja 1	45200	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	566	
Menninkäisentie 9	87700	Kajaani	2016	vuokra	1	valmis	1 178	
Vikkulankatu 6,	37150	Nokia	2016	vuokra	1	valmis	993	
Vanha Kuninkaantie 10	06100	Porvoo	2016	vuokra	1	valmis	670	
Tuovintie 39	01420	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	584	
Toukomiehentie 3	45120	Kouvola	2016	vuokra	1	valmis	564	
Meriviitantie 16	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	769	
Palokärjentie	28220	Pori	2016	vuokra	1	valmis	986	
Satotalmantie	04240	Sipoo	2016	vuokra	1	valmis	497	
Punakiventie 2	01700	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	484	
Peltotie 28	28400	Ulvila	2016	vuokra	1	valmis	789	
Ritarinne	96900	Rovaniemi	2016	vuokra	1	valmis	1 186	
Pakaantie / Kehräämötie	16300	Orimattila	2016	oma	1	valmis	1 498	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	1 480	
Vuoripirtintie 3	02330	Espoo	2016	vuokra	1	valmis	472	
Mesikukantie 13	01300	Vantaa	2016	vuokra	1	valmis	959	
Haperontie 12	40640	Jyväskylä	2016	vuokra	1	valmis	700	
Hirvisuontie	02810	Espoo	2017	vuokra	1	kesken	823	
Sarkatie 4	15860	Hollola	2017	vuokra	1	kesken	1 663	
Teollisuuskatu 41	20520	Turku	2017	vuokra	1	kesken	783	
Erätie 22	87200	Kajaani	2017	vuokra	1	kesken	1 920	
Lähteentie	18100	Heinola	2017	vuokra	1	kesken	1 665	
Lääkärintie 4	52700	Mäntyharju	2017	vuokra	1	kesken	1 667	
Vanha Ouluntie 32	67600	Kokkola	2017	oma	1	kesken	911	
Puusepätkäkatu 2C	23500	Uusikaupunki	2017	vuokra	1	kesken	1 209	
Fredrika Runebergin katu 42	06100	Porvoo	2017	vuokra	1	kesken	973	
Näsiäkatu 3	37120	Nokia	2017	vuokra	1	kesken	1 665	
Päällistönmäentie 2	21290	Rusko	2017	vuokra	1	kesken	697	
Rantaraitti 2	70820	Kuopio	2017	vuokra	1	kesken	822	
Kotitontunkuja 18, Kirkkonummi	02400	Kirkkonummi	2017	vuokra	1	kesken	565	
Männiköntie	04260	Kerava	2017	vuokra	1	kesken	862	

Yllä olevan taulukon kohdetiedot perustuvat omistajalta saatuihin tietoihin eikä niiden oikeellisuutta ole erikseen Realian toimesta tarkistettu.

## **LIITE B – TILINTARKASTAJAN RAPORTTI TULOSENNUSTEESTA**



## TILINTARKASTAJIEN RAPORTTI REKISTERÖINTIASIAKIRJAAN SISÄLTYVÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA

### ***Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitukselle rekisteröintiasiakirjaan liitettäväksi***

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 liitteen XXV kohdassa 13.2 tarkoitetun lausuntomme Suomen Hoivatilat Oyj:n 24.2.2017 päivätyn rekisteröintiasiakirjan kohtaan "*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Tulevaisuudennäkymät*" sisältyvästä tulosennusteesta. Rekisteröintiasiakirjaan sisältyy Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen kokoama tulosennuste, jonka mukaan: "Yhtiö arvioi operatiivisen tuloksen olevan vähintään 4,5 miljoonaa euroa vuonna 2017".

#### *Hallituksen vastuu*

Hallitus vastaa tulosennusteen kokoamisesta sekä niiden keskeisten oletusten määrittelemisestä, joihin tulosennuste perustuu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

#### *Tilintarkastajan velvollisuudet*

Tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Olemme suorittaneet työmme KHT-yhdistyksen ohjeen "Tulosennuste ja -arvio – ohje tilintarkastajalle" mukaisesti. Emme ole suorittaneet rekisteröintiasiakirjaan sisältyvän tulosennusteen tai sen kokoamisen yhteydessä käytettyjen tietojen ja oletusten tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Olemme suunnitelleet ja suorittaneet työmme siten, että olemme saaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä saadaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että kokoamisessa on noudatettu Suomen Hoivatilat Oyj:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

#### *Lausunto*

Lausuntonamme esitämme, että käsityksemme mukaan tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

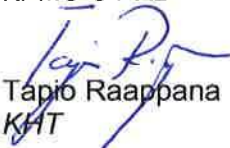
#### *Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus*

Tulevaisuuden toteutuma saattaa poiketa tulosennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Tämä raportti on annettu liitettäväksi ainoastaan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen rekisteröintiasiakirjaan.

Helsingissä 24. helmikuuta 2017

KPMG OY AB

  
Tapio Raappana  
KHT



**LIITE C – TOIMINTAKERTOMUS JA TILINTARKASTETTU TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA 2016**

# TILINPÄÄTÖS





# TILINPÄÄTÖKSEN SISÄLTÖ

Hallituksen toimintakertomus	4
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	14
Konsernin tase	15
Konsernin rahavirtalaskelma	16
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	17
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	18
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	25
Tunnusluvut	44
Emoyhtiön tuloslaskelma	46
Emoyhtiön tase	47
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	49
Emoyhtiön liitetiedot	50
Osaketieto	57
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	59
Tilintarkastuskertomus	60

Tasekirja on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10).  
Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta,  
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2016

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

Tilikauden päättyessä 31.12.2016 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 77 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

## **KANNATTAVAA VAHVAA KASVUA**

Vuosi 2016 oli Yhtiölle vahvan kasvun aikaa. Liikevaihdon kasvu oli 93,9 % ja tilikauden tulos kasvoi 40,4 %. Kiinteistösalkun koko kasvoi raportointijakson aikana 71,1 %, sen arvon ollessa joulukuun lopussa 154,8 (90,4) miljoonaa euroa.

## **KATSAUSKAUDEN OLENNAISET TAPAHTUMAT**

Päättynyt tilikausi oli Suomen Hoivatilat Oyj-konsernille ("Konserni", "Yhtiö" tai "Hoivatilat") edellisen vuoden tapaan vahvan kasvun vuosi. Tilikauden aikana valmistui yhteensä uutta 18 (19) päivä- ja hoivakotia, joista kahdeksan sijoittui Uudellemaalle, kaksi Tampereen alueelle, kaksi Porin alueelle, kaksi Kouvolaan sekä lisäksi yksi kiinteistö seuraaville paikkakunnille: Jyväskylä, Orimattila, Rovaniemi ja Kajaani. Tilikauden aikana perustettiin 33 uutta kiinteistöyhtiötä.

Maaliskuun lopulla Yhtiö toteutti listautumisen First North -markkinapaikalle. Listautumisen yhteydessä järjestetty osakeanti ylimerkittiin moninkertaisesti, ja Yhtiö sai noin 1200 uutta osakkeenomistajaa. Annissa kerättiin uutta pääomaa

kiinteistöhankeiden rahoitustarpeisiin 16,80 miljoonaa euroa ennen kuluja. Sijoittajien mielenkiinto Hoivatiloja kohtaan pysyi koko vuoden vahvana ja tilikauden päättyessä Yhtiöllä oli jo lähes 4 000 osakkeenomistajaa.

Yhtiön hallitus päätti 1.11.2016, että Yhtiö siirtyy IFRS-raportointiin vuoden 2016 tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä. Samalla päätettiin käynnistää selvitystyö koskien mahdollisuutta siirtyä Nasdaq OMX Helsingin pörssilistalle vuoden 2017 aikana. Selvitystyö on edennyt siten, että Yhtiön tavoitteena on toteuttaa pörssilistalle siirtyminen alkuvuoden 2017 aikana.

## **TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA MARKKINANÄKYMÄT**

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

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

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

Suomessa on käynnissä historiallisestikin merkittävä sote- ja maakuntauudistus, jossa vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä siirtyy

18 itsehallinnolliselle maakunnalle 1.1.2019 alkaen. Uudistukseen sisältyy keskeisesti kansalaisten valinnanvapauden lisääminen ja mahdollistaminen, minkä odotetaan luovan lisää mahdollisuuksia yrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille palveluiden tuottamisessa. Tarkemmat linjaukset ja lainsäädäntö valmistuvat vuoden 2017 aikana.

#### TÄRKEIMMÄT TUNNUSLUVUT

	IFRS Konserni 31.12.2016	IFRS Konserni 31.12.2015	IFRS Konserni 31.12.2014
Liikevaihto	7 414	3 823	1 789
Liikevoitto	19 304	13 720	9 582
Tilikauden tulos	14 697	10 468	7 402
Operatiivinen tulos	2 850	1 197	405
Taseen loppusumma	159 768	97 274	52 096
NAV, tuhatta euroa	83 055	49 908	30 389
NNAV, tuhatta euroa	74 841	45 167	28 068
Omavaraisuusaste, %	46,8 %	46,4 %	53,9 %
Nettovelkaantumisaste, %	90,3 %	87,0 %	40,1 %
Oman pääoman tuotto, %	24,5 %	28,6 %	37,1 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen osinko*	0,10*	0,07	0,06
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,15	0,09	0,04
NAV / osake, euroa	4,00	3,22	2,38
NNAV/osake, euroa	3,60	2,92	2,92
Nettotuotto, %	6,9 %	7,1 %	7,6 %
Sopimuskannan arvo**	214 219	139 286	92 736
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,2	14,4	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	20 788 859	15 486 951	12 786 951
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	19 495 409	13 208 595	9 010 825
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532	9 010 825
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	11	7	5
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	10	7	4

\* hallituksen esitys

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

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

Sote-uudistuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja sekä hallita kustannuksia. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sosiaali- ja terveyspalvelut tullaan hallituksen päätöksen mukaisesti yhdistämään kaikilla tasoilla. Keskeinen osa sote-uudistusta on valinnanvapauslainsäädäntö, jonka ansiosta käyttäjillä olisi mahdollisuus yhä useammin valita yksityinen palvelu, mikä myös osaltaan tulisi Hoivatiilojen arvion mukaan johtamaan yksityisen palveluntarjonnan kasvuun sekä edelleen yksityisin varoin rahoitettujen hoivakiinteistöjen tarpeen kasvuun.

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

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Yksityisten palvelujen käytön lisääntyminen kuntien terveys- ja sosiaalipalveluissa
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkina
- Varhaiskasvatuspalveluiden markkina, päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelin käytön yleistymisen

Lähteet: Taloudellinen katsaus 22.12.2016 vm.fi ja alueuudistus.fi 24.1.2017

### TUTKIMUS JA KEHITYSTOIMINTA

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

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

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

# TALOUDELLINEN KATSAUS

## 1.1.–31.12.2016

### TALOUDELLINEN KEHITYS

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

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

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

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -0,9 (-0,6) miljoonaa euroa. Rahoituskulut kasvoivat vertailukauteen verrattuna johtuen korollisen vieraan pääoman määrän kasvusta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,1

(-0,2) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käyppien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,6 (-2,4) miljoonaa euroa.

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

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

### INVESTOINNIT

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

### RAHOITUS

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

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



**KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET**

Yhtiöllä 31.12.2016 oli valmiina 56 vuokratassa-virtaa tuottavaa kohdetta. Keskenenäisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 30 kappaletta.

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

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

**OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT**

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

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

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 9.6.2016 optioiden antamisesta Yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaisten osakkeiden merkitsemistä varten. Optioita annettiin osakepalkkiojärjestelmän piirissä oleville Yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle vastikkeetta yhteensä 28 800 kappaletta. Kukin optio oikeutti merkitsemään yhden (1) osakkeen 0,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Annetuilla optioilla merkittiin 28 800 kappaletta Yhtiön uusia osakkeita. Osakkeiden merkintähinta, yhteensä 288,00 euroa merkit-

**KIINTEISTÖKOHTEET 31.12.2016**

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

\* = Keskenenäisiin ja aloittamattomiin kohteisiin on luettu keskenenäisten kohteiden lisäksi sellaiset kohteet, joista on tehty sitovat vuokrasopimukset tai esisopimukset, mutta joiden osalta rakennustöitä ei vielä ole käynnistetty

ALUE	Osuus sopimuskannasta
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	30 %
Lahden alue	9 %
Tampereen alue	11 %
Turun alue	7 %
Oulun alue	7 %
Jyväskylän alue	5 %
Kuopion alue	2 %
Muut alueet	28 %
Yhteensä	100,00 %

tiin kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin ja kirjattiin merkittävien arvo-osuustileille 17.6.2016 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Finland -markkinapaikalla 20.6.2016. Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 18.2.2106 saadun valtuutuksen puitteissa antaa optio- tai muita erityisiä oikeuksia, joilla on mahdollista merkitä enintään 193.092 kappaletta Yhtiön osakkeita (alkuperäinen valtuutus 221.892 kpl josta käytetty 28.800 kpl). Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

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

Yhtiöllä oli 31.12.2016 tilanteessa yhteensä 3.993 osakkeenomistajaa.

#### **KONSERNIRAKENNE**

Tilikauden päättyessä 31.12.2016 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 77 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

#### **ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUS-TEKIJÖISTÄ**

##### **Taloudelliset ja strategiset riskit**

Globaalin talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus voi vaikuttaa Yhtiöön. Mikäli Suomen talous kehittyy tulevaisuudessa epäsuotuisasti ja

alueelliset erot kasvavat, sillä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

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

Hoivatilojen omistamat kiinteistöhankeet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleisiin palvelukortteihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankeiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että kiinteistöjen käyttö muunlaisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi asuin-, tai toimistokäytössä olisi välttämättä mahdollista, mikäli kiinteistöjen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukainen tarve poistuisi. Toteutuessaan tämä riski voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutokset voivat vaikuttaa Yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa markkinoita nopeammin. Hoivatilojen johdon arvion mukaan Yhtiö voi hakea tuloksen kasvua pääasiassa uusien kiinteistöhankeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistöhankeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää Yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistö-

hankkeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu uusien kiinteistöhankeiden löytämisessä tai uusien asiakkuuksien hankkimisessa.

### **Operatiiviset riskit**

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

Avainhenkilöiden sitoutuneisuus on Yhtiölle tärkeää. Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt sekä rekrytoida uutta, osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa. Työhyvinvointia ja työtyytyväisyyttä arvioidaan erityisesti kehityskeskustelujen yhteydessä, jotka toteutetaan henkilöstön kanssa puolivuositain. Lisäksi avainhenkilöille on luotu kannustava osakepalkkio-ohjelma.

### **Vahinkoriskit**

Tapaturmatiheys on rakennusalaalla suurempi kuin monilla muilla toimialoilla. Rakennustyömaat ovat luonteeltaan vaarallisia työympäristöjä, joissa voi sattua vakavia tapaturmia tai jopa kuolemaan johtavia onnettomuuksia. Kaikki mahdollisesti tapahtuvat tapaturmat vaikuttavat haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja sen henkilöstön hyvinvointiin. Yhteistyössä viranomaisten kanssa tehtävät onnettomuustutkimukset aiheuttavat kustannuksia ja viivyttävät rakennustöitä. Yhtiön vakuutusmaksut nousevat, mikäli tapaturmatiheys nousee.

Lisäksi tapaturmat voivat aiheuttaa Yhtiölle sekä sen johdolle ja työntekijöille soveltuviin lakeihin perustuvia siviili- ja rikosoikeudellisia vastuita. Tapaturmat voivat myös vahingoittaa Yhtiön mainetta. Minkä tahansa henkilöstön terveyteen ja turvallisuuteen liittyvän riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

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

### **Rahoitukselliset riskit**

Toiminnan mittakaavan tai maantieteellisen alueen laajentaminen edellyttää riittävää käyttöpääomaa sekä oman ja vieraan pääoman saatavuutta. Rahoitusmarkkinoilla mahdollisesti vallitseva epävakaa tilanne voi 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.

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaan. Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voivat vaikuttaa Yhtiön rahoituskustannuksiin ja rahoitustuottoihin. Korkotason muutokset vaikuttavat Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkokuluihin, jotka kasvavat markkinakorkojen nousun mukana. Yhtiö seuraa tarkasti korkotason kehitystä ja suojautuu aktiivisesti korkotason muutosten vaikutuksilta. Yhtiö käyttää korkoriskin hallinnassa pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimusten

käypä arvo ja sopimuksen mukaan maksettava ja saatava kassavirta riippuvat korkotason muutoksista. Sopimuksista Yhtiölle muodostuvaa voittoa tai tappiota ei ole rajoitettu, jolloin esimerkiksi korkotason merkittävä laskeminen voi johtaa tilanteeseen, jossa koronvaihtosopimukset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön kassavirtaan, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin. Vaikka Yhtiö uskoo hallitsevansa korkoriskejään, ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiön suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita tai ettei korkovaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

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

#### **VASTUULLISUUS JA YMPÄRISTÖASIAT**

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ympäristön näkökulmasta ovat kulutetun energian määrän vähentäminen ja ekologisten lämmitysjärjestelmien käyttö kiinteistöissä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi Yhtiö haluaa hyödyntää digitalisaation mahdollistamia keinoja kiinteistöjen elinkaaren pidentämiseksi ja vastuullisen omistajuuden varmistamiseksi.

#### **HENKILÖSTÖ**

Hoivatiilojen palveluksessa oli vuoden 2016 lopussa toimitusjohtaja sekä lisäksi 10 työntekijää. Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 10 henkilöä. Hoivatiilojen organi-

saatiolla on kaksi eri maantieteellistä yksikköä. Yhtiön pääkonttori on Oulussa ja toinen toimipiste Helsingissä.

#### **HALLITUS JA YHTIÖN JOHTO**

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

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on Yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Reijo Tauriainen toimii valiokunnan puheenjohtajana.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on toimitusjohtajan ja Yhtiön muun johdon palkitsemisasioiden sekä muun henkilöstön palkitsemisjärjestelmien valmistelu. Palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat Kristiina Hautakangas, Mammu Kaario ja Timo Pekkarinen. Puheenjohtajana toimii Timo Pekkarinen.

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

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

Yhtiön toimitusjohtaja on Jussi Karjula ja talousjohtajana toimii Tommi Aarnio.

#### **SELVITYS YHTIÖN HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ**

Yhtiö noudattaa hallintonsa järjestämissä Osakeyhtiölakia ja First Northin Sääntöjä. Yhtiön hallinto on Osakeyhtiölain mukaan jaettu Yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuu-

luvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista, jotka eivät ole Yhtiön hallussa.

### **YHTIÖKOKOUS 2016**

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 18.2.2016 Oulunsalossa.

#### **Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset**

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään maksuttomasta osakeannista eli osakesplitistä, jossa jokaista olemassa olevaa osaketta kohden annettiin kaksi uutta osaketta eli yhteensä 10.336.706 uutta osaketta. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään optio- ja muiden erityisten oikeuksien, enintään 221 892 kappaletta, antamisesta. Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

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

Edelleen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista henkilöstölle, jossa osakkaiden merkintätuoikeudesta poiketen

uusia osakkeita tarjottiin henkilöstölle merkittäväksi enintään 55.000 kappaletta 10 % alennuksella maksullisen osakeannin osakkeen merkintähintaan nähden.

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

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

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

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

**KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

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

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

**TALOUDELLINEN OHJEISTUS VUODELLE 2017**

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

**HALLITUKSEN VOITONJAKOESITYS**

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

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

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

**YHTIÖKOKOUS 2017**

Vuoden 2017 yhtiökokous pidetään Oulussa 23.2.2017 klo 15.00.

**TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN VUONNA 2017**

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

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2017 julkistetaan 18.5.2017. Hoivatilojen puolivuositiedotus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2017 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 8.11.2017.

# KONSERNIN TULOSLASKELMA

## 1.1.-31.12.2016

### KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS

Euroa	Liite	2016	2015
<b>LIIVEVAIHTO</b>	1, 2	<b>7 414 028</b>	<b>3 823 232</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3, 10	14 809 103	11 588 841
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	4, 16, 24	-1 467 141	-792 807
Poistot	5	-8 210	-5 603
Liiketoiminnan muut kulut	6	-1 444 093	-893 242
<b>LIIVEVOITTO (-TAPPIO)</b>		<b>19 303 688</b>	<b>13 720 420</b>
Rahoitustuotot	7	3 522	12 242
Rahoituskulut	7	-868 713	-606 463
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>		<b>18 438 498</b>	<b>13 126 199</b>
Tilikauden ja edellisten kausien verot	8	-3 741 105	-2 657 897
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>		<b>14 697 393</b>	<b>10 468 301</b>

### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA IFRS

Euroa	Liite	2016	2015
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>		<b>14 697 393</b>	<b>10 468 301</b>
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Rahavirran suojaus	19	-309 692	0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	61 938	0
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-247 754</b>	<b>0</b>
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>		<b>14 449 639</b>	<b>10 468 301</b>
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		14 697 393	10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		14 449 639	10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	9	0,75	0,79
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	9	0,75	0,79

# KONSERNIN TASE

<b>KONSERNIN TASE IFRS</b>				
	Liite	2016	2015	2014
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		14 050	9 700	4 800
Sijoituskiinteistöt	10	154 751 290	90 447 794	42 091 580
Koneet ja kalusto	0	21 723	21 850	5 378
Laskennalliset verosaamiset	12	214 758	6 850	0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>155 001 821</b>	<b>90 486 194</b>	<b>42 101 757</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13	436 748	274 967	177 741
Rahavarat	14	4 329 328	6 512 861	9 816 304
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 766 076</b>	<b>6 787 828</b>	<b>9 994 045</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>159 767 897</b>	<b>97 274 022</b>	<b>52 095 802</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	15	80 000	50 000	50 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		39 109 917	23 005 805	15 868 805
Käyvän arvon rahasto		-247 754	0	0
Ed. tilikausien voitto/tappio		21 201 642	11 643 321	4 747 404
Tilikauden voitto/tappio		14 697 393	10 468 301	7 401 760
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>74 841 198</b>	<b>45 167 428</b>	<b>28 067 969</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Rahoitusvelat	17	66 863 991	42 600 467	19 634 229
Laskennalliset verovelat	12	8 318 775	4 740 073	2 320 885
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>75 182 766</b>	<b>47 340 541</b>	<b>21 955 114</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Rahoitusvelat	17	5 044 282	3 219 106	1 428 780
Ostovelat ja muut velat	18	4 699 650	1 546 948	643 938
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>9 743 932</b>	<b>4 766 054</b>	<b>2 072 718</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>84 926 698</b>	<b>52 106 595</b>	<b>24 027 833</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>159 767 897</b>	<b>97 274 022</b>	<b>52 095 802</b>



# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

<b>KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA IFRS</b>				
Euroa	Liite	2016	2015	
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Tilikauden voitto		14 697 393	10 468 301	
<b>Oikaisut</b>				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	21	-14 677 203	-11 559 987	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		868 713	606 463	
Korkotuotot	7	-3 522	-12 242	
Verot		3 741 105	2 657 897	
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-368 313	-113 882	
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-160 782	330 369	
Maksettu korot		-1 033 470	-606 463	
Saadut korot		2 146	12 242	
Maksetut verot		-184 209	-237 068	
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>		<b>2 881 858</b>	<b>1 545 631</b>	
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla		0	1 369 507	
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	10	-46 920 160	-39 052 106	
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-4 350	-10 503	
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>		<b>-46 924 510</b>	<b>-37 693 103</b>	
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Osakeannista saadut maksut	15	16 804 089	7 137 000	
Lainojen nostot	17	29 427 203	29 144 463	
Lainojen takaisinmaksut	17	-3 338 503	-2 908 340	
Maksetut osingot	15	-1 033 671	-529 094	
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>		<b>41 859 119</b>	<b>32 844 029</b>	
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C)</b>		<b>-2 183 533</b>	<b>-3 303 443</b>	
Rahavarat tilikauden alussa		6 512 861	9 816 304	
Rahavarat tilikauden lopussa		4 329 328	6 512 861	

# LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA IFRS

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

\* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

## KONSERNIN PERUSTIEDOT

Suomen Hoivatilat -konserni on erikoistunut päivä- ja hoivakotiinlaitosten ja palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Konsernin emoyhtiö on Suomen Hoivatilat Oyj, jonka osakkeet ovat olleet listattuina Nasdaq Helsingin First North Finland -markkinapaikalle maaliskuun 2016 lopusta alkaen.

Emoyhtiön kotipaikka on Oulu ja rekisteröity osoite Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta [www.hoivatilat.fi](http://www.hoivatilat.fi) tai konsernin emoyhtiön rekisteröidystä osoitteesta.

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 1.2.2017 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

## TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2016 voimassaoleita ja EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä IAS- ja IFRS -standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Tämä tilinpäätös on konsernin ensimmäinen IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja laadittaessa on sovellettu IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien

käyttöönotto -standardia. Konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä on 1.1.2015. Konsernitilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu johdonmukaisesti myöhempänä esitettyjä laatimisperiaatteita kaikkien esitettävien tilikausien sekä 1.1.2015 laaditunavaavan taseen osalta. Aikaisemmin konserni on noudattanut suomalaisia tilinpäätösnormistoa (FAS).

IFRS-siirtymän vaikutus konsernin taseeseen, laajaan tuloslaskelmaan ja rahavirtoihin on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 26 Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on konsernin emoyhtiön ja muiden konserniyhtiöiden tilikausi.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuunottamatta sijoituskiinteistöjä sekä osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettavaa osuutta, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaan perustuvia ratkaisuja. Tietoa harkintaan perustuvista ratkaisuisista, joita johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, sekä tulevaisuutta koskevista oletuksista ja arvioihin liittyvistä keskeisistä oletuksista on esitetty laatimisperiaatteiden kohdassa ”Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

## YHDISTELYPERIAATTEET

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Kaikki konsernin

sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Kaikki konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt ovat kokonaan omistettuja ja emoyhtiön perustamia eikä konserniin sisälly määräysvallattomien omistajien osuuksia.

#### **ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKE-TAPAHTUMAT**

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu konserniyhtiöiden toimintavaiheen määräisinä käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset varat ja velat on muutettu toimintavaiheen määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kurssija käyttäen.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti.

#### **AINEETTOMAT HYÖDYKKEET JA AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET**

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 5 vuoden ja koneet ja kalusto 10 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenusta.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta,

arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain keskeneräisistä aineettomista hyödykkeistä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuville menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoon. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida peruuttaa enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista, eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruuteta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä hyödykkeitä, joiden taloudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, jonka arvonalentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

#### **SIOJITUSKIINTEISTÖT**

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenuun ja myöhemmin ne arvoste-

taan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvomuutos kirjataan omana eränään tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvomuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatuista hankintamenon lisäyksistä.

IFRS 13 mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataviin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Käypää arvoa määritettäessä oletetaan, että myymiseksi toteutuva liiketoimi tapahtuu joko pääasiallisilla markkinoilla tai, jos pääasiallisia markkinoita ei ole, suotuisimmilla markkinoilla joille yhtiöllä on pääsy arvostuspäivänä. Käypä arvo määritetään käyttäen niitä oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät hinnoittelussa olettaen, että markkinaosapuolet toimivat parhaan taloudellisen etunsa mukaisesti. Käypää arvoa määrittäessä otetaan huomioon markkinaosapuolen kyky kerryttää taloudellista hyötyä käyttämällä sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä tai myymällä se toiselle markkinaosapuolelle, joka käyttäisi sijoituskiinteistöä sen parhaassa ja tuottavimmassa käytössä. Hoivatilojen omistamien sijoituskiinteistöjen paras ja tuottavin käyttö ei eroa niiden tämänhetkisestä käyttötavasta.

Hoivatilat käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat nykyisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käyvän arvon määrittämiseksi siten, että käytetään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ottaen huomioon sijaintipaikaltaan, kunnoltaan ja vuokrasopimusehdoiltaan vastaavanlaisista kiinteistöistä maksetut hinnat. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija vähintään

kerran vuodessa. Vuonna 2016 arviot teetettiin puolivuositain. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin ennustettuihin nettovuokratuottoihin, jotka on kassavirtamallilla diskontattu arvopäivälle.

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan tämän jälkeen valmiusasteen mukaisesti käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen valmiusasteen mukainen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan.

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

#### **KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMINEN**

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonmäärittäispäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäville osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäville osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3

omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäviä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

#### **VUOKRASOPIMUKSET**

Vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

#### **KONSERNI VUOKRALLE ANTAJANA**

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin kaikki vuokralle annetut vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon. Konsernilla ei ole vuokralle annettuna sellaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi.

#### **KONSERNI VUOKRALLE OTTAJANA**

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernin vuokralle ottamat vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Tällaisista sopimuksista vuok-

rakulut kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

#### **OMA PÄÄOMA**

Kantaosakkeet luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa, eikä osakepääomalla enimmäismäärää.

Uusien osakkeiden tai optioiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot esitetään verovaikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos Suomen Hoivatilat Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumenttejaan, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

#### **RAHOITUSVARAT- JA VELAT**

Suomen Hoivatilat -konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjantapitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjantapitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja velat -ryhmään sisältyvät

sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. 12 kuukauden sisällä erääntyvät sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin tai velkoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen hinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot sekä niihin liittyvät verot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat, mukaan lukien yrityksen liikelle laskemat yritystodistukset.

#### **RAHOITUSVAROJEN ARVON ALENTUMINEN**

Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä myyntisaamisen arvonalentumisesta. Tulosvaikutteisesti kirjattavan arvonalen-

tumistappion suuruus määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä kaudella ja vähennyksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, kirjattu tappio peruutetaan tulosvaikutteisesti.

#### **JOHDANNAISSOPIMUKSET**

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai pääteetään ennen aikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

#### **VIERAAN PÄÄOMAN MENOT**

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lai-

noista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerros on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko. Aktivoidut vieraan pääoman menot on esitetty osana investointien rahavirtaa.

#### **RAHAVARAT**

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

#### **TULOUTUSPERIAATTEET**

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Konsernin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuokaudelle.

#### **JULKISET AVUSTUKSET**

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämishjelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämishjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palvelukuluissa sekä työsuhde-etuuksista aiheutuvissa kuluissa.

#### **TYÖSUHDE-ETUUDET**

##### **Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet**

Lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia ovat palkat ja bo-

nukset ja ne kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana työ on suoritettu.

##### **Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet**

Konsernin henkilöstö kuuluu maksuperusteisiin järjestelmiin. Eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

##### **Osakeperusteiset maksut**

Konsernilla on osakepohjainen kannustinjärjestely, joissa maksut suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka uudelleen arvostetaan aina tilinpäätöspäivänä.

##### **VEROT**

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutokset. Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verot on laskettu kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman hankintameno erotuksesta.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

##### **LIIKEVOITTO**

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä sijoituskiin-



teistöjen käyvän arvon muutokset. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

### **OSAKEKOHTAINEN TULOS**

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää käyttäen. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu osakepalkkiona annettavien lisäosakkeiden oletetulla laimentavalla vaikutuksella. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalta tai edellisellä tilikaudella, on osakekohtaisia tuloksia laskettaessa tilikausien keskimääräisiä osakkeiden lukumääriä osakeantioikaistu.

### **LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtaja ja talousjohtaja.

### **ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUS-TEKIJÄT**

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita so-

vellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin, kiinteistöarvion tekevälle ulkopuoliselle asiantuntijalle annettaviin kiinteistöjä koskeviin tietoihin. Ulkopuoliselle arvioitsijalle annettavia keskeisiä tietoja ovat kiinteistöjen vuokrat, vuokrasopimusten päättymisajankohdat, vuokranantajalle vastattavaksi jäävät kiinteistöihin liittyvät kulut kuten tonttivuokra, kiinteistövero ja vakuutukset, sekä kiinteistöjen arvioidut korjauskulut. Edellä mainittujen keskeisten tietojen osalta johto joutuu tekemään arvioita kiinteistökulujen ja korjauskulujen kertymisestä tulevaisuudessa. Arvioita ja oletuksia tehdessään johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista.

### **UUSIEN TAI MUUTETTujen IFRS-STANDARDIEN SOVELTAMINEN**

Konserni on huomionnut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, joita ei kuitenkaan ole vielä sovellettu laadittaessa tilinpäätöstä vuodelta 2015, kuten IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista. Näillä uusilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen. IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardi tulee noudatettavaksi 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Johdon arvion mukaan standardi tulee vaikuttamaan sellaisten maanvuokrasopimusten kirjanpitoikäisyyteen ja esittämistapaan tilinpäätöksessä, joissa konserni on vuokralle ottajana. Konserni arvioi parhaillaan IFRS 16 -standardin vaikutuksia.

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernin resurssi- ja tulostilannetta on historiallisesti arvioitu aina yhtenä kokonaisuutena, mikä on pohjana myös konsernin raportointimallille sekä hallintorakenteelle. Täten konsernilla on vain yksi raportoitava toimintasegmentti, jonka luvut ja tiedot ovat yhteneväiset koko konsernin lukujen ja tietojen kanssa. Tämän toimintasegmentin tuotot muodostuvat siten kiinteistöjen vuokratuotoista. Konsernin ylin päätöksentekijä on toimitusjohtaja yhdessä emoyhtiön hallituksen kanssa. Konsernilla oli vuonna 2016 kaksi asiakasta, joiden osuus konsernin ulkoisesta liikevaihdosta ylitti 10 % rajan. Suurimman asiakkaan osuuden ollessa 42 % ja toiseksi suurimman osuuden ollessa 19 %. Vuonna 2015 konsernilla oli kolme asiakasta, joiden osuus liikevaihdosta oli yli 10 %. Suurimman asiakkaan osuuden ollessa 29 %, toiseksi suurimman osuuden ollessa 25 % ja kolmanneksi suurimman osuuden ollessa 18 % liikevaihdosta. Suurimmalta asiakkaalta kertyneen liikevaihdon suhteellisen osuuden kasvu vuonna 2016 on merkittävältä osaltaan seurausta yrityskaupasta, jossa kaksi konsernin vuokralaista yhdistyivät. Konserni on toiminut raportointikaudella ja sitä edeltävillä tilikausilla vain Suomessa.

## 2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2016	2015
Kiinteistöjen vuokratuotot	7 409 462	3 813 823
Muu myynti	4 566	9 408
<b>Yhteensä</b>	<b>7 414 028</b>	<b>3 823 232</b>

Konsernin liikevaihto muodostui vuonna 2016 ja 2015 kokonaisuudessaan Suomesta saaduista vuokratuotoista ja muusta myynnistä.

Sijoituskiinteistöille tehdään pääsääntöisesti 12–15 vuoden määräaikaiset pääomavuokrasopimukset ja vuokrasopimuksiin sisältyy pääsääntöisesti kolmesta kuuteen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Vuokrasopimusten vuotuiset korotukset sidotaan elinkustannusindeksiin. Kiinteistöjen käyttö- ja hoitokulut ovat vuokralaisten vastuulla.

## SOPIMUSKANNAN ARVO JA KESKIMATURITEETTI

	2016	2015
Sopimuskannan arvo vuoden lopussa	214 218 546	139 286 431
Sopimuskannan keskimaturiteetti vuoden lopussa (vuotta)	14,2	14,4

Sopimuskannan arvo sisältää allekirjoitetut vuokrasopimukset sekä esisopimukset nykyisillä vuokratasolla ilman indeksikorotusten vaikutusta.

## VUOKRASOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN (SOPIMUSKANNAN ARVO)

Euroa	2016	2015
Vuonna 2024	1 471 029	1 656 879
Vuonna 2027	2 019 300	1 515 100
Vuonna 2028	8 797 489	9 532 270
Vuonna 2029	25 894 258	26 491 553
Vuonna 2030	47 033 106	52 394 136
Vuonna 2031	39 732 800	44 068 593
Vuonna 2032	89 270 564	3 627 900
<b>Yhteensä</b>	<b>214 218 546</b>	<b>139 286 431</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 3. SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSET JA KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

Euroa	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	14 809 103	11 120 764
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	468 077
<b>Yhteensä</b>	<b>14 809 103</b>	<b>11 588 841</b>

Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40 mukaisesti käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä jäljempänä liitetiedossa 10.

### 4. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUNEET KULUT JA HENKILÖSTÖN KESKIMÄÄRÄINEN LUKUMÄÄRÄ

Euroa	2016	2015
Palkat	-1 157 949	-702 587
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-190 146	-119 739
Osakeperusteiset maksut	-225 435	-57 500
Muut henkilösivukulut	-48 610	-27 980
Aktivoitu kiinteistöjen hankintamenoihin	155 000	115 000
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 467 141</b>	<b>-792 807</b>
Konsernin henkilöstö keskimäärin	10	7

### 5. POISTOT

Euroa	2016	2015
Aineettomat hyödykkeet	-5 388	-3 050
Koneet ja kalusto	-2 822	-2 553
<b>Yhteensä</b>	<b>-8 210</b>	<b>-5 603</b>

### 6. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT JA HALLINNON KULUT

Euroa	2016	2015
<b>Kiinteistöjen hoitokulut</b>		
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-585 690	-364 940
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-64 190	-53 327
<b>Yhteensä</b>	<b>-649 881</b>	<b>-418 267</b>

Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät maa-aluiden vuokrat, kiinteistöverot, kiinteistöjen täysarvovakuutukset, kiinteistöjen korjaus- ja huoltokulut sekä kiinteistöyhtiöille suoraan kohdistettavissa olevat hallinnon kulut.

Hallinnon kulut	2016	2015
Liiketoiminnan muut kulut, jotka eivät ole kohdistu sijoituskiinteistöille	-794 212	-474 975
<b>Yhteensä</b>	<b>-794 212</b>	<b>-474 975</b>

### Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastus	-18 622	-13 840
Todistukset ja lausunnot	-1 100	-3 550
Muut palvelut	-54 985	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-74 707</b>	<b>-17 390</b>

<b>7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT</b>		
Euroa	2016	2015
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot	2 146	12 242
Suojauslaskennan tehoton osuus	1 376	0
<b>Yhteensä</b>	<b>3 522</b>	<b>12 242</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut	-1 050 735	-726 259
-kiinteistöjen hankintamenoön aktivoidut korkokulut	182 022	119 796
<b>Yhteensä</b>	<b>-868 713</b>	<b>-606 463</b>

<b>8. TULOVEROT</b>		
Euroa	2016	2015
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-140 879	-245 559
Laskennalliset verot	-3 600 226	-2 412 338
<b>Yhteensä</b>	<b>-3 741 105</b>	<b>-2 657 897</b>

<b>Verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välillinen täsmäytyslaskelma</b>		
Tulos ennen veroja	18 438 498	13 126 199
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-3 687 700	-2 625 240
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	584	909
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-1 931	-4 330
Vähennykselvottomat kulut	2 508	-287
Verot aikaisemmilta tilikausilta	288	-24 300
Kannustinjärjestelmän vaikutus	-24 738	-4 650
Muut erät	-30 116	0
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>-3 741 105</b>	<b>-2 657 897</b>

<b>9. OSAKEKOHTAINEN TULOS</b>		
Euroa	2016	2015
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	14 697 393	10 468 301
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,75	0,79
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,75	0,79
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	19 495 409	13 208 595
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532
<b>Osakekohtaisen tuloksen siltalaskelma</b>		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	19 495 409	13 208 595
Osakepalkkiojärjestelmän vaikutus	123 048	40 937
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532

<b>10. SIOITUSKIINTEISTÖT</b>		
Euroa	2016	2015
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</b>	<b>90 447 794</b>	<b>42 091 580</b>
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	49 329 642	39 526 048
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	164 751	80 586
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	0	-2 371 184
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	14 809 103	11 120 764
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>154 751 290</b>	<b>90 447 794</b>
Valmiit sijoituskiinteistöt	130 110 000	86 000 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	24 226 731	3 879 793
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintamenoon arvostetut)	414 558	568 002
<b>Yhteensä</b>	<b>154 751 290</b>	<b>90 447 794</b>

Tilinpäätöshetken keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta konsernilla on sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoiltaan noin 45,6 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

#### **SIOITUSKIINTEISTÖJEN ARVOSTUSPROSESSI**

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu ulkopuolisen arvioitsijan, Realia Management Oy:n ("Realia") suorittamaan arvioon. Realia on määrittänyt markkina-arvon 70 (40) kiinteistökohteelle. Arvioiduista kiinteistöistä 56 (38) oli tilinpäätöshetkellä valmiita ja kassavirtaa tuottavia ja 14 (2) keskeneräisiä. Tilinpäätöshetkellä aloitetut, mutta vielä vähäisessä, alle 10 % valmiusasteessa olevat kiinteistökohteet, 15 (3) kappaletta, on arvostettu hankintamenoon. Realian arviolausunto kiinteistöistä löytyy Suomen Hoivatilojen internet-sivuilta [www.hoivatilat.fi](http://www.hoivatilat.fi).

31.12.2016 tilanteessa arvioitujen yksittäisten kiinteistöjen kautta lasketuksi portfolion alkutuotoksi (NOI1) muodostui 6,88 % (7,16 %). Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

	<b>Alkutuottovaatimuksen muutos</b>		
	<b>31.12.2016</b>	<b>+1,0%</b>	<b>-1,0%</b>
Portfolion alkutuotto	6,88 %	7,88 %	5,88 %
Sijoituskiinteistökannan käypä arvo	154 751 290	135 112 801	181 069 536
Tuottovaatimuksen muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon		-19 638 489	26 318 247

**11. KONSERNIYHTIÖT**

Konserni muodostuu emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:stä sekä sen 100 %:sti omistamista kiinteistöosakeyhtiöistä. Tilikauden 2016 lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 77 kiinteistöyhtiötä.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2016	Konsernin omistusosuus 31.12.2015
Suomen Hoivatilat Oyj		
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie B	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päälistönmäentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepänkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2016	Konsernin omistusosuus 31.12.2015
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmekä	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rasion Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %	100 %

Kaikkien konserniin kuuluvien yhtiöiden osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

<b>12. LASKENNALLISET VEROT</b>		
Euroa	2016	2015
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>		
Osakeannin transaktiomenoista	125 621	0
Muun laajan tuloksen eristä	61 938	0
Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä	27 199	6 850
<b>Yhteensä</b>	<b>214 758</b>	<b>6 850</b>

<b>Laskennalliset verovelat</b>		
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	8 213 963	4 740 073
Muut erät	104 812	0
<b>Yhteensä</b>	<b>8 318 775</b>	<b>4 740 073</b>

<b>13. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET</b>		
Euroa	2016	2015
Myyntisaamiset	109 780	0
Sirtosaamiset	283 319	250 238
Muut saamiset	11 749	24 729
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	31 900	0
<b>Yhteensä</b>	<b>436 748</b>	<b>274 967</b>

Myyntisaamisiin 31.12.2016 ei sisälly erääntyneitä myyntisaamisia. Myyntisaamisista ei ole kirjattu luototappioita tilikausien 2016 ja 2015 aikana.

<b>14. RAHAVARAT</b>		
Euroa	2016	2015
Käteinen raha ja pankkitili	4 329 328	6 512 861
<b>Yhteensä</b>	<b>4 329 328</b>	<b>6 512 861</b>

## **15. OMA PÄÄOMA**

### **Osakepääoma**

Suomen Hoivatilat Oy:llä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma 31.12.2016 oli 80 000 euroa ja osakemäärä 20 788 859 kappaletta. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

### **Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

### **Valtuutukset**

Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 18.2.2016 saadun valtuutuksen puitteissa antaa optio- tai muita erityisiä oikeuksia, joilla on mahdollista merkitä enintään 193.092 kappaletta yhtiön osakkeita (alkuperäinen valtuutus 221 892 kpl, josta käytetty 28 800 kpl). Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.



### Osingot

Vuonna 2016 osinkoa jaettiin 0,07 euroa osakkeelta, yhteensä 1 033 671 euroa. 2016 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 15 505 059 kappaletta. Vuonna 2015 osinkoa jaettiin 0,06 euroa osakkeelta, yhteensä 529 094 euroa. 2015 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä osakesplit huomioiden oli 9 336 951 kappaletta.

Raportointikauden päättämispäivän jälkeen Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 2.078.886 euroa.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa				
	Osakkeiden määrä, kpl	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
<b>31.12.14</b>	<b>4 262 317</b>	<b>50 000</b>	<b>15 868 805</b>	<b>15 918 805</b>
Osakeanti	900 000		7 137 000	7 137 000
<b>31.12.15</b>	<b>5 162 317</b>	<b>50 000</b>	<b>23 005 805</b>	<b>23 055 805</b>
Optiomerkinnot	6 036	0	60	60
Osakkeen jakaminen maksuttomalla osakeannilla (split)	10 336 706			0
Rahastokorotus	0	30 000	-30 000	0
Osakeanti	5 255 000	0	16 803 741	16 803 741
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-669 977	-669 977
Optiomerkinnot	28 800	0	288	288
<b>31.12.16</b>	<b>20 788 859</b>	<b>80 000</b>	<b>39 109 917</b>	<b>39 189 917</b>

### 16. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

#### Osakepalkkiojärjestelmä 2015

Yhtiökokoukselta 8.4.2014 saadun valtuutuksen nojalla Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 12.12.2014 johdon ja avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän käyttöönotosta vuoden 2015 alusta. Hallituksen 10.2.2015 hyväksymien osakepalkkiojärjestelmän 2015 ehtojen mukaan järjestelmä koostuu kolmesta ansaintajaksosta käsittäen kalenterivuodet 2015–2017. Järjestelmän kohderyhmään kuuluvat hallituksen kullekin ansaintajaksolle päättämät konsernin avainhenkilöt. Järjestelmän osallistujilla on mahdollisuus ansaita yhtiön osakkeita palkkiona hallituksen kullekin ansaintajaksolle erikseen asettamien ansaintakriteerien tavoitteiden saavuttamisesta. Hallitus päättää kullekin osallistujalle erikseen hänen enimmäispalkkionsa määrän kullekin ansaintajaksolle. Merkittävien osakkeiden nettomäärän lisäksi palkkioon kuuluu rahaosuus, jolla katetaan osallistujalle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden käypää arvoa vastaava määrä. Palkkio maksetaan osallistujille viimeistään kutakin ansaintajaksoa seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

#### Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2015 ja 2016

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 10.2.2015 osakepalkkiojärjestelmä 2015 mukaisten ansaintajaksoiden 2015 sekä 2016 kriteereistä. Ansaintajakson 2015 palkkiokriteeri oli sidottu konsernin nettovaralisuuteen 31.12.2015. Ansaintajakson 2016 palkkiokriteerinä oli Suomen Hoivatilat Oyj:n osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX First North-markkinapaikalle viimeistään 31.12.2016 mennessä. Ansaintajakson 2015 enimmäispalkkiomäärä oli 35 700 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhteensä 18 108 osaketta. Ansaintajakson 2015 enimmäispalkkiomäärä oli 28 800 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle yhteensä 28 800 osaketta. Ansaintajakoilta 2015 ja 2016 saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2018. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimitusopimus päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

**Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2016–2017**

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 26.4.2016 osakepalkkiojärjestelmä 2015 mukaisen ansaintajakson 2016–2017 kriteereistä. Palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä on sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (TSR) mitattuna. Ansaintajakson 2016–2017 enimmäispalkkiomäärä on 180 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2016–2017 saatavia osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2019. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimisopimus päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

<b>Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit</b>	<b>2016–2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Osakkeiden myöntämispäivä	26.4.16	10.2.15	15.2.15
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	180 000	28 800	35 700
Osakkeiden arvo, euroa	3,63	2,19	2,19
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2016– 31.12.2017	1.1.2015– 31.12.2016	1.1.2015– 31.12.2015
Sitouttamisjakso päättyy	31.12.19	31.12.18	31.12.18
Arvioitu onnistumisprosentti, %	80,0 %	100,0 %	50,7 %
Toteutunut onnistumisprosentti, %	-	-	-
Osakepalkkio-ohjemaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	135 995	0	0

Osakepalkkioista tulosvaikutteisesti kirjattu osuus on esitetty liitetietojen kohdassa 4. Palkkiona saatavat osakkeet merkitään teknisesti merkintähinnalla 0,01 eur /osake ansaintajakson jälkeen. Näiden osakeoptioiden vaikutus on otettu huomioon laskettaessa laimennettua osakekohtaista tunnuslukua liitetietojen kohdassa 9.

**17. RAHOITUSVELAT**

Euroa	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat</b>		
Sekkiluottotilit	1 660 018	0
Lainat rahoituslaitoksilta	65 203 973	42 600 467
<b>Yhteensä</b>	<b>66 863 991</b>	<b>42 600 467</b>
<b>Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	5 044 282	3 219 106
<b>Yhteensä</b>	<b>5 044 282</b>	<b>3 219 106</b>

Konsernin pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti 31.12.2016 oli 1,69 % (1,88 % vuonna 2015). Konsernin vaihtuvakorkoisten velkojen määrät ja niiden sopimusten mukaiset uudelleenhinnoittelujaksot ovat seuraavat:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Alle 3 kk	369 302	0
3–6 kk	32 472 951	27 282 808
6–12 kk	39 066 021	18 536 765
<b>Yhteensä</b>	<b>71 908 274</b>	<b>45 819 573</b>

<b>18. OSTOVELAT JA MUUT VELAT</b>		
Euroa	2016	2015
<b>Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat velat</b>		
Saadut ennakkomaksut	67 900	20 011
Ostovelat	3 268 497	1 118 502
Siirtovelat	931 966	183 803
Muut velat	121 595	224 632
<b>Yhteensä</b>	<b>4 389 958</b>	<b>1 546 948</b>
<b>Lyhytaikaiset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat</b>		
Johdannaisopimukset - suojauslaskennassa	309 692	0
<b>Yhteensä</b>	<b>309 692</b>	<b>0</b>

### 19. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoituslimiitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun, investointien ja mahdollisten muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Suomen Hoivatilat käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

#### Korkoriski

Konsernin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkosuojauspolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen liikkeiden negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiö solmi loppuvuodesta 2015 nimellisarvoltaan 16 miljoonan euron lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka ovat maturiteetiltaan 5 vuotta. Lisäksi yhtiö solmi vuoden 2016 lopussa nimellisarvoltaan 10 miljoonan euron lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka astuvat voimaan kahden vuoden kuluttua ja joiden maturiteetti on 5 vuotta. Kyseisillä koronvaihtosopimuksilla suojataan sekä nykyisiä että tulevaisuudessa nostettavia lainoja ja niiden tarkoitus on suojata yleisesti tulevien vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä. Yhtiö maksaa sopimuksen mukaan vastapuolelle kiinteää vuosikorkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa euribor-korkoa. Tarkemmat tiedot koronvaihtosopimusten nimellis- ja markkina-arvoista tilinpäätöshetkellä löytyvät jäljempänä Konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdasta 20.

Suomen Hoivatiloiden vuoden 2016 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 0,6 milj. euroa (vuonna 2015 0,3 milj. euroa). Korollisista veloista 0,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 99,5 % on sidottu 3–12 kk euribor-korkoon. Yhtiön korollisista veloista oli vuoden 2016 lopussa suojattu koronvaihtosopimuksin 36,2 % ja korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 1,93 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 9,3 vuotta.

**Maksuvalmius- ja vastapuoliriski**

Konsernin johto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen vastapuoliriskiä aiheutuu siitä, että rahoitustapahtuman sopimusosapuoli ei välttämättä pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Maksuvalmius- ja vastapuoliriskin hallitsemiseksi Suomen Hoivatilat käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä sopivaksi arvioimaansa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten rahoituslaitosten kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on käytössään luotollisia sekkitilejä.

Tilinpäätöspäivänä Suomen Hoivatiloilla oli käytettävissään 4 000 000 euron sekkitililimiitit, joista käytössä oli 1 660 018 euroa. Yhtiön on tilikauden päättymisen jälkeen tehnyt sopimuksen sekkitililimiittien korotuksesta yhteensä 7 000 000 eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja se on voimassa 27.7.2017 saakka.

**Lainojen kovenantit**

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenanteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 71,9 miljoonaa euroa, joista 20,2 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kiinteistökohteiden sijaintiin, kohteen käyvän arvon ja velan väliseen suhteeseen ("LTV") ja vuokralais-hajautukseen liittyviä kovenanteja. Kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että pankki voi vaatia velkojen ylimääräistä lyhentämistä siten, että tilanne korjaantuu tai vaihtoehtoisesti irtisanoa kaikki velkakirjat heti takaisin maksettaviksi.

31.12.2016 konserni ei täyttänyt eräisiin lainasopimuksiin sisältynyttä vuokralaisjakaumaehto. Ehdon rikkoutuminen oli seurausta tilikauden 2016 aikana toteutuneesta yrityskaupasta, jossa kaksi konsernin merkittävää vuokralaista yhdistyivät. Lainanantaja on 31.8.2016 luopunut oikeudestaan vaatia lainoja takaisinmaksettavaksi kokonaan tai niiltä osin että vuokralaisjakaumaa koskeva ehto täyttyisi. Lainat on taseessa esitetty alkuperäisten lainasopimusten mukaan jaoteltuna pitkäaikaisiksi ja lyhytaikaisiksi rahoitusveloiksi.

**Valuuttakurssiriski**

Suomen Hoivatilojen omistamat kiinteistöt ja liiketoiminta sijaitsevat Suomessa, josta johtuen konserni ei altistu valuuttakurssiriskille.

**Luottoriski**

Suomen Hoivatilat -konsernin luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luotokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään tyypillisesti 3–6kk:n vuokraa vastaava vakuus. Mahdollisiin erääntyneisiin saataviin kohdistetaan ensin sisäisiä perintätoimia. Mikäli ne eivät johda tulokseen, siirtyy erääntyneen saatavan perintä erikoistuneelle ulkoistuskumppanille.

Konsernilla ei ole merkittäviä saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Konsernilla ei ole erääntyneitä myyntisaamisia eikä tilikauden aikana tai edeltävällä tilikaudella ole kirjattu saamisista luotto-tappioita.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen						
Sopimukseen perustuva kassavirta						
Euroa	Alle vuosi	1-2 vuotta	2-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Tasearvo
<b>31.12.2016</b>						
Pankkilainat	6 236 282	7 366 807	21 391 126	43 976 011	78 970 226	71 908 274
Korkojohdannaiset	81 280	81 280	418 113	179 400	760 073	309 692
Osto- ja muut velat	3 457 992				3 457 992	3 457 992
<b>Yhteensä</b>	<b>9 775 554</b>	<b>7 448 087</b>	<b>21 809 240</b>	<b>44 155 411</b>	<b>83 188 291</b>	<b>75 675 958</b>
<b>31.12.15</b>						
Pankkilainat	4 082 381	4 171 765	13 808 636	28 847 701	50 910 484	45 819 573
Korkojohdannaiset	37 600	37 600	106 533	0	181 733	0*
Osto- ja muut velat	1 363 145				1 363 145	1 363 145
<b>Yhteensä</b>	<b>5 483 127</b>	<b>4 209 365</b>	<b>13 915 169</b>	<b>28 847 701</b>	<b>52 455 363</b>	<b>47 182 719</b>
<b>31.12.2016 Koronvaihtosopimukset</b>						
			<b>Painotettu maturiteetti</b>	<b>Nimellisarvo</b>	<b>Käypäarvo</b>	
Koronvaihtosopimukset			4,28	26 000 000	-309 692	
<b>31.12.2015 Koronvaihtosopimukset</b>						
			<b>Painotettu maturiteetti</b>	<b>Nimellisarvo</b>	<b>Käypäarvo</b>	
Koronvaihtosopimukset			4,9	16 000 000	4 254	

### Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon ja nettotulokseen joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, operatiiviseen tulokseen tai kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi kuitenkin nostaa LTV-tunnuslukua siten, että joidenkin lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu, joka saattaisi johtaa näiden lainojen osalta tarpeeseen tehdä lainoihin ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa velat kokonaisuudessaan takaisin.

### Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin optimaalinen pääomarakenne, jolla yhtiö varmistaa liiketoiminnan tavanomaiset toimintaedellytykset ja kasvattaa omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä. Johto ja hallitus seuraavat yhtiön pääomarakennetta ja likviditeetin kehitystä. Seurannan tavoitteena on varmistaa yhtiön maksuvalmius sekä pääomarakenteen joustavuus kasvustrategian ja osingonjakopolitiikan toteuttamiseksi. Pääomana hallinnoidaan konsernitaseen osoittamaa omaa pääomaa ja sen rakenteeseen voidaan vaikuttaa mm. tulo-rahoituksen, osingonjaon ja osakeantien kautta.

Konserni seuraa pääomarakenteensa kehitystä oman pääoman osuudella kokonaispääomasta (omavaraisuusaste). Tilikauden 2016 päättyessä omavaraisuusaste oli 46,8 % (46,4 % 2015).

**20. RAHOITUSVAROJEN JA VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT**

Taulukossa on esitetty kunkin rahoitusvarojen ja -velkojen erän käyvät arvot ja kirjanpitoarvot, jotka vastaavat konsernitaseen arvoja. Taulukossa on esitetty myös käypien arvojen hierarkian tasot.

2016	Kirjanpitoarvo	Käypäarvo	Käyvän arvon hierarkia
<b>Rahoitusvarat</b>			
<b>Lainat ja muut saamiset</b>			
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Myyntisaamiset	109 780	109 780	
Muut saamiset	326 968	326 968	
Rahavarat	4 329 328	4 329 328	
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>	<b>4 766 076</b>	<b>4 766 076</b>	
<b>Rahoitusvelat</b>			
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut</b>			
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Pankkilainat	66 863 991	66 863 991	2
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Pankkilainat	5 044 282	5 044 282	2
Ostovelat ja muut velat	3 457 992	3 457 992	
<b>Käypään arvoon arvostetut</b>			
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Koronvaihtosopimukset - suojauslaskennassa	309 692	309 692	2
<b>Rahoitusvelat Yhteensä</b>	<b>75 675 958</b>	<b>75 675 958</b>	
<b>2015</b>			
	<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>Käypäarvo</b>	<b>Käyvän arvon hierarkia</b>
<b>Rahoitusvarat</b>			
<b>Lainat ja muut saamiset</b>			
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Myyntisaamiset	0	0	
Muut saamiset	274 967	274 967	
Rahavarat	6 512 861	6 512 861	
<b>Rahoitusvarat yhteensä</b>	<b>6 787 828</b>	<b>6 787 828</b>	
<b>Rahoitusvelat</b>			
<b>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut</b>			
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Pankkilainat	42 600 467	42 600 467	2
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Pankkilainat	3 219 106	3 219 106	
Ostovelat ja muut velat	1 363 145	1 363 145	
<b>Rahoitusvelat Yhteensä</b>	<b>47 182 719</b>	<b>47 182 719</b>	

**21. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT**

Euroa	2016	2015
<b>Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut</b>		
Poistot	8 210	5 603
Osakeperusteiset maksut	123 690	23 251
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-14 809 103	-10 740 950
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	-847 891
<b>Yhteensä</b>	<b>-14 677 203</b>	<b>-11 559 987</b>

**22. MUUT VUOKRASOPIMUKSET****Konserni vuokralle antajana**

Konsernin vuokralle antamien sijoituskiinteistöjen osalta tiedot on annettu liitetietojen kohdassa 2.

**Konserni vuokralle ottajana**

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.

**Ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat**

Euroa	2016	2015
<b>Leasing-vastuut</b>		
Yhden vuoden kuluessa	49 584	26 784
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 144	15 178
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
<b>Leasing-vastuut yhteensä</b>	<b>94 729</b>	<b>41 962</b>

**Maanvuokravastuut**

Yhden vuoden kuluessa	496 882	268 533
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	1 987 528	1 074 133
Yli viiden vuoden kuluttua	19 136 475	9 830 083
<b>Maanvuokravastuut yhteensä</b>	<b>21 620 885</b>	<b>11 172 749</b>

**Leasing- ja maanvuokravastuut**

Yhden vuoden kuluessa	546 467	295 317
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 032 673	1 089 311
Yli viiden vuoden kuluttua	19 136 475	9 830 083
<b>Leasing- ja maanvuokravastuut yhteensä</b>	<b>21 715 614</b>	<b>11 214 711</b>

**23. ANNETUT VAKUUDEET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT**

Euroa	2016	2015
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	71 908 274	45 819 573
Annetut kiinnitykset	115 369 500	65 434 500
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>115 369 500</b>	<b>65 434 500</b>
<b>Pantatut kiinteistöosakkeet</b>		
Pantatut sijoituskiinteistöt	54 060 000	49 558 041
<b>Panttaukset yhteensä</b>	<b>54 060 000</b>	<b>49 558 041</b>

**Muut vastuut****Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu**

Suomen Hoivatilat Oyj:n tytäryhtiö Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi on velvollinen tarkistamaan vuonna 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2021. Vähennetty arvonalisävero on 169 239,64 euroa. Palautusvastuu on enintään 84 620 euroa.

**24. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat tytäryhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, talousjohtaja sekä näiden henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja määräysvaltayhteisöt. Näiden lisäksi lähipiiriin kuuluu Partnera Oy, joka omistajiensa Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n kautta omistaa 22,9 % Suomen Hoivatilat Oyj:n osakannasta.

Rakennusliike Lapti Oy ja Rakennusliike Lehto ovat eräitä konsernin rakennusliikekumppaneita. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen jäsen Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja, hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on Rakennusliike Lehto Oy:n emoyhtiön Lehto Group Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä osakkeenomistaja.

Euroa	2016	2015
<b>Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyritysten kanssa</b>		
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	23 275 588	23 947 160
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	1 387 802	0
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle 31.12.	1 387 802	0
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle 31.12.	1 744 000	501 280

**Johdon palkat ja työsuhde-etuudet**

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat hallitus ja toimitusjohtaja. Konsernilla ei tilikausilla 2016 ja 2015 ollut johtoryhmää. Johtoryhmä on nimetty tilikauden päättymisen jälkeen.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2016	2015
Palkat ja luontoisedut	155 176	136 611
Tulospalkkiot	84 800	92 837
Osakepalkkiot	221 888	0
<b>Yhteensä</b>	<b>461 864</b>	<b>229 448</b>



## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan ja TyEL-kulut maksetaan suori-teperusteisesti. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 6 kuukautta irtisano-misajan kuukausikorvausten lisäksi.

Varsinainen yhtiökokous 18.2.2016 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seu-raavasti: 16 500 euroa hallituksen puheenjohtajalle ja 8 250 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valio-kuntien puheenjohtajille 600 euroa ja valiokuntien jäsenille 400 euroa valiokuntien kokoukselta. Jos kokoukseen osallistumiseksi käytettävä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

Euroa	2016	2015
<b>Hallituksen jäsenet</b>		
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	42 500	27 600
Timo Pekkarinen	23 150	12 400
Kristiina Hautakangas	17 850	13 900
Reijo Tauriainen (hallituksen jäsen 17.3.2015 alkaen)	18 950	12 150
Mammu Kaario (hallituksen jäsen 18.2.2016 alkaen)	16 650	0
Jani Nikko (hallituksen jäsen 17.3.2015 - 18.2.2016)	2 800	15 900
Jaakko Niemelä (hallituksen jäsen 17.3.2015 saakka)	0	1 275
Kirsi Nurmi (hallituksen jäsen 17.3.2015 saakka)	0	2 040
<b>Yhteensä</b>	<b>121 900</b>	<b>85 265</b>

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan osakeomistus, kpl	2016	2015
Toimitusjohtaja	292 515	257 400
Hallitus	1 645 882	1 328 943
<b>Yhteensä</b>	<b>1 938 397</b>	<b>1 586 343</b>

### 25. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö allekirjoitti 27.1.2017 luottolimiittisopimuksen, jonka myötä konsernin olemassa olevia 4 000 000 euron limiittejä korotettiin 7 000 000 eurolla. Limiitin korotus on määräaikainen ja voimassa 27.7.2017 saakka.

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

### 26. SIIRTYMINEN IFRS-TILINPÄÄTÖKSEEN

Suomen Hoivatilat -konserni julkaisee ensimmäisen IFRS-standardien mukaisesti laaditun konsernitilin-päätöksen 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta ja esittää IFRS:n mukaiset vertailutiedot 31.12.2015 päät-tyneeltä tilikaudelta. IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2015 ja Yhtiö soveltaa tässä konsernitilin-päätöksessä IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto -standardia. Aikaisemmin konserni on noudattanut suomalaista tilinpäätösnormistoa (FAS). IFRS-raportointiin siirtymisen vaikutukset on esi-tetty seuraavissa taulukoissa ja vaikutukset on selostettu tarkemmin taulukoihin liittyvissä viitteissä:

Oman pääoman täsmäytyslaskelma 1.1.2015 ja 31.12.2015							
Euroa	Viite	FAS 31.12.2014	IFRS-siirtymän vaikutus	IFRS 1.1.2015	FAS 31.12.2015	IFRS-siirtymän vaikutus	IFRS 31.12.2015
<b>VARAT</b>							
<b>Pitkäaikaiset varat</b>							
Aineettomat hyödykkeet		4 800	0	4 800	9 700		9 700
Sijoituskiinteistöt		42 091 580	0	42 091 580	90 447 794		90 447 794
Koneet ja kalusto		5 378	0	5 378	21 850		21 850
Laskennalliset verosaamiset	A, B	0	0	0	0	6 850	6 850
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>42 101 757</b>	<b>0</b>	<b>42 101 757</b>	<b>90 479 344</b>	<b>6 850</b>	<b>90 486 194</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>							
Myyntisaamiset		0	0	0	0		0
Muut saamiset		10 583	0	10 583	24 729		24 729
Siirtosaamiset		167 158	0	167 158	250 238		250 238
Rahavarat		9 816 304	0	9 816 304	6 512 861		6 512 861
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>9 994 045</b>	<b>0</b>	<b>9 994 045</b>	<b>6 787 828</b>	<b>0</b>	<b>6 787 828</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>52 095 802</b>	<b>0</b>	<b>52 095 802</b>	<b>97 267 172</b>	<b>6 850</b>	<b>97 274 022</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>							
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>							
Osakepääoma		50 000	0	50 000	50 000		50 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		15 868 805	0	15 868 805	23 005 805		23 005 805
Ed. tilikausien voitto		4 747 404	0	4 747 404	11 620 070	23 251	11 643 321
Tilikauden voitto		7 401 760	0	7 401 760	10 518 952	-50 650	10 468 301
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>28 067 969</b>	<b>0</b>	<b>28 067 969</b>	<b>45 194 827</b>	<b>-27 400</b>	<b>45 167 428</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>							
Rahoitusvelat		19 634 229	0	19 634 229	42 600 467		42 600 467
Laskennalliset verovelat		2 320 885	0	2 320 885	4 740 073		4 740 073
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>21 955 114</b>	<b>0</b>	<b>21 955 114</b>	<b>47 340 541</b>		<b>47 340 541</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>							
Rahoitusvelat		1 428 780	0	1 428 780	3 219 106		3 219 106
Ostovelat ja muut velat	A	643 938	0	643 938	1 512 698	34 250	1 546 948
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 072 718</b>	<b>0</b>	<b>2 072 718</b>	<b>4 731 805</b>		<b>4 766 054</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>24 027 833</b>	<b>0</b>	<b>24 027 833</b>	<b>52 072 345</b>	<b>0</b>	<b>52 106 595</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>52 095 802</b>	<b>0</b>	<b>52 095 802</b>	<b>97 267 172</b>	<b>-27 400</b>	<b>97 274 022</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

<b>Konsernin voiton täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1.–31.12.2015</b>				
Euroa	Viite	FAS 1.1.–31.12.2015	IFRS- siirtymän vaikutus	IFRS 1.1.–31.12.2015
<b>LIIKEVAIHTO</b>		<b>3 823 232</b>	<b>0</b>	<b>3 823 232</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset		11 588 841	0	11 588 841
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	A	-735 307	-57 500	-792 807
Poistot		-5 603		-5 603
Liiketoiminnan muut kulut		-893 242		-893 242
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>		<b>13 777 920</b>	<b>-57 500</b>	<b>13 720 420</b>
Rahoitustuotot		12 242		12 242
Rahoituskulut		-606 463		-606 463
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>		<b>13 183 699</b>	<b>-57 500</b>	<b>13 126 199</b>
Tilikauden ja edellisten kausien verot	A, B	-2 664 747	6 850	-2 657 897
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>		<b>10 518 952</b>	<b>-50 650</b>	<b>10 468 301</b>
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS</b>				
TILIKAUDEN TULOS		10 518 952	-50 650	10 468 301
Muut laajan tuloksen erät		0		0
<b>TILIKAUDEN LAAJA TULOS</b>		<b>10 518 952</b>	<b>-50 650</b>	<b>10 468 301</b>
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		10 518 952		10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0		0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		10 518 952		10 468 301
Määräysvallattomille omistajille		0		0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton osakekohtainen tulos		0,80		0,79
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos		0,79		0,79

IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutus konserni rahavirtalaskelmaan				
Euroa	Viite	FAS 1.1.-31.12.2015	IFRS- siirtymän vaikutus	IFRS 1.1.-31.12.2015
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Tilikauden voitto	A, B	10 518 952	-50 650	10 468 301
<b>Oikaisut</b>				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	A	-11 583 238	23 251	-11 559 987
Korkokulut ja muut rahoituskulut		606 463		606 463
Korkotuotot		-12 242		-12 242
Verot	B	2 664 747	-6 850	2 657 897
<b>Käyttöpääoman muutokset</b>				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	B	-107 032	-6 850	-113 882
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	A	296 119	34 250	330 369
Maksetut korot		-606 463		-606 463
Saadut korot		12 242	0	12 242
Maksetut verot	B	-243 918	6 850	-237 068
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>		<b>1 545 631</b>	<b>0</b>	<b>1 545 631</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Tytäryritysten myynti vähennettynä niiden myyntihetken rahavaroilla		1 369 507		1 369 507
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-39 052 106		-39 052 106
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-10 503		-10 503
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>		<b>-37 693 103</b>	<b>0</b>	<b>-37 693 103</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>				
Osakeannista saadut maksut		7 137 000		7 137 000
Lainojen nostot		29 144 463		29 144 463
Lainojen takaisinmaksut		-2 908 340		-2 908 340
Maksetut osingot		-529 094		-529 094
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>		<b>32 844 029</b>	<b>0</b>	<b>32 844 029</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C)</b>		<b>-3 303 443</b>		<b>-3 303 443</b>
Rahavarat tilikauden alussa		9 816 304		9 816 304
Rahavarat tilikauden lopussa		6 512 861		6 512 861
<b>IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutukset konsernin kertyneisiin voittovaroihin</b>				
		<b>1.1.15</b>		<b>31.12.15</b>
Kertyneet voittovarot FAS		12 149 164		22 139 022
IFRS-oikaisut				
IFRS 2		0		-34 250
IAS 12		0		6 850
<b>Kertyneet voittovarot IFRS</b>		<b>12 149 164</b>		<b>22 111 623</b>

**Liitetiedot konsernin oman pääoman ja voiton täsmäytyslaskelmiin**

**A. IFRS 2 Osakeperusteiset maksut**

Yhtiöllä on voimassaoleva avainhenkilöille suunnattu osakepohjainen kannustinjärjestelmä (Osakepalkkiojärjestelmä 2015) vuosille 2015–2017. Kannustinjärjestelmän perustamisesta on päätetty 12.12.2014. Yhtiön osakepalkkiojärjestelmä on IFRS 2 mukainen markkinaehtoinen kannustinjärjestelmä, joka on arvioitu käypään arvoon ohjelman myöntämispäivänä ja jaksotetaan kuluksi ohjelman voimassaoloajalle. Osakkeina maksettavien osakkeiden osalta kulu kirjataan lisäyksenä omaan pääomaan sekä kuluksi tulokseen (IFRS 2.7–8). Osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus jaksotetaan kuluksi ohjelman voimassaoloajalle. Tilikauden 2015 osalta kuluksi on kirjattu 57 500 euroa. Kulusta osakkeiden käyvän arvon osuus, 23 251 euroa, on kirjattu työsuhte-etuuksista aiheutuvaksi kuluksi ja oman pääoman lisäykseksi. Osakepalkkioiden rahana maksettavasta osuudesta on kirjattu kuluja tuloslaskelmalle 34 250 euroa ja siirtovelaksi 34 250 euroa.

**B. IAS 12 Tuloverot**

IFRS-oikaisujen seurauksena syntyneet laskennalliset verot on kirjattu siltä osin, kun ne ovat aiheuttaneet väliaikaisia eroja. Vuoden 2015 tuloslaskelmaan sisältyy IFRS-oikaisuihin ja laskennallisiin veroihin liittyvä vaikutus yhteensä +6 850 euroa. Muutokset johtuvat IFRS 2 mukaisesti kirjattujen osakeperusteisten maksujen rahaosuuden kulujaksotuksesta.

	IFRS	IFRS	IFRS
	Konserni	Konserni	Konserni
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Liikevaihto	7 414	3 823	1 789
Liikevoitto	19 304	13 720	9 582
Tilikauden tulos	14 697	10 468	7 402
Operatiivinen tulos	2 850	1 197	405
Taseen loppusumma	159 768	97 274	52 096
NAV, tuhatta euroa	83 055	49 908	30 389
NNAV, tuhatta euroa	74 841	45 167	28 068
Omavaraisuusaste, %	46,8 %	46,4 %	53,9 %
Nettovelkaantumisaste, %	90,3 %	87,0 %	40,1 %
Oman pääoman tuotto, %	24,5 %	28,6 %	37,1 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,75	0,79	0,82
Osakekohtainen osinko*	0,10*	0,07	0,06
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,15	0,09	0,04
NAV / osake, euroa	4,00	3,22	2,38
NNAV/osake, euroa	3,60	2,92	2,20
Nettotuotto, %	6,9 %	7,1 %	7,6 %
Sopimuskannan arvo**	214 219	139 286	92 736
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,2	14,4	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	20 788 859	15 486 951	12 786 951
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	19 495 409	13 208 595	9 010 825
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	19 618 457	13 249 532	9 010 825
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	11	7	5
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	10	7	4

\* hallituksen esitys

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

# TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

<b>Omavaraisuusaste, %</b>	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
<b>Nettovelkaantumisaste, %</b>	=	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$	x 100
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto} / \text{tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}}$	x 100
<b>Osakekohtainen tulos (EPS), euroa</b>	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuulukuva kauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
<b>Taloudellinen vuokrausaste, %</b>	=	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat} / \text{kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat} / \text{kuukausin lukumäärä}}$	x 100
<b>Operatiivinen tulos, tuhatta euroa</b>	=	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.	
<b>Osakekohtainen, operatiivinen tulos</b>	=	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$	
<b>NAV, tuhatta euroa</b>	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	
<b>Osakekohtainen NAV, euroa</b>	=	$\frac{\text{NAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$	
<b>NNAV, tuhatta euroa</b>	=	NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa syntynyt laskennallinen verovelka	
<b>Osakekohtainen NNAV, euroa</b>	=	$\frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkaiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$	
<b>Nettotuotto, %</b>	=	$\frac{\text{Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto} - \text{kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk:n kulut}}{\text{Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}}$	x 100
<b>Osakekohtainen osinko, euroa</b>	=	$\frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen osakkeiden lukumäärä}}$	

# EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS

Euroa	Liite	2016	2015
<b>LIIKEVAIHTO</b>	1	<b>7 618 086,35</b>	<b>3 938 231,64</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	106 679,16	880 127,40
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	3	-1 157 949,29	-702 587,07
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	3	-190 146,10	-119 739,42
Muut henkilösivukulut	3	-48 610,31	-27 980,38
		-1 396 705,70	-850 306,87
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	5	-217 090,19	-5 602,89
		-217 090,19	-5 602,89
Liiketoiminnan muut kulut	4	-6 923 094,68	-3 559 915,38
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>		<b>-812 125,06</b>	<b>402 533,90</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	6		
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		1 608 008,93	803 362,48
Muilta		2 817,84	12 224,05
Korko- ja muut rahoituskulut			
Muilta		-73 524,70	-19 194,23
		1 537 302,07	796 392,30
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>		<b>725 177,01</b>	<b>1 198 926,20</b>
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-4 689,96	0,00
		-4 689,96	0,00
Tuloverot			
Tilikauden verot	7	-141 301,37	-240 030,29
		-141 301,37	-240 030,29
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>		<b>579 185,68</b>	<b>958 895,91</b>

# EMOYHTIÖN TASE FAS

Euroa	Liite	2016	2015
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>			
Aineettomat oikeudet	8	13 399,97	8 400,00
Muut pitkävaikutteiset menot	8	628 753,15	1 300,00
		<b>642 153,12</b>	<b>9 700,00</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>			
Koneet ja kalusto	8	21 723,37	21 850,12
		<b>21 723,37</b>	<b>21 850,12</b>
<b>Sijoitukset</b>			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9	192 987,60	110 000,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	239 413,34	239 413,34
		<b>432 400,94</b>	<b>349 413,34</b>
		<b>1 096 277,43</b>	<b>380 963,46</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
<b>Saamiset</b>			
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	39 042 730,64	19 393 646,88
		<b>39 042 730,64</b>	<b>19 393 646,88</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Myyntisaamiset		115 979,59	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	4 558 399,07	2 148 837,03
Muut saamiset	11	11 722,19	24 712,52
Siirtosaamiset	11	123 629,45	154 041,89
		<b>4 809 730,30</b>	<b>2 327 591,44</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		<b>230 260,38</b>	<b>4 385 204,94</b>
		<b>44 082 721,32</b>	<b>26 106 443,26</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>45 178 998,75</b>	<b>26 487 406,72</b>



# EMOYHTIÖN TASE FAS

Euroa	Liite	2016	2015
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	12	80 000,00	50 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	39 779 894,19	23 005 805,03
Ed. tilikausien voitto/tappio	12	2 113 177,17	2 187 951,86
Tilikauden voitto/tappio	12	579 185,68	958 895,91
		<b>42 552 257,04</b>	<b>26 202 652,80</b>
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>			
Poistoero		5 546,62	856,66
		<b>5 546,62</b>	<b>856,66</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
<b>Pitkäaikainen</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta	16	1 660 018,48	0,00
		<b>1 660 018,48</b>	<b>0,00</b>
<b>Lyhytaikainen</b>			
Saadut ennakot		67 900,00	20 011,41
Ostovelat		40 631,61	67 349,81
Velat saman konsernin yrityksille	14	551 859,65	36 405,64
Muut velat		122 682,91	74 615,66
Siirtovelat	15	178 102,44	85 514,74
		<b>961 176,61</b>	<b>283 897,26</b>
		<b>2 621 195,09</b>	<b>283 897,26</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>45 178 998,75</b>	<b>26 487 406,72</b>

# EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS

Euroa	Liite	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		720 487,05	1 198 926,20
Oikaisut			
Suunnitelman mukaiset poistot		217 090,19	5 602,89
Rahoitustuotot ja -kulut		-1 537 302,07	-796 392,30
Muut oikaisut		4 689,96	-880 127,40
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		-595 034,87	-471 990,61
Käyttöpääoman muutos			
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)		-916 233,85	-535 801,74
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		677 279,35	-103 375,49
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>		<b>-833 989,37</b>	<b>-1 111 167,84</b>
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-73 524,70	-19 194,23
Saadut korot liiketoiminnasta		2 817,84	12 224,05
Maksetut välittömät verot		-99 197,45	-238 671,94
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>		<b>-1 003 893,68</b>	<b>-1 356 809,96</b>
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-849 416,56	-26 975,30
Investoinnit muihin sijoituksiin		-82 987,60	-42 500,00
Myönnettyt lainat	10	-19 649 083,76	-10 503 674,96
Luovutustulot muista sijoituksista		0,00	1 745 446,43
<b>Investointien rahavirta (B)</b>		<b>-20 581 487,92</b>	<b>-8 827 703,83</b>
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen oman pääoman lisäys	12	16 804 089,16	7 137 000,00
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16	1 660 018,48	0,00
Maksetut osingot	12	-1 033 670,60	-529 093,89
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>		<b>17 430 437,04</b>	<b>6 607 906,11</b>
<b>Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)</b>		<b>-4 154 944,56</b>	<b>-3 576 607,68</b>
Rahavarat tilikauden alussa			
		4 385 204,94	7 961 812,62
Rahavarat tilikauden lopussa			
		230 260,38	4 385 204,94

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Yhtiön pysyvät vastaavat on arvostettu hankintamenoon, josta on vähennetty suunnitelman mukaiset poistot.

Poistoajat ovat:

Aineettomat oikeudet	5 vuotta, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	3 vuotta, tasapoisto
Koneet ja kalusto	10 vuotta, tasapoisto

## Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvarat on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Korkotason muutoksilta on suojauduttu emoyhtiön hallituksen määrittämän suojauspolitiikan mukaisesti. Korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 % konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2) vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. 31.12.2016 tilanteessa emoyhtiöllä oli neljä (4) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 26 000 000 euroa. Koronvaihtosopimuksien käypä arvo oli 31.12.2016 tilanteessa -309 692 euroa. Koronvaihtosopimuksia ei ole merkitty taseeseen, sillä koronvaihtosopimukseen sovelletaan suojauslaskentaa konsernissa ja suojaus on tehokasta.

## Tuottojen jaksottaminen

Yhtiön liikevaihto muodostuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöistä saatavista vuokratuotoista. Vuokratuotot ja muut liikevaihtoon sisältyvät erät on tuloutettu suoriteperusteisesti.

1. LIIKEVAIHTO		
Euroa	2016	2015
Kiinteistöjen vuokratuotot	7 409 462,35	3 813 823,24
Myynti konserniyhtiöille	204 750,00	115 000,00
Muu myynti	3 874,00	9 408,40
<b>Yhteensä</b>	<b>7 618 086,35</b>	<b>3 938 231,64</b>

Kiinteistöjen vuokratuotot muodostuivat Suomessa sijaitsevien päivä- ja hoivakotikiinteistöjen vuokratuotoista. Muu liikevaihto muodostui muusta myynnistä Suomeen

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Euroa	2016	2015
Voitot kiinteistöjen luovutuksista	0,00	880 127,40
Liiketoiminnan muut tuotot	106 679,16	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>106 679,16</b>	<b>880 127,40</b>

### 3. HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Euroa	2016	2015
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	10	7
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-461 863,89	-229 447,78
Hallituksen palkat ja palkkiot	-121 900,00	-85 265,00
Muut palkat ja palkkiot	-574 185,40	-387 874,29
Eläkevakuutusmaksut	-190 146,10	-119 739,42
Muut henkilösivukulut	-48 610,31	-27 980,38
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 396 705,70</b>	<b>-850 306,87</b>

### 4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2016	2015
Saman konsernin yrityksille maksetut hoito- ja rahoitusvastikkeet	-6 081 607,46	-3 084 940,12
Muut liiketoiminnan muut kulut	-841 487,22	-474 975,26
<b>Yhteensä</b>	<b>-6 923 094,68</b>	<b>-3 559 915,38</b>

### Tilintarkastajan palkkiot

	2016	2015
Tilintarkastus	-18 622	-13 840
Todistukset ja lausunnot	-1 100	-3 550
Muut palvelut	-54 985	0
<b>Yhteensä</b>	<b>-74 707</b>	<b>-17 390</b>

### 5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2016	2015
Suunnitelman mukaiset poistot	-217 090,19	-5 602,89
<b>Yhteensä</b>	<b>-217 090,19</b>	<b>-5 602,89</b>

### 6. RAHOITUSTUOTOT- JA KULUT

Euroa	2016	2015
Osinko- ja korkotuotot konserniyrityksiltä	1 608 008,93	803 362,48
Muut korkotuotot	2 817,84	12 224,05
Muut korkokulut	-73 524,70	-19 194,23
<b>Yhteensä</b>	<b>1 537 302,07</b>	<b>796 392,30</b>

### 7. TULOVEROT

Euroa	2016	2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-141 301,37	-240 030,29
<b>Yhteensä</b>	<b>-141 301,37</b>	<b>-240 030,29</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET SEKÄ KONEET JA KALUSTO

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja kaluste	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	6 000,00	0,00	7 454,41	13 454,41
Lisäykset	6 000,00	1 950,00	19 025,30	26 975,30
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2015	12 000,00	1 950,00	26 479,71	40 429,71
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2015	-1 200,00	0,00	-2 076,70	-3 276,70
Tilikauden poisto	-2 400,00	-650,00	-2 552,89	-5 602,89
Kertyneet poistot 31.12.2015	-3 600,00	-650,00	-4 629,59	-8 879,59
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2015</b>	<b>8 400,00</b>	<b>1 300,00</b>	<b>21 850,12</b>	<b>31 550,12</b>

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja kaluste	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	12 000,00	1 950,00	26 479,71	40 429,71
Lisäykset	9 250,00	837 470,91	2 695,65	849 416,56
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2016	21 250,00	839 420,91	29 175,36	889 846,27
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2016	-3 600,00	-650,00	-4 629,59	-8 879,59
Tilikauden poisto	-4 250,03	-210 017,76	-2 822,40	-217 090,19
Kertyneet poistot 31.12.2016	-7 850,03	-210 667,76	-7 451,99	-225 969,78
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>13 399,97</b>	<b>628 753,15</b>	<b>21 723,37</b>	<b>663 876,49</b>

Keväällä 2016 toteutetusta First North -markkinapaikalle listautumisesta kertyneet kulut, 837 470,91 euroa aktivoitiin taseen pitkävaikutteisiin menoihin. Listautumiseen liittyvät kulut poistetaan tasapoistoin kolmessa vuodessa 1.4.2016 alkaen.

### 9. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhtiö	Osoite	Emon omistus- osuus 2016	Emon omistus- osuus 2015
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö	Osoite	Emon omistus- osuus 2016	Emon omistus- osuus 2015
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoheerantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoheerantie B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päällistönmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepätkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikavontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Yhtiö	Osoite	Emon omistus- osuus 2016	Emon omistus- osuus 2015
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmekkä	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raision Tenavakatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %

### 10. SAAMISET KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Euroa	2016	2015
Pitkäaikaiset konsernilainasaamiset	39 282 143,98	19 633 060,22
Konsernisiirtosaamiset	2 679 381,67	1 106 517,19
Muut konsernisaamiset	1 879 017,40	1 042 319,84
<b>Yhteensä</b>	<b>43 840 543,05</b>	<b>21 781 897,25</b>

### 11. SIIRTOSAAMISIIN JA MUIHIN MENOENNAKOIHIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT

Euroa	2016	2015
Verosaaminen	11 722,19	24 712,52
Muut siirtosaamiset	123 629,45	154 041,89
<b>Yhteensä</b>	<b>135 351,64</b>	<b>178 754,41</b>

<b>12. OMA PÄÄOMA</b>		
Euroa	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	50 000,00	50 000,00
Muutos tilikaudella	30 000,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	50 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	23 005 805,03	15 868 805,03
Osakepääomaan merkitty määrä	-30 000,00	0,00
Osakeanti	16 804 089,16	7 137 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	39 779 894,19	23 005 805,03
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	3 146 847,77	2 717 045,80
Osingonjako	-1 033 670,60	-529 093,94
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	2 113 177,17	2 187 951,86
Tilikauden voitto	579 185,68	958 895,91
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>42 552 257,04</b>	<b>26 202 652,80</b>

<b>13. LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA</b>		
Euroa	2016	2015
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	39 779 894,19	23 005 805,03
Edellisten tilikausien tulos	2 113 177,17	2 187 951,86
Tilikauden voitto/tappio	579 185,68	958 895,91
<b>Yhteensä</b>	<b>42 472 257,04</b>	<b>26 152 652,80</b>

<b>14. VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE</b>		
Euroa	2016	2015
Lyhytaikaiset konsernivelat	551 859,65	36 405,64
<b>Yhteensä</b>	<b>551 859,65</b>	<b>36 405,64</b>

<b>15. SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT</b>		
Euroa	2016	2015
Henkilöstökulujaksotukset	111 647,16	70 416,49
Tuloverot	0,00	5 901,36
Muut	66 455,28	9 196,89
<b>Yhteensä</b>	<b>178 102,44</b>	<b>85 514,74</b>



## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 16. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Euroa	Velkapääoma	Kiinteistö- kiinnitykset	Annetut pantit	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat*	1 660 018,48	0,00	10 808 650,22	10 808 650,22
Muut vakuudelliset velat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>1 660 018,48</b>	<b>0,00</b>	<b>10 808 650,22</b>	<b>10 808 650,22</b>

\* emolla on yhteensä käytettävissään 4.000.000 euron limiitit, joista tilinpäätöshetkellä oli käytössä 1 660 018,48 euroa.

### Emoyhtiön tytäryritysten puolesta antamat vakuudet

Euroa	2016	2015
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	70 248 255,14	45 819 573,32
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat osakepantit	57 500,00	57 500,00
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat muut pantit / konsernisaamisten panttaus	10 751 150,22	9 931 736,88
<b>Yhteensä</b>	<b>81 056 905,36</b>	<b>55 808 810,20</b>

### Taseeseen sisällytettävät leasingvastuut

Euroa	2016	2015
Yhden vuoden kuluessa maksettavat	49 584,42	26 784,17
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 144,24	15 177,84
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
<b>Leasing vastuut yhteensä</b>	<b>94 728,67</b>	<b>41 962,01</b>

# OSAKETIETO

## Suurimmat rekisteröidyt osakkeenomistajat 31.12.2016

Osakkeenomistaja	Osakkeita	%
Nurture Property Holding Oy	3 078 381	14,8 %
Nurture Real Estate Holding Oy	1 688 631	8,1 %
Hintsala Eino	941 439	4,5 %
Pekkarinen Timo Jaakko	896 489	4,3 %
Milerosa Oy	654 776	3,1 %
Ahola Tuomas Veli	626 908	3,0 %
Mevita Invest Oy	579 318	2,8 %
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	525 757	2,5 %
Kusinkapital Ab	444 758	2,1 %
Hyväri Harri Tapani	432 348	2,1 %
Lunacon Oy	397 986	1,9 %
Väisänen Ahti Pekka Olavi	390 000	1,9 %
OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	359 863	1,7 %
Sr Arvo Finland Value	314 500	1,5 %
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	300 000	1,4 %
LähiTapiola Pohjoinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö	298 616	1,4 %
Karjula Jussi Pekka	292 515	1,4 %
Misaelma Holding Oy	253 581	1,2 %
Lydman Toni Petteri	234 723	1,1 %
Pitkänen Joni Henrik	231 121	1,1 %
20 suurinta omistajaa yhteensä	12 941 710	62,3 %
Muut osakkeenomistajat	7 847 149	37,7 %
Kaikki osakkeet yhteensä	20 788 859	100,0 %

## Omistumääräjakauma 31.12.2016

	Omistajia, kpl	Omistajia, %	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
1-100	955	23,9 %	55 255	0,3 %
101-500	1776	44,5 %	494 366	2,4 %
501 -1 000	578	14,5 %	473 158	2,3 %
1 001-5 000	527	13,2 %	959 242	4,6 %
5 001-10 000	50	1,3 %	386 961	1,9 %
10 001-50 000	52	1,3 %	1 286 910	6,2 %
50 001-100 000	15	0,4 %	968 286	4,7 %
100 001 -500 000	32	0,8 %	7 172 982	34,5 %
500 001-	8	0,2 %	8 991 699	43,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3993</b>	<b>100,0 %</b>	<b>20 788 859</b>	<b>100 %</b>

## EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

<b>Omistajat sektoreittain 31.12.2016</b>		
	<b>Osakkeita, kpl</b>	<b>Osakkeita, %</b>
Kotitaloudet	9 331 281	44,9 %
Julkisyhteisöt	300 000	1,4 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 043 278	9,8 %
Yritykset	8 868 683	42,7 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	63 365	0,3 %
Ulkomaalaisomistus	182 252	0,9 %
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>20 788 859</b>	<b>100,0 %</b>
Joista hallintarekisteröityjä	405 252	

Yhtiön osakkeet on noteerattu Nasdaq Helsinki Oy:n First North Finland -markkinapaikalle 31.3.2016.

Osakkeen kaupankäyntitunnus	HOIVA
Osakkeen ISIN-tunnus	FI4000148648
Osakkeen ylin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	8,49
Osakkeen alin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	3,50
Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa (euroa)	8,32
Markkina-arvo 31.12.2016 (euroa)	172 963 307
Osakevaihto 1.1.–31.12.2016 (kpl)	5 137 731
Osakemäärä 31.12.2016 (kpl)	20 788 859

## **TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Helsingissä, helmikuun 1. päivänä 2017

Pertti Huuskonen, hallituksen pj

Reijo Tauriainen, hallituksen jäsen

Kristiina Hautakangas, hallituksen jäsen

Timo Pekkarinen, hallituksen jäsen

Mammu Kaario, hallituksen jäsen

Jussi Karjula, toimitusjohtaja

## **TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, helmikuun 1. päivänä 2017

KPMG Oy Ab  
Tilintarkastusyhteisö  
Tapio Raappana, KHT

# TILINTARKASTUSKERTOMUS

## SUOMEN HOIVATILAT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hoivatilat Oy:n (y-tunnus 2241238-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahotuslaskelman ja liitetiedot.

#### Lausuntonamme esitämme, että

konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien

(IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen vir-

heellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pysyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevas-

ta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta.

Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin. Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

### **Muut raportointivelvoitteet**

#### **Muu informaatio**

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä, helmikuun 1. päivänä 2017  
KPMG Oy Ab

*Tapio Raappana*  
KHT



**Yhtiö**

Suomen Hoivatilat Oyj  
Lentokatu 2  
90460 Oulunsalo

**Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja**

Asianajotoimisto Krogerus Oy  
Unioninkatu 22  
00130 Helsinki

**Yhtiön tilintarkastaja**

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