

**TILINPÄÄTÖS-
TIEDOTE**

2018



Vahva vuosi kaikilla mittareilla

Tilinpäätöstiedote tammi-joulukuu 2018 (tilintarkastamaton)

Suomen Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 21.2.2019 klo 8.00

Yhteenveto tammi-joulukuu	1-12/2018	1-12/2017	muutos, %
Liikevaihto (tuhatta euroa)	17 182	12 373	38,9 %
Kauden tulos (tuhatta euroa)	37 003	25 504	45,1 %
Operatiivinen tulos (tuhatta euroa)	7 663	5 436	41,0 %
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	1,46	1,05	39,0 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	1,45	1,04	39,4 %
Osakekohtainen operatiivinen tulos (euroa)	0,30	0,22	36,4 %
Sijoituskiinteistöjen arvo	348 899	247 066	41,2 %
Osakekohtainen NAV (euroa)	7,28	5,67	28,5 %
Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia)	426 953	316 046	35,1 %
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %	-
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,9	14,4	-

Yhteenveto heinä-joulukuu	7-12/2018	7-12/2017	muutos, %
Liikevaihto (tuhatta euroa)	9 121	7 058	29,2 %
Kauden tulos (tuhatta euroa)	21 047	10 854	93,9 %
Operatiivinen tulos (tuhatta euroa)	4 510	3 454	30,5 %
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,82	0,43	90,7 %
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,81	0,43	88,4 %
Osakekohtainen operatiivinen tulos (euroa)	0,18	0,14	28,6 %

Olennaiset tapahtumat

- Tilikauden aikana valmistui 36 uutta kohdetta
- Hoivatilat AB perustettiin ja toimitusjohtajana aloitti Maria Frid
- Ensimmäinen kouluhanke rakenteille

Näkymät vuodelle 2019

Hoivatilat arvioi vuoden 2019 liikevaihdon olevan noin 23 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan noin 40 % liikevaihdosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2019 lopussa olevan 440 - 470 miljoonaa euroa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2019 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvonnäilyksessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula:

Vuosi 2018 oli Hoivatiloille kasvun ja uusien liiketoiminta-avausten vuosi. Vietimme joulukuussa 10-vuotisjuhlia valoisissa merkeissä. Vahvan kehittämistyön ohella kaikki keskeiset tunnusluvut kasvoivat voimakkaasti: liikevaihdon kasvu oli lähes 40 %, sijoituskiinteistöjen arvo nousi 41 % ja kauden tulos kasvoi 45 %. Toimialalle poikkeuksellisen vahvoja tunnuslukuja ovat myös kiinteistöjen 100 % vuokrausaste ja 14,9 vuoden keskimaturiteetti. Hoivatilojen sopimuskannan arvo (=tuleva vuokra-kassavirta) on noin 427 miljoonaa euroa. Toteutimme vuoden aikana 36 hoivan ja varhaiskasvatuksen tilahanketta Suomen kasvualueilla. Oma henkilöstömme ja yhteistyöverkostomme kasvoivat. Palvelimme pitkäaikaisia kumppaneitamme ja solmimme uusia asiakassuhteita.

Vuoden 2018 aikana teimme useita merkittäviä liiketoiminta-avauksia: perustimme tytäryhtiön Ruotsiin, toimme markkinoille tehdasvalmisteiset, siirtokelpoiset palvelukiinteistöt, käynnistimme ensimmäisen kouluhankkeen ja lanseerasimme Toiveiden kortteli -konseptin. Myös hoivakotien toteutusmallit uudistuvat. Yhä useammin vaikkapa vanhusten palveluasunnot toteutetaan kerrostaloon ”hybridihankkeena”, jolloin samassa talossa on monen tasoista asumista ja palveluja. Tällaisia hankkeita ovat esimerkiksi vuoden 2020 alussa valmistuva 65 palveluasunto- ja hoivapaikkaa käsittävä Kuopion Portti ja Kouvolassa rakenteilla oleva 60-paikkainen palvelukoti.

Hoivatilojen liiketoimintamalli rakentuu oman hankekehitystyön, rakennuttamisen, rahoittamisen ja omistamisen pohjalta. Tämä toimintamalli vaatii merkittäviä pääomia ja talouden huolellista johtamista. Uutena rahoitusratkaisuna Hoivatilat sopi huhtikuussa 2018 Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta, josta allekirjoitettiin tuolloin ensimmäinen 30 miljoonan euron laina. EIP:n kanssa sovittu rahoitus yhdessä muun pankkirahoituksen kanssa mahdollistaa noin 100 miljoonan euron arvoisen investointikannan toteuttamisen.

Viime viikkoina on keskusteltu runsaasti vanhustenhoidon ja varhaiskasvatuspalveluiden toimivuudesta ja laadusta Suomessa. Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen laadukkaiden toimitilojen tuottaja. Yhtiön kiinteistökanta muodostuu nykyisten määräysten ja vaatimusten mukaan tuotetuista uusista tiloista. Ne tarjoavat toimivat puitteet hyvälle hoivalle ja kasvatukselle yksityisellä, julkisella ja kolmannella sektorilla. Ikääntyvän väestön määrä kasvaa nopeasti ja palvelutiloja tarvitaan runsaasti jatkossakin.

Hoivatilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus. Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa yhdessä kumppaneidemme kanssa. Haluamme mahdollistaa omistamissamme palvelukiinteistöissä toimiville asiakkaillemme hyvän palvelutoiminnan puitteet ja yliver-taisen asiakaskokemuksen. Julkisenä yhtiönä meille on tärkeää vastuulliset toimintatavat ja luotettavuus sopimuskumppanina. Nämä periaatteet pohjautuvat yrityksen arvomaailmaan.

Tilikauden olennaiset tapahtumat

Tilikauden aikana valmistui 36 (34) kiinteistökohdetta, joista neljä sijoittui Uudellemaalle, neljä Turun alueelle, kolme Iisalmeen, Jyväskylän Lahden, Oulun alueelle sekä Ylivieskaan ja Mikkeliin kunkin kaksi. Lisäksi yksittäisiä hankkeita valmistui Tampereen alueelle, Turun alueelle, Hämeenlinnaan, Euraan, Kajaaniin, Kalajoelle, Lappeenrantaan, Poriin, Raaheen, Rovaniemelle, Sastamalaan, Sotkamoon, Uuteenkaupunkiin, Varkauteen ja Vaasaan.

Hallitus päätti optioiden antamisesta yhtiön avainhenkilöille. Optioilla merkittiin 150.370 kappaletta uusia yhtiön osakkeita 0,01 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Päätös optioiden antamisesta perustui Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 18.2.2016 hallitukselle antamaan valtuutukseen sekä yhtiön olemassa olevan osakepalkkiojärjestelmän ehtoihin. Optio-oikeudet on annettu yhtiön henkilöstön ja johdon sitouttamiseksi ja kannustamiseksi. Optio-oikeuksien antamiselle on siten yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Optioilla merkityt osakkeet ovat luovutettavissa vasta 31.12.2019 päättyvän sitouttamisjakson jälkeen. (Pörssitiedote 28.2.2018)

Yhtiö sopi Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa 50 miljoonan euron pitkäaikaisrahoituksesta, josta allekirjoitettiin huhtikuussa 2018 ensimmäinen 30 miljoonan euron laina. EIP:n kanssa sovittu rahoitus yhdessä muun pankkirahoituksen kanssa mahdollistaa noin 100 miljoonan euron suuruisen hankekannan toteuttamisen. (Pörssitiedote 23.4.2018)

Yhtiön hallitus päätti perustaa tytäryhtiön Ruotsiin. Hoivatilat AB:n toimitusjohtajana aloitti syyskuun 2018 alussa Maria Frid. (Pörssitiedote 5.6.2018)

Yhtiö lanseerasi uuden tuoteryhmän: tehdasolosuhteissa valmistettavat tilaelementtipäiväkodit. Ensimmäinen tilaelementtipäiväkoti valmistui Raaheen vuoden 2018 lopussa. (Pörssitiedote 13.6.2018)

Yhtiö tiedotti kesäkuussa Kuopion ydinkeskustaan rakennettavan Kuopion Portin hankkeesta. Kuopion Porttiin rakentuu Hoivatilojen omistukseen yhteensä 65 palvelu- ja hoiva-asuntoa käsittävä kiinteistöosakeyhtiö. (Pörssitiedote 13.6.2018)

Hallitus päätti jatkaa vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen hyväksymää osakepalkkiojärjestelmää. Järjestelmä perustetaan osaksi yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Tarkoituksena on yhdistää omistajien ja henkilöstön tavoitteet yhtiön arvonnostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa henkilöstö yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. (Pörssitiedote 13.6.2018)

Hoivatilat myi kuusi kohdetta sisältävän kiinteistösalkun elokuussa 2018. Velaton kauppahinta oli 16,4 miljoonaa euroa ja kaupasta tuloutui noin 1,0 miljoonaa euron myyntivoitto. (Pörssitiedote 30.8.2018)

Ensimmäinen kouluhanke käynnistyi Siilinjärvellä. Tilojen vuokralainen on Siilinjärven kunta ja koulu on tarkoitus ottaa käyttöön elokuussa 2019. (Pörssitiedote 17.9.2018)

Myyntijohtaja Antti Kurkela ilmoitti jättävänsä yhtiön ja siirtyvänsä uusiin tehtäviin 1.2.2019 alkaen. Yhtiö käynnisti välittömästi uuden myyntijohtajan rekrytoinnin ja asiakkuustiimin vetovastuun otti väliaikaisesti toimitusjohtaja Jussi Karjula. (Pörssitiedote 4.12.2018)

Yhtiö asetti taloudelliset tavoitteet vuosille 2019 – 2021: liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 %, operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdosta, omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 30 %. Yhtiön osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa vuosittain osinkona vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta. (Pörssitiedote 14.12.2018)

Toimintaympäristö – ikääntyminen ja sote keskiössä

Eurooppa ja Suomi kaupungistuu ja väestö ikääntyy. Kahden viime vuosikymmenen aikana Helsinki-Uudenmaan suuralueella väki on lisääntynyt lähes puolella miljoonalla ihmisellä. Jo noin 70 % väestöstämme asuu 14 suurimman kaupunkiseudun alueella. Suomi on Euroopan nopeimmin ikääntyvä maa. Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli 502 tuhatta yli 75-vuotiasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 tuhatta henkilöä (stat.fi). Ruotsissa kehityssuunta on hyvin samanlainen. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 50 % vuoteen 2030 mennessä.

Viime vuosien aikana Suomessa on ollut vahvasti pinnalla sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus. Sen keskeisenä tavoitteena on turvata hyvät palvelut kaikille ikääntyvässä ja keskittyvässä Suomessa. Lisäksi uudistuksella tavoitellaan noin kolmen miljardin euron kustannussäästöjä tulevina vuosina. Parhailtaan eduskunta käsittelee maakunta- ja sote-uudistuksen lakiesityksiä. Tällä hetkellä odotellaan perustuslakivaliokunnan lausuntoa.

Maakunta- ja sote-uudistuksessa on tavoitteena perustaa uudet maakunnat, uudistaa sosiaali- ja terveydenhuollon rakenne, palvelut ja rahoitus sekä siirtää maakunnille uusia tehtäviä. Uudistuksen olisi tarkoitus tulla voimaan 1.1.2021 alkaen. Tällöin sosiaali- ja terveystieteiden, pelastustoimen ja kasvupalvelujen järjestämisvastuu siirtyisi maakunnille.

Osa mahdollista sote-uudistusta on laki valinnanvapaudesta. Lain tavoitteena on edistää sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden mahdollisuuksia valita palveluntuottaja ja parantaa palvelujen saataavuutta ja laatua. Väestön ikääntyessä asumis- ja hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti ja sekä yksityisten että kolmannen sektorin palveluntuottajien rooli on, ja tulee olemaan, palveluiden tuottamisessa keskeinen. Tämä suuntaus vahvistuu riippumatta siitä, toteutuuko sote-uudistus suunnitellussa muodossa vai ei.

Yhteiskunnan sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinikänsä loppupuolella olevia kiinteistöjä sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista.

Hoivatilat arvioi, että seuraavat yhtiön tunnistamat kehityssuunnat edesauttavat yhtiön kasvua:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen

- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sivistystoimen markkinassa päiväkotien ja koulujen rakennuskannan tila
- Palvelusetelin käytön yleistymisen varhaiskasvatuspalveluissa

Taloudellinen toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2019 Suomen BKT:n kasvu hidastuu 1,5 prosenttiin. Maailmankauppa hidastuu kaupan esteiden lisääntyessä, mikä hidastaa viennin kasvua ja näkyy myös investointien odotuksissa. Investointien kasvun ennustetaan hidastuvan selvästi vuonna 2019, mikä johtuu erityisesti rakennusinvestointien kääntymisestä laskuun. Talouskasvu hidastuu edelleen 1,3 prosenttiin vuonna 2020, minkä jälkeen kasvu hidastuu alle 1 prosenttiin keskipitkällä aikavälillä. (vm.fi, Taloudellinen katsaus, 17.12.2018)

Rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan muun kuin asuinrakentamisen aloitusmäärä kääntyy, teollisuuden investoinneista huolimatta, laskuun vuonna 2019. Erityisesti liikerakennusten lupakuutiot ovat olleet vuonna 2018 voimakkaassa laskussa. Käynnissä on kuitenkin edelleen monia suuria hankkeita, joiden rakentaminen jatkuu vuonna 2019.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakehitys oli 10 prosentin laskussa tammi-marraskuussa 2018 vuodentakaiseen verrattuna. Poikkeuksen muihin rakennustyyppeihin tekevät julkiset palvelurakennukset sekä teollisuusrakennukset, joille on myönnetty vuodentakaisista enemmän lupia. Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat ja koulut, on edelleen kasvussa. Lupakehitys osoittaa kuuden prosentin kasvua tammi-marraskuussa vuodentakaiseen verrattuna. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyyymia.

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankki ennustaa hienoista korkotason nousua lähivuosille. Ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina tai nollassa vuosien 2019-2020 ajan ja 10 vuoden obligaatiokorkokin noin yhden prosenttiyksikön tasolla. Suomen Pankki toteaa joulukuussa julkaistussa raportissaan, että nopein talouskasvun vaihe on Suomessa kuitenkin jo ohitettu, vaikka kasvu jatkuu myös kolmen seuraavan vuoden ajan. (www.eurojatalous.fi)

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tilikauden 2018 aikana Hoivatilat panosti erityisesti uusien konseptien kehittämiseen. Vuoden aikana kehitettiin ja toteutettiin ensimmäiset modulaariset ja siirtokelpoiset päiväkotitilat Raaheen ja samalla konseptilla on käynnistetty kouluhanke Mikkeliin.

Palvelukorttelikonsepti jalostui vuoden aikana. Kehitystyöhön osallistettiin asiakkaita, suunnittelijoita, operaattoreita ja kuntien edustajia. Erilaisissa työpajoissa kehitetty Toiveiden Kortteli -konsepti

lanseerattiin Kuntamarkkinoilla syyskuussa 2018. Tällä konseptilla toteutetaan palvelukortteli mm. Tuusulan asuntomessuille, jotka pidetään kesällä 2020.

Kiinteistöjen elinkaaren energiakustannuksia vähentävää kehitystyötä jatkettiin vuoden aikana. Jo aikaisempina vuosina käyttöön otetun älykkään lämmitysjärjestelmän ja valaistuksen lisäksi vuonna 2018 valmistui päiväkotikiinteistöjä, joissa on älykäs ilmanvaihto. Tarpeen mukaisessa tilakohtaisessa ilmanvaihdossa anturit mittaavat tilan hiilidioksidipitoisuutta ja lämpötilaa, ja säätimien avulla ilmanlaatu pysyy hyvänä koko päivän.

Vuoden aikana tehtiin myös merkittävää kehitystyötä yhtiön sisäisten prosessien tehostamiseksi. Vuoden aikana otettiin käyttöön Salesforce-järjestelmä rakennuttamisprojektien hallintaan ja tiedolla johtamiseen.

Taloudellinen katsaus

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 17,2 (12,4) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 38,9 % edellistilikauteen verrattuna. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on valtaosaltaan seurausta yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä lisääntymisestä viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot kiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat katsauskaudella 35,6 (25,1) miljoonaa euroa ja sijoituskiinteistöjen myyntivoitot 1,0 (0,0) miljoonaa euroa. Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat pääosin tuottovaateiden laskun sekä nettovuokratuottojen kasvun johdosta. Katsauskauden aikana valmistuneiden ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat tuottovaateiden laskun sekä hankkeiden valmiusasteen kasvun ja valmiusasteen mukaan tuloutetun kehityskatteen myötä. Markkinoiden tuottovaateiden laskun johdosta yhtiön kiinteistöjen käypään arvoon suhteutettu nettotuotto laski 0,31 %-yksikköä tilikauden aikana (6,46 % -> 6,15 %). Vertailukaudella yhtiön kiinteistöjen käypään arvoon suhteutettu nettotuotto laski 0,46 %-yksikköä (6,92 % -> 6,46 %).

Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 15,9 (11,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 39,7 %. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 120 (90) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuottoprosentti katsauskauden lopussa oli 6,15 % (6,46 %). Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmääryksessä käytettyjen tuottovaatimusten pientymisestä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,3 (-1,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 29,2 % edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen kasvu selittyy valtaosaltaan kiinteistösalkun kasvulla vertailukauteen nähden.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -2,5 (-1,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 30,0 %. Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 17 (13). Hallinnon kulut olivat yhteensä -

1,9 (-1,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 51,4 % edellisvuoteen. Hallinnon kuluja kasvattivat erityisesti panostukset tulevaan kasvuun Suomessa ja Ruotsissa sekä hankekehityspanostukset.

Liikevoitto oli 48,5 (33,3) miljoonaa euroa jossa oli kasvua 45,5 %.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -2,1 (-1,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,0 (-0,3) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -9,4 (-6,1) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 37,0 (25,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 45,1 % edellisvuoteen. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 1,46 (1,05) euroa ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 1,45 (1,04) euroa.

Tilikauden operatiivinen tulos oli 7,7 (5,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 41,0 %. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 44,6 % (43,9 %).

Ruotsin tytäryhtiön, Hoivatilat AB:n liiketoiminta käynnistyi syksyllä 2018. Ruotsin liiketoiminnasta ei kertynyt tuottoja tilikaudella 2018. Tilikauden kulut, 0,1 miljoonaa euroa muodostuivat pääosin palkka- ja muista kuluista, jotka sisältyvät konsernituloslaskelman lukuihin.

Investoinnit

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 364,3 (258,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 41,0 % edelliseen tilinpäätökseen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 81,5 (67,2) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin. Valtaosaltaan uudiskohteiden rakennuttamisesta muodostuneet investoinnit kasvoivat 21,2 % edellisvuoteen verrattuna.

Yhtiö myi 30.8.2018 kuusi kiinteistökohdetta 16,4 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Kaupasta muodostui noin 1,0 miljoonan euron myyntivoitto.

Rahoitus

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 170,4 (110,1) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi tilikauden aikana nettomääräisesti 60,4 (38,1) miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli 31.12.2018 rahoitusvaroja 41,5 miljoonaa euroa, muodostuen käteisvaroista (11,4 miljoonaa euroa), nostamattomista luottolimiiteistä (6,1 miljoonaa euroa), lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista (14,0 miljoonaa euroa) sekä Euroopan Investointipankin (EIP) kanssa tehdyn rahoitussopimuksen mukaisen lainan nostamattomasta osasta (10 miljoonaa euroa). Yhtiöllä on lisäksi optio 20 miljoonan euron lisärahoitukseen EIP:ltä aikaisempaa sopimusta vastaavin ehdoin.

Yhtiön korkosuojauspolitiikan mukaan 30–50 prosenttia konsernin lainakannasta suojataan koronvaihtosopimuksin siten, että koko lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika on kaksi (2)

vuotta +/- kuusi (6) kuukautta. Yhtiön lainakannan suojausaste 31.12.2018 oli tilanteessa 35,8 (37,3) % ja lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 1,93 (1,97) vuotta.

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 31.12.2018 valmiina 120 (90) vuokratassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 39 (39) kappaletta. Tilikauden aikana valmistui 36 (34) uutta kohdetta, joista yhden yhtiö hankki valmiina. Tilikauden aikana myytiin 6 kohdetta.

Kiinteistökohteet	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kohteet, kpl	120	90	39	39	159	129,0
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ²	105,2	78,5	45,8	34,4	151,0	112,8
Vuosivuokrat, meur	21,5	15,9	8,4	6,6	29,9	22,5
Investointi (hankintameno), meur	237,8	170,7	122,1	81,8	359,9	252,5

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

Yhtiöllä oli 31.12.2018 tilanteessa yhteensä 159 (129) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luetuina), jotka jakaantuivat 31 (30) asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 427,0 (316,0) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,9 (14,4) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 54 (55) prosenttia yhtiön sopimuskannasta 31.12.2018. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 27 (23) prosenttia, toiseksi suurimman 17 (22) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 9 (10) prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakodeissa. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 65 (60) prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudun/Uudenmaan, Tampereen, Lahden Turun, Oulun, Kuopion ja Jyväskylän alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 20 (22) prosenttia muodostui muissa, yli 30.000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 15 (18) prosenttia alle 30.000 asukkaan paikkakunnissa sijaitsevista kiinteistökohteista.

Alue	31.12.2018	31.12.2017
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	21 %	21 %
Lahden alue	7 %	8 %
Tampereen alue	7 %	8 %
Turun alue	10 %	8 %
Oulun alue	8 %	5 %
Kuopion alue	8 %	5 %
Jyväskylän alue	5 %	5 %
Muut yli 30.000 asukkaan kunnat	20 %	22 %
Muut paikkakunnat	15 %	18 %
Yhteensä	100 %	100 %

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 31.12.2018 oli 25.439.229 (25.288.859) osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 31.12.2018 oli 7,90 (7,30) euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 201,0 (184,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 8,53 (9,12) euroa ja alin päätöskurssi 7,20 (7,00) euroa. Vuoden aikana Suomen Hoivatilat Oyj:n osakkeiden vaihto oli 9,3 (6,5) miljoonaa kappaletta. Yhtiöllä oli 31.12.2018 yhteensä 8.913 (8.243) osakkeenomistajaa.

Liputusilmoitukset

Partnera Oy ilmoitti 13.11.2018, että sen ja sen määräysvaltayhtiöiden, Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n, yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 15 %:n, 10 %:n ja 5 %:n rajan 12.11.2018.

Föreningen Konstsamfundet r.f. ja Kusinkapital Ab ilmoittivat 13.11.2018 perustettavan yhtiön luukuun (2Care Capital Ab), että perustettavan yhtiön yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n ja 10 %:n rajan 12.11.2018.

Clearance Capital Limited ilmoitti 24.12.2018, että sen hallinnoimien rahastojen yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan.

Konsernirakenne

Tilikauden päättyessä 31.12.2018 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi tilikauden aikana Ruotsiin perustettu tytäryhtiö Hoivatilat AB sekä 131 (109) kappaletta keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Emoyhtiön omistusosuus kaikista konserniyhtiöistä on 100 prosenttia. Tilikauden aikana myytiin 7 kiinteistöosakeyhtiön osakekannat: Koy Oulun Ukkoherrantie, Koy Uudenkaupungin Salmenkatu, Koy Paimion Kämmekkä, Koy Ulvilan Peltotie, Koy Nurmijärven Vehnäpellontie, Koy Kouvolan Toukomiehentie B ja Koy Turun Kukolantie.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Taloudelliset ja strategiset riskit

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

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

Hoivatilojen omistamat kiinteistöhankeet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleviin palvelukortteihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankeiden suunnitteluvaiheessa siihen, että kiinteistöjen tiloja olisi mahdollista muunnella ja siten hyödyntää myös muihin käyttötarkoituksiin kuin hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että kiinteistöjen käyttö muunlaisessa toiminnassa, kuten esimerkiksi asuin- tai 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 kiinteistöhankeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että yhtiö onnistuu uusien kiinteistöhankeiden löytämisessä tai uusien asiakkuuksien hankkimisessa.

Operatiiviset riskit

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

Hoivatilojen kolme suurinta avainasiakasta muodostavat noin 54 prosenttia vuokrasopimuskannasta. Ei ole takeita siitä, että yhtiön suurimmat asiakkaat pysyvät maksukykyisinä. Muutoksilla avainasiakkaiden liiketoimintaympäristössä, strategioissa ja käyttäytymisessä tai yhden tai useamman avainasiakkaan vuokratulojen menetys voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Vahinkoriskit

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

liittyvän riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

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

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

Rahoitukselliset riskit

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

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

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

Vastuullisuus ja ympäristöasiat

Hoivatilojen toimintaa ohjaavat yhtiön arvot, jotka ovat: asiakkaan auttaminen, arvon luominen asiakkaille, omistajille ja yhteiskunnalle, nopeus ja suoraviivaisuus sekä rohkeus. Yhtiö toteutti vuoden 2018 aikana yritys vastuun sisällön määrittämisprojektin, jossa arvioitiin ja määriteltiin toiminnan kannalta olennaisimmat vastuullisuuden painopistealueet. Samalla määriteltiin se, minkä tietojen pohjalta vastuullisuuden kehittymistä jatkossa arvioidaan. Hoivatilojen toiminta on jaettu neljään osa-alueeseen, jotka määrittävät vastuullisuuden teemat.

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat asiakaslähtöinen tarjonta ja toimintatavat, ympäristövastuu, hyvinvoivat ihmiset ja kannattavan liiketoiminnan harjoittaminen. Hoivatilojen visio on luoda ylivertainen asiakaskokemus asiakkaillemme sivistys- ja sote-kiinteistöjen toteuttajana. Asiakaslähtöisessä tarjonnassa ja toimintatavassa painotetaan ylivertaista asiakaskokemusta ja käyttäjäkokemuksen jatkuvaa kehittämistä. Hoivatilat haluaa luoda toimivia, turvallisia ja muuntojoustavia hoivan ja kasvatuksen tiloja.

Ympäristövastuuseen liittyviä teemoja ovat energiatehokkuus, uusiutuvat energiamuodot ja materiaalit sekä hiilijalanjäljen minimointi. Yhtiö suosii kiinteistöissään ekologisia lämmitysmuotoja. Asiakkaita kiinnostavat enenevässä määrin ekologiset ratkaisut ja hybridilämmitysmuodot, joissa yhdistetään useampi kuin yksi lämmitysmuoto. Valaistuksen osalta led-valaistus soveltuu hyvin päiväkohteihin, hoivakoteihin ja kouluihin, joissa valoja tarvitaan usein ympäri vuorokauden. Kaikki Hoivatilojen kiinteistöt ovat etävalvonnan piirissä. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskitetysti yhdestä paikasta. Näin pystytään vaikuttamaan kiinteistöjen elinkaareen, säätämään lämmitystä ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että sisätiloissa vaihtuu oikea määrä ilmaa.

Hyvinvoivat ihmiset teemaan liittyen Hoivatilat haluaa tarjota työntekijöilleen mielenkiintoisia ja merkityksellisiä työtehtäviä ja olla innostava ja kehittyvä työympäristö. Hoivatilojen perustehtävä on luoda parempaa yhteiskuntaa ja palveluympäristöjä yhdessä kumppaneidemme kanssa. Tämän perustehtävän toteuttamisessa yhtiö haluaa olla luotettava, selkeä ja vastuullinen kumppani.

Hoivatilat harjoittaa vastuullista ja kannattavaa liiketoimintaa. Yhtiö haluaa olla omistajilleen hyvää tuottoa tarjoava sijoituskohte osakkeen arvonnousun ja osingonmaksun kautta. Toiminnan tulee olla paitsi kannattavaa, myös jatkuvaa. Toiminnan tehokkuus ja kiinteistöjen korkea, 100% vuokrausaste ovat tärkeitä kannattavan liiketoiminnan peruseriaatteita.

Henkilöstö

Hoivatilat on kasvun ratkaisija. Olemme kasvuyhtiö, joka kasvaa yhdessä asiakkaidensa ja kumppaniverkostonsa kanssa. Asiakkaat ovat kaiken toimintamme keskiössä ja henkilöstömme yhteinen tavoite on tarjota ylivertainen asiakaskokemus sivistys- ja sote-kiinteistöjen toteuttajana.

Hoivatilojen toimintatapa on verkostomainen. Verkoston koordinaatiosta ja kehittämisestä vastaa pieni ja tehokas oma tiimi, joka työskentelee yhtiössä avaprojektintehtävien parissa, kuten asiakkuudenhoidossa, hallinnossa, hankekehityksessä ja rakennuttamisessa sekä kiinteistöhallinnassa. Laajan ja asiantuntevan kumppaniverkoston kanssa yhteistyössä Hoivatilat toteuttaa vuositasolla mittavan määrän uusia kiinteistöhankeita ja hallinnoi nykyistä kiinteistöomaisuutta.

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2018 lopussa toimitusjohtaja ja 18 työntekijää. Henkilöstöstä 11 työskenteli Oulun toimipisteessä, seitsemän Espoossa ja yksi Tukholmassa. Vuoden aikana rekrytoitiin neljä uutta työntekijää. Rekrytoinneilla vahvistettiin osaamis pohjaa rakennuttamisessa, hallinnossa, markkinoinnissa, uusien liiketoimintakonseptien kehittämisessä ja kansainvälistymisessä. Yhtiön pääkonttori sijaitsee Oulussa. Lisäksi yhtiöllä on toimipisteet Espoossa ja Tukholmassa.

Yhtiön hallitus päätti 12.6.2018 jatkaa vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen hyväksymää henkilöstön pitkäjänteistä osakepalkkiojärjestelmää. Järjestelmä perustetaan osaksi yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstön kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Tarkoituksena on yhdistää omistajien ja henkilöstön tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa henkilöstö yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. Järjestelmässä on kaksi (2) ansaintajaksoa, ansaintajakso 1.6.2018-30.11.2019 ja ansaintajakso 1.6.2018-31.5.2021. Osakepalkkio-ohjelmaan sovellettava ansaintakriteeri on osakkeen kokonaistuoton kehitys (TSR) ansaintajaksojen aikana. Järjestelmän perusteella maksetaan henkilöstölle palkkiona yhteensä enintään 250 000 osaketta ja rahaosuus, joka tarvitaan kattamaan palkkiosta osallistujille aiheutuvat verot.

Hallitus ja yhtiön johto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman, Harri Aho, Kari Nenonen, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Mammu Kaario toimi hallituksen jäsenenä 27.3.2018 saakka.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat Reijo Tauriainen (pj.), Harri Aho ja Kari Nenonen.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Pertti Huuskonen (pj.), Satu Ahlman ja Timo Pekkarinen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Stefan Björkman, Kalle Saariaho ja Johannes Winborg. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Antti Kääriäinen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, varatoimitusjohtaja Riku Patokoski, talousjohtaja Tommi Aarnio, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkinen. Antti Kurkela toimi johtoryhmän jäsenenä 4.12.2018 saakka.

Yhtiökokouksen päätökset

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2018 Oulussa. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille vastuuvapauden tilivuodelta 2017. Hoivatilojen tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka nimitti päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Antti Kääriäisen. Yhtiökokouksen päätöksen mukainen osinko, 0,13 euroa osakkeelta maksettiin 9.4.2018. Yhtiökokous hyväksyi lisäksi hallituksen esitykset, joiden mukaan hallitus sai valtuudet päättää omien osakkeiden hankkimisesta, osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta. Lisäksi hyväksyttiin yhtiöjärjestyksen muutos yhtiökokouksen pitämipaikan osalta sekä nimitystoimikunnan ehdotus hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista. Yhtiökokouksen päätökset on tiedotettu 27.3.2018. Päätökset ovat nähtävillä myös yhtiön internetsivuilla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia katsauskauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2019 – 2021

Suomen Hoivatilat Oyj on asettanut seuraavat taloudelliset tavoitteet vuosille 2019 – 2021:

- Liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 %
- Operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 30 %. Omavaraisuusasteessa on huomioitu 1.1.2019 sovellettavaksi tulevan IFRS 16-standardin vaikutus.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa vuosittain osinkona vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta.

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 163.393.199 euroa. Hallitus ehdottaa 26.3.2019 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että yhtiön jakokelpoiset varat käytetään siten, että osinkoa ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa osaketta kohden eli yhteensä 4.324.668,93 euroa, tilinpäätöshetken osakemäärällä. Ehdotettu osinko vastaa noin 56,4 % 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 osingopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.

Tilikauden päättymisen jälkeen Hoivatiilojen taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Hoivatiilojen maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksuvalmiutta.

Yhtiökokous

Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 26.3.2019 klo 15.00

Taloudellinen kalenteri vuonna 2019

Suomen Hoivatilat Oyj julkistaa tilikauden 2018 tilinpäätöstiedotteen 21.2.2019. Yhtiö järjestää tiedustilaisuuden Helsingissä.

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2019 julkistetaan 8.5.2019. Hoivatiilojen puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2019 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 6.11.2019.

Oulussa 21.2.2019

Suomen Hoivatilat Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula, puhelin: +358 40 773 4054

Taulukko-osio

Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia. Yhtiö on noudattanut tilinpäätöstiedotteen laadinnassa samoja laskentaperiaatteita kuin 2017 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta vuonna 2018 voimaan tulleita yhtiötä koskevia standardimuutoksia ja tulkintoja.

Hoivatilat–konserni

Tuloslaskelma

Euroa	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
LIIVEVAIHTO	9 120 834	7 057 569	17 182 305	12 372 792
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	20 671 349	9 249 789	36 675 896	25 085 586
Liiketoiminnan muut tuotot	227 335	0	282 735	
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-1 395 255	-1 031 288	-2 450 190	-1 884 728
Poistot	-25 266	-5 712	-33 795	-10 070
Liiketoiminnan muut kulut	-1 168 226	-947 336	-3 176 505	-2 246 523
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	27 203 437	14 323 021	48 480 446	33 317 058
Rahoitustuotot	578	417	867	585
Rahoituskulut	-1 035 669	-785 298	-2 057 609	-1 399 723
TULOS ENNEN VEROJA	26 168 345	13 538 140	46 423 703	31 917 921
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-5 348 882	-2 683 873	-9 420 361	-6 413 774
TILIKAUDEN TULOS	20 819 463	10 854 268	37 003 342	25 504 147

Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
TILIKAUDEN TULOS	20 819 463	10 854 268	37 003 342	25 504 147
Muut laajan tuloksen erät				
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	-1 747	0	-1 747	
Rahavirran suojaus	-427 177	-45 424	-992 077	113 095
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	85 435	9 085	198 415	-22 619
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-341 741	-36 339	-795 409	90 476
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	20 477 722	10 817 929	36 207 933	25 594 623
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	20 819 463	10 854 268	37 003 342	25 504 147
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	20 477 722	10 817 929	36 207 933	25 594 623
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,82	0,43	1,46	1,05
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,81	0,43	1,45	1,04

Suomen Hoivatilat –konserni
Tase

Euroa	31.12.2018	31.12.2017
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	150 285	14 016
Sijoituskiinteistöt	348 899 080	247 066 462
Koneet ja kalusto	36 216	32 971
Laskennalliset verosaamiset	363 778	377 783
Pitkäaikaiset varat yhteensä	349 449 360	247 491 232
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3 455 775	734 766
Rahavarat	11 382 638	9 844 945
Lyhytaikaiset varat yhteensä	14 838 412	10 579 711
VARAT YHTEENSÄ	364 287 772	258 070 943
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 722 015	69 720 511
Käyvän arvon rahasto	-950 940	-157 278
Muuntoero	-1 747	
Ed. tilikausien voitto/tappio	56 084 397	33 988 430
Tilikauden voitto/tappio	37 003 342	25 504 147
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yht.	161 937 067	129 135 811
Pitkäaikaiset velat		
Rahoitusvelat	158 809 420	101 156 352
Laskennalliset verovelat	23 618 863	14 429 667
Pitkäaikaiset velat yhteensä	182 428 283	115 586 019
Lyhytaikaiset velat		
Rahoitusvelat	11 640 147	8 901 139
Ostovelat ja muut velat	8 282 274	4 447 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä	19 922 422	13 349 113
Velat yhteensä	202 350 705	128 935 131
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	364 287 772	258 070 943

**Suomen Hoivatilat –konserni
Rahavirtalaskelma**

Euroa	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto	21 046 798	10 854 268	37 003 342	25 504 147
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-21 018 166	-9 158 783	-37 435 762	-24 907 234
Korkokulut ja muut rahoituskulut	1 035 669	785 298	2 057 609	1 399 723
Korkotuotot	-578	-417	-867	-585
Verot	5 616 782	2 653 958	9 420 361	6 413 774
Käyttöpääoman muutokset				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1 624 046	206 017	-2 726 708	-296 473
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	5 733 543	544 793	4 086 318	-384 811
Maksetut korot	-1 048 502	-730 947	-2 062 160	-1 351 279
Saadut korot	578	417	867	585
Maksetut verot	-1 534 806	-88 214	-1 611 666	-203 562
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	8 207 272	5 066 390	8 731 335	6 174 284
Investointien rahavirrat				
Sijoituskiinteistöjen myynti	10 911 237	0	10 911 237	
Hankitut sijoituskiinteistöt	0	0	-2 126 892	-2 421 607
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-44 532 450	-32 104 676	-77 193 637	-65 802 386
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-92 178	-7 455	-136 269	-5 005
	-33 713	-32 112	-68 545	-68 228
Investointien nettorahavirta (B)	391	131	562	998
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	0	0	1 504	31 500 000
Lainojen nostot	36 823 088	27 468 436	73 413 983	44 955 476
Lainojen takaisinmaksut	-4 450 492	-2 845 706	-8 756 467	-6 806 260
Maksetut osingot	0	0	-3 307 100	-2 078 886
Rahoituksen nettorahavirta (C)	32 372 596	24 622 730	61 351 920	67 570 331
Rahavarojen muutos (A + B + C)	6 866 477	-2 423 011	1 537 693	5 515 617
Rahavarat tilikauden alussa	4 516 160	12 267 956	9 844 945	4 329 328
Rahavarat tilikauden lopussa*	11 382 638	9 844 945	11 382 638	9 844 945

Suomen Hoivatilat –konserni
Laskelma oman pääoman muutoksista

Euroa	Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma					
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pää- oman ra- hasto	Käyvän arvon ra- hasto	Muunt o ero	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	80 000	39 109 917	-247 754	0	35 899 035	74 841 198
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					25 504 147	25 504 147
Muut laajan tuloksen erät *						
Rahavirran suojaus			90 476			90 476
Tilikauden laaja tulos yhteensä			90 476		25 504 147	25 594 623
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-2 078 886	-2 078 886
Osakeanti		31 500 000				31 500 000
Osakeannin transaktiomenot las- kennalisten verojen vaikutus oi- kaistuna		-889 406				-889 406
Kannustinjärjestelmä					168 282	168 282
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	30 610 594			-1 910 604	28 699 990
Oma pääoma 31.12.2017	80 000	69 720 511	-157 278	0	59 492 577	129 135 811
Oma pääoma 31.12.2017	80 000	69 720 511	-157 278	0	59 492 577	129 135 811
IFRS 2 muutokset					454 085	
Oma pääoma 1.1.2018	80 000	69 720 511	-157 278	0	59 946 662	129 589 896
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					37 003 342	37 003 342
Muut laajan tuloksen erät *						
Muuntoero				-1 747		-1 747
Rahavirran suojaus			-793 662			-793 662
Tilikauden laaja tulos yh- teensä			-793 662	-1 747	37 003 342	36 207 933
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-3 307 100	-3 307 100
Osakeanti		1 504				1 504
Kannustinjärjestelmä					-555 165	-555 165
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	1 504			-3 862 265	-3 860 761
Oma pääoma 31.12.2018	80 000	69 722 015	-950 940	-1 747	93 087 739	161 937 067

* = erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

Suomen Hoivatilat –konserni
Tunnusluvut

Tuhatta euroa	Konserni 31.12.2018	Konserni 31.12.2017
Liikevaihto	17 182	12 373
Liikevoitto	48 480	33 317
Tilikauden tulos	37 003	25 504
Operatiivinen tulos	7 663	5 436
Taseen loppusumma	364 288	258 071
NAV, tuhatta euroa	185 304	143 346
NNAV, tuhatta euroa	161 937	129 136
Omavaraisuusaste, %	44,5 %	50,1 %
Loan-to-value (LTV), %	45,6 %	40,6 %
Nettovelkaantumisaste, %	98,2 %	77,6 %
Oman pääoman tuotto, %	25,4 %	25,0 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	1,46	1,05
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	1,45	1,04
Osakekohtainen osinko, euroa	0,17*	0,13
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,30	0,22
NAV / osake, euroa	7,28	5,67
NNAV/osake, euroa	6,37	5,11
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,15 %	6,46 %
Sopimuskannan arvo**	426 953	316 046
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,9	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 439 229	25 288 859
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	25 414 511	24 228 585
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	25 491 042	24 408 357
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	19	15
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	17	13

* Hallituksen esitys

** Yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorjauksia.

Sijoituskiinteistöt

Yhtiön omistamat sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Vähäisen valmiusasteen kiinteistökohteet arvostetaan hankintamenoon. Kiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen asiantuntija ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija, Realia Management Oy. Kiinteistöarvioitsijan arviolausunto sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 31.12.2018 tilanteessa on saatavilla yhtiön internetsivuilla. Sijoituskiinteistöjen arvo oli katsauskauden lopussa 348,9 (247,1) miljoonaa euroa, josta valmiiden kiinteistöjen osuus oli 329,0 (231,4) miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo 18,4 (15,0) miljoonaa euroa ja hankintamenoon arvostettujen vähäisen valmiusasteen kohteiden arvo 1,5 (0,7) miljoonaa euroa.

	1-12/2018	1-12/2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	247 066 462	154 751 290
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	79 783 106	64 509 168
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	289 099	266 279
Ostetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset	1 379 446	2 454 138
Myydyistä kiinteistöistä aiheutuneet vähennykset	-15 245 660	0
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	35 626 628	25 085 586
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	348 899 080	247 066 462
	31.12.2018	31.12.2017
Valmiit sijoituskiinteistöt	329 000 000	231 400 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	18 360 223	15 007 431
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintameno arvostetut)	1 538 857	659 030
Yhteensä	348 899 080	247 066 462

31.12.2018 konsernilla oli keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoiltaan noin 105,1 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

Vastuositoumukset	31.12.2018	31.12.2017
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	170 449 567	110 057 490
Annetut kiinnitykset	228 364 213	170 837 163
Kiinnitykset yhteensä	228 364 213	170 837 163
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	244 584 100	90 104 821
Panttaukset yhteensä	244 584 100	90 104 821
Leasing-vastuut		
Yhden vuoden kuluessa	55 616	44 494
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 779	25 413
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
Leasing-vastuut yhteensä	101 395	69 907
Maanvuokravastuut		
Yhden vuoden kuluessa	826 655	677 738
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	3 306 619	2 710 951
Yli viiden vuoden kuluttua	29 631 841	24 955 817
Maanvuokravastuut yhteensä	33 765 114	28 344 505
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron palautusvastuu		
Arvonlisäveron palautusvastuu	2 636 750	941 205
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	61 000 000	41 000 000
Käypä arvo	-1 188 674	-196 597

Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyhtiöiden kanssa	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	5 605 143	8 709 829	6 243 318	26 029 036
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	0	187 239	0	1 003 962
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle kauden lopussa	948 842	634 360	948 842	634 360
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle kauden lopussa	0	0	0	0

* Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on toiminut Rakennusliike Lehto Oy:n emoyhtiön Lehto Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajana 11.4.2018 saakka. Rakennusliike Lehto Oy:tä ei 11.4.2018 jälkeen lueta Suomen Hoivatilat Oyj:n lähipiiriyhtiöksi.

Tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit sekä muut muutokset laskentaperiaatteissa

IFRS 15 –standardi on tullut voimaan 1.1.2018 alkaen ja se korvasi aikaisemmat IAS 18 Tuotot ja IAS 11 Pitkäaikaisankkeet -standardit. Hoivatilat-konsernin myyntituotot muodostuvat kokonaan vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista, IFRS 15-standardilla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin taloudelliseen raportointiin.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit korvasi IAS 39-standardin 1.1.2018 alkaen. Uuden standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpitokäsittelyyn sekä suojauslaskennan säännöksiin. IFRS 9-standardin vaikutukset taloudelliseen raportointiin ovat vähäisiä.

Muutokset IFRS 2 Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen-standardiin tulivat sovellettavaksi 1.1.2018 alkaen. Muutokset selventävät tietäntyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Muutoksen käyttöönoton johdosta osakepalkkiojärjestelyt, jotka maksetaan ennakonpidätyksen jälkeen nettomääräisesti osakkeina, kirjataan kokonaisuudessaan osakkeina selvitettävänä järjestelyinä huolimatta siitä, että yhtiö maksaa verot rahana palkkionsaajien puolesta. IFRS 2 -muutosten käyttöönotto kasvatti yhtiön avaavan taseen 2018 omaa pääomaa 0,5 miljoonalla eurolla.

Laskentaperiaatetta kiinteistöverojen käsittelyn osalta on muutettu siten, että koko vuoden kiinteistövero on nyt kirjattu kuluksi vuoden alussa. Aikaisemmassa käytännössä kiinteistövero kirjattiin IFRIC 21 mukaisesti velaksi taseeseen velan syntymishetkellä ja kiinteistövero jaksotettiin kuluksi ajan kulumisen perusteella. Vertailukauden 1.7. – 31.12.2017 luvut on oikaistu vastaamaan uudistettua laskentaperiaatetta.

Kiinteistöveron laskentaperiaatteen muutoksen vaikutus vertailukauden 1.7. – 31.12.2017 avainlukuihin:

Tunnusluku	oikaistu	aikaisemmin raportoitu
	7-12/2017	7-12/2017
Liikevoitto	14 323 021	14 173 448
Kauden tulos	10 854 268	10 734 609
Kauden operatiivinen tulos	3 454 437	3 334 778
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,43	0,42

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

IFRS 16 Vuokrasopimukset tulee noudatettavaksi 1.1.2019 alkaen. Yhtiön arvion mukaan standardi tulee vaikuttamaan sellaisten maanvuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn ja esittämistapaan, joissa konserni on vuokralle ottajana. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 34 miljoonaa euroa. Arviossa on otettu huomioon 31.12.2018 vuokratonttivaranto ja nykyiset sopimusehdot.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Tunnuslukujen laskentakaavat (IFRS-tunnusluvut)

Osakekohtainen tulos (EPS), laimentamaton, euroa =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen tulos (EPS), laimennettu, euroa =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden tulos}}{\text{Laimennusvaikutuksella oikaistu katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen osinko, euroa =	$\frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen osakkeiden lukumäärä}}$

Tunnuslukujen laskentakaavat (vaihtoehtoiset tunnusluvut)

Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \cdot 100$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} \cdot 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}} \cdot 100$
Taloudellinen vuokrausaste, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} \cdot 100$
Operatiivinen tulos, tuhatta euroa =	Tilikauden tulos - /+ Nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta -/+ nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen

myynneistä +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa =	<u>Operatiivinen tulos</u> Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
NAV, tuhatta euroa =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
Osakekohtainen NAV, euroa =	<u>NAV</u> Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa
NNAV, tuhatta euroa =	NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
Osakekohtainen NNAV, euroa =	<u>NNAV</u> Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa
Nettotuotto (laskennallinen), % =	<u>Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk: kulut</u> Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo *100
Loan-to-value (LTV), % =	<u>Rahoitusvelat - rahavarat</u> Sijoituskiinteistöjen käypä arvo *100

Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat

Nettotuotto (laskennallinen), %

Tuhatta euroa

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	21 467	15 157
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12kk:n kulut	-1 237	-864
Nettovuokratuotto	20 230	14 293
Tilinpäätöskuukauden vuokrakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo	329 000	221 270
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,15 %	6,46 %

NAV, tuhatta euroa

Tuhatta euroa

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	161 206	129 136
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	23 367	14 210
NAV (tuhatta euroa)	184 573	143 346

Operatiivinen tulos

Tuhatta euroa

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
--	-------------------	-------------------

Tilikauden tulos	36 273	25 504
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-34 713	-25 086
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-1 049	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	210	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	6 943	5 017
Operatiivinen tulos	7 663	5 436



HOIVATILAT

SUOMEN HOIVATILAT OYJ

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