



**HOIVATILAT**

## **HOIVATILAT – Kasvun ratkaisija**

**Puolivuosisikatsaus 25.8.2016**

**CEO Jussi Karjula**

**CFO Tommi Aarnio**



# Suomen Hoivatilat Oyj

LAADUKKAIDEN HOIVATILARATKAISUJEN TUOTTAJA



- Suomen Hoivatilat Oyj tarjoaa laadukkaita ja kustannustehokkaita vuokrahoivataratkaisuja varhaiskasvatukseen ja hoivan alalla pääosin yksityisille palveluntarjoajille mutta myös kunnille ja kaupungeille
- Hoivatilat rakennuttaa ja rahoittaa tilat ja vuokraa ne palveluntuottajalle, tuottaen kokonaisratkaisun alkaen tontinhausta ja rakennuttamistehtävistä täysin valmiiksi hoivatilaksi varustelua myöten
- Perustettu 2008
- Toiminta-alueena Suomi, toimipisteet Oulussa ja Helsingissä
- Viime vuosina yhtiö on toteuttanut noin 60 päivä- tai hoivakotihanketta eri puolille Suomea, rakenteilla tai lupavaiheessa 34 uutta hanketta.
- Omistuksessa noin 115 M€ arvoiset kiinteistöt (6/2016)
- 100 % vuokrausaste
- Noin 1.500 omistajaa (30.6.2016)
- Listattu Nasdaq First North Finland -markkinapaikalla 31.3.2016 alkaen
- Toimitusjohtaja Jussi Karjula

# Keskeiset huomiot raportointikaudelta H1/2016

LAADUKKAIDEN HOIVATILARATKAISUJEN TUOTTAJA

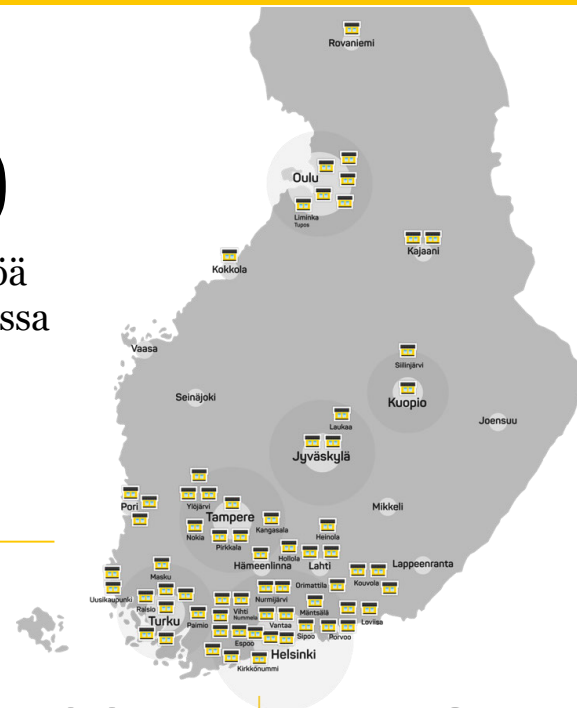


- Kannattava ja vahva kasvu jatkuu – ohjeistusta loppuvuoden osalta nostettu.
- Maaliskuussa toteutettiin First North -listautuminen onnistuneesti. Anti (16,8 M€) ylimerkittiin moninkertaisesti. Yhtiöllä noin 1.500 osakasta.
- H1/2016 aikana ei käytännössä nostettu uusia lainoja vaan käytettiin hankkeiden rahoitukseen annissa kerättyjä varoja.
- Tilauskanta kehittynyt suotuisasti. Ennätysmäärä (34 kpl) hankkeita käynnissä/käynnistymässä. Kevään aikana myydyt hankkeet valmistuvat pääosin H1/2017 aikana.
- Avainhenkilörekrytointeja: mm. aluejohtaja ja rakennuttajapäällikkö Helsinkiin.
- Lainojen korkotasotullut alaspäin, kuten myös markkina-yieldit => nostaa salkun arvostusta.
- Toimitusjohtajan poiminnat:
  - Kasvava markkina, jossa Hoivatiilojen osaamiselle ja toimintamallille on kysyntää
  - Hyvä, hajautettu kiinteistösalkku, keskeiset sijainnit ja laadukkaat vuokralaiset
  - Pitkät vuokrasopimukset: keskimaturiteetti 14,3 vuotta, sopimuskannan arvo 190 M€
  - 60-70 % velkavipu edullisella korkotasolla kasvattaa oman pääoman tuottotasoa
  - Oma suunnittelu-, kehitys- ja rakennuttamisosaaminen kasvattaa omistaja-arvoa
  - 1.7. alkaen First North 25 -indeksiin.

# Hoivatilat Oyj, tilanne H1/2016



**60**  
kiinteistöä  
omistuksessa



## Tuotamme "avaimet käteen" ja vuokraamme

- Päiväkodit
- Hoivakodit
- Palvelukorttelit

## Olemme kasvun ratkaisija ja kokonaisvaltainen kumppani

- Kunnille ja kaupungeille
- Hoiva-alan yrityksille

**3,36 M€**  
**(1,43 M€)**  
liikevaihto  
H1/16 (H1/15)

**n. 115 M€**  
**(64,85 M€)**  
omistuksessa  
arvoiset kiinteistöt

**100%**  
vuokrausaste

**n. 190 M€**  
**(100 M€)**  
Sopimuskannan arvo

**14,3 v**  
vuokrasopimusten  
keskimaturiteetti



*Autamme asiakasta*



*Luomme arvoa*



*Nopeus ja suoraviivaisuus*



*Rohkeus*

# Case Espoo Vuoripirtti

II-KERROKSIINEN PALVELUTALO, JOKA YHDISTÄÄ LAPSET JA VANHUKSET

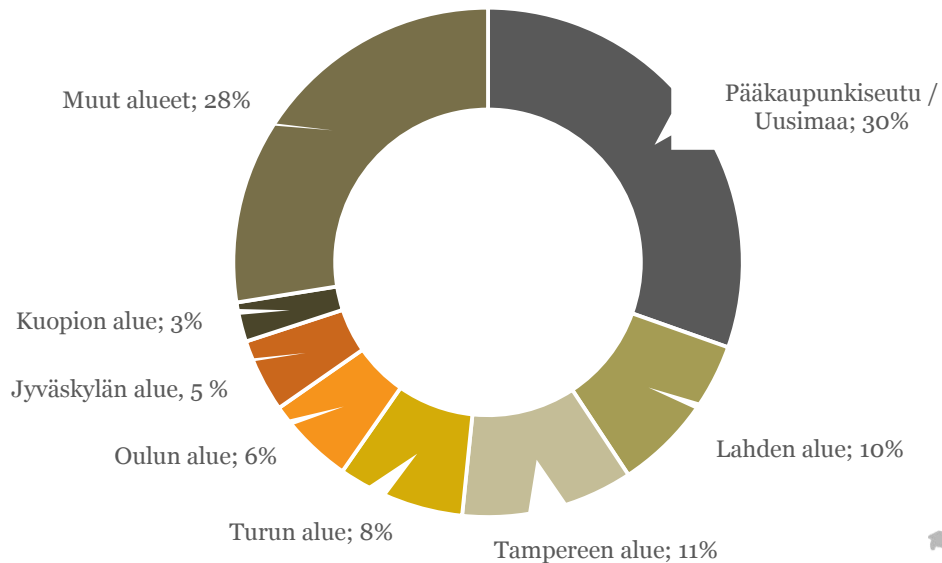
<b>Asiakas</b>	Yksityinen päiväkotiketju ja yksityinen hoivakotiketju
<b>Projektin arvo</b>	5 milj. €
<b>Sopimusjakso</b>	15 vuotta
<b>Kuvaus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoivakodissa on 35 ympärivuorokautisen hoivan asukaspaikkaa</li><li>• Lisäksi valmistuskeittiö, ruokasali, oleskelupiha jne.</li><li>• Päiväkodissa (1. kerros) tilat 3 lapsiryhmälle (noin 60 lasta)</li><li>• Lasten tarpeisiin suunniteltu ja toteutettu päiväkotiviihtymäällä leikkipihalla ja turvallisilla liikenne- ja piha-alueilla</li></ul>
Kokonaisvaltaiset palvelut tehokkaalla toteutuksella	



# Kiinteistösalkku

HAJAUTETTU KIINTEISTÖSALKKU KASVAVISSA KESKUKSISSA

Sopimuskannan maantieteellinen jakauma 30.6.2016



# Taloudellinen katsaus

## TASE

- Taseen loppusumma 122,76 (69,67) M€, kasvua 76,2 %
- Sijoituskiinteistöjen arvo 115,08 (64,85) M€, kasvua 77,5 %
- Oma pääoma 67,52 (32,34) M€, kasvua 108,8 %
- Omavaraisuusaste 55,0 % (46,4 %)
- Valmiit, vuokratassavirtaa tuottavat kiinteistökohteet 40 (21) kpl
- Katsauskauden päättymisen jälkeen on valmistunut 9 kpl uusia kiinteistökohteita, jotka alkavat tuottamaan vuokratassavirtaa elokuusta 2016 lähtien

Suomen Hoivatilat -konserni Tase (1000 eur)	30.6. 2016	30.6. 2015	muutos, 1000 eur	muutos, %	31.12. 2015
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>					
Aineettomat hyödykkeet	785	10	775	8075 %	10
Sijoituskiinteistöt	115 080	64 836	50 244	77 %	90 448
Koneet ja kalusto	23	18	5	30 %	22
	115 888	64 864	51 024	79 %	90 479
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>					
Lyhytaikaiset saamiset	342	109	234	216 %	275
Rahat ja pankkisaamiset	6 533	4 701	1 833	39 %	6 513
	6 876	4 809	2 067	43 %	6 788
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>122 764</b>	<b>69 673</b>	<b>53 091</b>	<b>76 %</b>	<b>97 267</b>
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>OMA PÄÄOMA</b>					
Osakepääoma	80	50	30	60 %	50
SVOP-rahasto	39 780	15 869	23 911	151 %	23 006
Edellisten tilikausien voitto	21 105	11 620	9 485	82 %	11 620
Tilikauden voitto	6 551	4 803	1 748	36 %	10 519
	67 516	32 341	35 174	109 %	45 195
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>					
Korolliset velat, pitkäaikainen	43 024	31 051	11 974	39 %	42 600
Korolliset velat, lyhytaikainen	3 188	1 382	1 806	131 %	3 219
Laskennalliset verovelat	6 075	3 362	2 713	81 %	4 740
Muut lyhytaikaiset velat	2 961	1 537	1 424	93 %	1 513
	55 248	37 332	17 917	48 %	52 072
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>122 764</b>	<b>69 673</b>	<b>53 091</b>	<b>76 %</b>	<b>97 267</b>

# Taloudellinen katsaus

## TULOS JA RAHOITUS

- Liikevaihto 3,36 (1,43) M€, kasvua 134,7 %
- Liikevoitto 8,66 (6,36) M€, kasvua 36,1 %
- Operatiivinen tulos 1,21 (0,31) M€, kasvua 294,9 %
- Kauden tulos 6,55 (4,81) miljoonaa euroa, kasvua 36,4 %
- Liiketoiminnan rahavirta 1,29 (0,26) M€
- Investointien rahavirta -17,43 (-17,69) M€
- Rahoituksen rahavirta 16,16 (12,32) M€

Suomen Hoivatilat -konserni Tuloslaskelma (1000 eur)	1-6 2016	1-6 2015	muutos, 1000 eur	muutos, %	1-12 2015
<b>LIIVEVAIHTO</b>	<b>3 364</b>	<b>1 433</b>	<b>1 931</b>	<b>135 %</b>	<b>3 823</b>
Voitot luovutuksista ja kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	6 674	5 620	1 054	19 %	11 589
Henkilöstökulut	-690	-340	-350	103 %	-735
Poistot ja arvonalentumiset	-73	-2	-71	3397 %	-6
Kiinteistöjen hoitokulut	-212	-136	-75	55 %	-418
Hallinnon kulut	-429	-212	-217	102 %	-475
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>8 658</b>	<b>6 363</b>	<b>2 296</b>	<b>36 %</b>	<b>13 778</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-464	-243	-221	91 %	-594
<b>VOITTO (TAPPIO) ENNEN VEROJA</b>	<b>8 194</b>	<b>6 119</b>	<b>2 075</b>	<b>34 %</b>	<b>13 184</b>
Tilikauden verot	-309	-276	-33	12 %	-246
Laskennalliset verot	-1 335	-1 041	-294	28 %	-2 419
	-1 644	-1 317	-327	25 %	-2 665
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>6 551</b>	<b>4 803</b>	<b>1 748</b>	<b>36 %</b>	<b>10 519</b>

Suomen Hoivatilat -konserni Rahoituslaskelma (1000 eur)	1-6 2016	1-6 2015	1-12 2015
Liiketoiminnan rahavirta	1 290	256	1 546
Investointien rahavirta	-17 432	-17 692	-37 693
Rahoituksen rahavirta	16 163	12 320	32 844
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>20</b>	<b>-5 116</b>	<b>-3 303</b>
Rahavarat tilikauden alussa	6 513	9 816	9 816
Rahavarat tilikauden lopussa	6 533	4 701	6 513



# Taloudellinen katsaus

## AVAINLUVUT

Avainluvut (1000 eur)	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Liikevaihto	3 364	1 433	3 823
Liikevoitto	8 658	6 363	13 778
Kauden tulos	6 551	4 803	10 519
Operatiivinen tulos	1 211	307	1 248
Taseen loppusumma	122 764	69 673	97 267
Omavaraisuusaste, %	55,0 %	46,4 %	46,5 %
Nettovelkaantumisaste, %	58,8 %	85,7 %	87,0 %
Oman pääoman tuotto, %	23,2 %	31,8 %	28,7 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu), euroa	0,36	0,38	0,80
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,07	0,02	0,09
NAV / osake, euroa	3,54	2,79	3,22
NNAV/osake, euroa	3,25	2,53	2,92
Nettotuotto, %	7,0 %	7,4 %	7,1 %
Sopimuskannan arvo*	190 472	99 890	139 286
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,3	14,4	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100,0 %

\* yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia

# Näkymä 2016-2017 – ohjeistusta nostettiin

## KIINTEISTÖHANKKEET

Kiinteistöhankkeet 30.6.2016	Valmiit	Keskeneräiset	Aloittamattomat	Yhteensä
Hankkeet, kpl	40	20	14	74
Vuokrattavat, kem <sup>2</sup>	33 192	20 007	12 597	65 796
Investointi (hankintameno), M€	68,3	43,9	28,2	140,3
Vuosivuokrat, M€	7,0	3,9	2,5	13,4

\*aloittamattomat tarkoittavat sellaisia hankkeita, joista on tehty sitovat vuokrasopimukset tai esisopimukset, mutta joiden osalta rakennustöitä ei vielä ole käynnistetty

**Yhtiö odottaa bruttovuokratuoton eli liikevaihdon vuodelle 2016 yltävän 7,3 – 7,5 miljoonaan euroon (aikaisempi ohjeistus vähintään 7,0 miljoonaa euroa) ja vuodelle 2017 vähintään 11 miljoonaan euroon. Vuoden 2016 operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan 2,7 – 3,0 miljoonaa euroa (aikaisempi ohjeistus positiivinen operatiivinen tulos)**

**Yhtiön tavoite on, että kiinteistösalkun käypä arvo tulee vuosina 2016 ja 2017 kehittymään positiivisesti, ollen arviolta 140 – 150 miljoonaa euroa vuoden 2016 lopussa (aikaisempi ohjeistus 130 – 150 miljoonaa euroa) ja 175 – 200 miljoonaa euroa vuoden 2017 lopussa**

# Hallitus ja avainhenkilöt

## Hallitus

### PERTTI HUUSKONEN

- Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011
- DI, eMBA, MKT
- Toimi aiemmin Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana

### KRISTIINA HAUTAKANGAS

- Hallituksen jäsen vuodesta 2014
- Kotitalousopettaja, MBA
- Aiemmin Mainio Vire Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja

### MAMMU KAARIO

- Hallituksen jäsen vuodesta 2016
- Oikeustieteen kandidaatti, MBA
- Sijoitusyhtiö Partnera Oy:n toimitusjohtaja
- Aiemmin mm. Pilke Päiväkodit Oy:n hpj. ja Espera Care Oy:n hallituksen jäsen

### TIMO PEKKARINEN

- Hallituksen jäsen vuodesta 2008
- Rakennusinsinööri
- Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen

### REIJO TAURIAINEN

- Hallituksen jäsen vuodesta 2015
- Flosofian maisteri
- Technopolis Oyj:n talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja

## Avainhenkilöt

### JUSSI KARJULA

- Hoivatiilojen toimitusjohtajana vuodesta 2010
- Liiketalouden tradenomi
- Aiemmin Pohjoisen Kantaperuna Oy:n (nyk. Perunamestarit Oy) toimitusjohtaja
- Kokemusta useiden yhtiöiden johto- ja hallitustehtävistä.

### TOMMI AARNIO

- Hoivatiilojen talousjohtajana vuodesta 2015
- KTM, suorittanut KHT-tutkinnon 2011
- Toiminut aiemmin tilintarkastajana PricewaterhouseCoopers Oy:ssä

# Omistajat

SUURIMMAT OMISTAJAT, TOP 20

Osakkeenomistajia yhteensä (30.6.2016) 1 488 kpl

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lkm	Omistusosuus %
Nurture Property Holding Oy	3 078 381	14,81
Nurture Real Estate Holding Oy	1 688 631	8,12
Hintsala Eino	941 439	4,53
Pekkarinen Timo Jaakko	896 489	4,31
Mevita Invest Oy	783 179	3,77
Ahola Tuomas Veli	677 798	3,26
Milerosa Oy	654 776	3,15
LähiTapiola Pohjoinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö	565 809	2,72
Väisänen Ahti Pekka Olavi	500 000	2,41
MN16-Holding Oy	473 671	2,28
Kusinkapital Ab	452 521	2,18
Hyväri Harri Tapani	432 348	2,08
Lunacon Oy	397 986	1,91
Sr Arvo Finland Value	380 000	1,83
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	377 213	1,81
Teerihaukku Oy	326 031	1,57
OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	296 327	1,43
Karjula Jussi Pekka	292 515	1,41
Misaelma Holding Oy	253 581	1,22
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	240 000	1,15
Muut Osakkeenomistajat	7 080 164	34,06
<b>Yhteensä</b>	<b>20 788 859</b>	<b>100,00 %</b>

# Toimintaympäristön kehitys

AVAINTRENDIT (YHTIÖN NÄKEMYS)

Keskittymiskehitys	Tilastojen mukaan kaupungissa asuvan väestön osuus koko väestöstä Suomessa oli noin 84 prosenttia vuonna 2014. Viiden suurimman seutukunnan alueella (pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä) asuu tällä hetkellä noin puolet kaikista päiväkotikäisistä lapsista	<b>Vahva kysyntä ja tarve päiväkodeille ja hoivailoille, erityisesti kasvukeskuksissa</b>
Ikääntyminen	Yli 75-vuotiaiden osuuden odotetaan nousevan merkittävästi vuoteen 2030 mennessä	<b>Tarvitaan Yhtiön näkemyksen mukaan 30 000-40 000 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa = 1 000 uutta hoivakotia = 3-4 mrd. € investoinnit</b>
Julkisen sektorin velkaantuminen	Kuntien lainakanta yli kaksinkertaistunut kymmenessä vuodessa	<b>Kunnat hakevat yhä aktiivisemmin yksityisiä rahoittajia hyvinvointiyhteiskunnan palveluille, sillä tämä vähentää kuntien velkataakkaa</b>
Palvelusetelin käytön yleistyminen	Aito valinnanvapaus, palvelusetelien käyttö on lisääntynyt tasaisesti sekä sosiaali- ja terveyspalveluissa että päivähoidossa	<b>Valinnanvapaus tulee lisääntymään kaikissa hoivan segmenteissä. Päivähoidossa yksityisen sektorin osuus vasta noin 12 %</b>



**HOIVATILAT**



**KIITOS!**

