

Q1
2019



Vuokrasopimuskannan arvo ennätysmäisen suuri

Liiketoimintakatsaus 1.1.2019 – 31.3.2019 (tilintarkastamaton)

Suomen Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 8.5.2019 klo 8.00

Yhteenveto tammi-maaliskuu 2019

Tuhatta euroa	1-3/2019	1-3/2018*	muutos, %	1-12/2018
Liikevaihto	5 278	3 994	32,1 %	17 182
Kauden tulos	4 365	3 611	20,9 %	37 003
Operatiivinen tulos	2 043	1 376	48,4 %	7 663
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,17	0,14	21,4 %	1,46
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,17	0,14	21,4 %	1,45
Osakekohtainen operatiivinen tulos (euroa)	0,08	0,05	60,0 %	0,30
Sijoituskiinteistöjen arvo	394 388	268 284	47,0 %	348 899
Osakekohtainen NAV (euroa)	7,30	5,69	28,3 %	7,28
Vuokrasopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia)	472 880	343 531	37,7 %	426 953
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %	-	100 %
Vuokrasopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	15,0	14,3	-	14,9

* vertailukauden tunnusluvut on oikaistu vastaamaan muuttunutta kiinteistöveron kirjauskäytäntöä

Olellaiset tapahtumat

- Ensimmäiset Ruotsin hankkeet käynnistyivät
- Yhtiö voitti Oulun, Vaasan ja Rovaniemen kaupunkien päiväkotikilpailutukset
- Toinen kouluhanke käynnistyi
- Yhtiö allekirjoitti sopimuksen 100 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta

Taloudellinen ohjeistus 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 460 – 490 miljoonaa euroa (aikaisempi ohjeistus 440 - 470 miljoonaa euroa). Ohjeistuksen muutos johtuu IFRS 16 -standardin käyttöönotosta. Laskentaperiaatteen muutoksen johdosta tonttien vuokrasopimukset siirtyivät konsernin taseeseen kasvattaen sijoituskiinteistöjen arvoa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2019 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula:

Alkuvuosi on ollut kasvuyhtiöllemme vahvan tekemisen aikaa. Katsausjaksolta erityisen myönteisinä asioina pidän Ruotsin liiketoimien ripeää käynnistymistä ja useiden merkittävien kuntakauppojen saavuttamista kauden aikana.

Katsauskaudella otettiin käyttöön kolme uutta kohdetta ja yhtiön vuokrasopimuskannan arvo nousi jo yli 470 miljoonan euron tasolle. Vuokrasopimuskannan keskimaturiteetti oli 15,0 vuotta. Kesken-eräisten ja käynnistyvien hankkeiden investointiarvo oli noin 159 miljoonaa euroa, mikä on selkeä ennätyslukema yhtiön toimintahistoriassa. Kauden lopussa oli käynnissä 25 rakennustyömaata eri puolella Suomea. Yhtiö voitti alkuvuoden aikana useita julkisia tarjouskilpailuja: Mikkelin koulu-hankkeen sekä Oulun, Vaasan ja Rovaniemen kunnallisten päiväkotien kilpailutukset. Näistä Oulun hankkeen vuokrasopimuksen kesto on 25 vuotta.

Hoivatilojen liiketoiminta on voimakkaassa kasvussa ja oikeanlaisen rahoitusrakenteen rooli kannat-tavan kasvun rakentamisessa on merkittävä. Täydensimme vieraan pääoman rahoitustyökaluja huh-tikuussa ottamalla käyttöön yritystodistusohjelman. Yritystodistusohjelma monipuolistaa Hoivatilo-jen rahoitus pohjaa sekä varmistaa konsernin normaalia investointi- ja käyttöpääomarahoitusta.

Yhtiö liittyi European Public Real Estate Associationin (EPRA) jäseneksi 1.4.2019. Jäsenyys mahdol-listaa sen, että yhtiö voi jatkossa esittää EPRA:n raportointisuositusten mukaisia tunnuslukuja osana julkistettavaa taloudellista informaatiota. Yhtiö arvioi, että se raportoi EPRA:n suositusten mukaisia tunnuslukuja ensimmäisen kerran osavuositiedotukselta 1.1. – 30.6.2019.

Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen laadukkaiden toimitilojen tuottaja. Yhtiön kiinteistökehitys muo-dostuu nykyisten määräysten ja vaatimusten mukaan tuotetuista uusista tiloista. Ne tarjoavat toimi-vat puitteet hyvälle hoivalle ja kasvatukselle yksityisellä, julkisella ja kolmannella sektorilla. Ikäänty-vän väestön määrä kasvaa nopeasti ja väestö keskittyy kasvukeskusalueille, missä palvelutiloja tarvi-taan runsaasti jatkossakin.

Huomioita markkina- ja talousympäristöstä

Eurooppa ja Suomi kaupungistuu ja väestö ikääntyy. Yli 75-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli 502 tuhatta yli 75-vuotiaasta 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 esillä olleen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen valmistelu on keskeytetty 8.3.2019 Sipilän hallituksen erottua. Parhailtaan odotetaan uuden hallituksen muodostu-mista ja sen tulevia linjauksia sote-kysymyksiin. Kunnat ovat viime viikkoina ottaneet aktiivisemmän roolin palvelurakenteiden uudistamisen osalta.

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

Hoivatilat arvioi, että seuraavat kehityssuunnat lisäävät yhtiön kasvu- ja toimintamahdollisuuksia:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Sivistystoimissa sekä sosiaali- ja terveyssektorilla rakennuskannan kunto
- Palvelusetelin käytön yleistyminen varhaiskasvatus- ja hoivapalveluissa

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)

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Yhtiö tiedotti 26.3.2019 ensimmäisten Ruotsin hankkeiden käynnistämisestä. Yhtiö sopi kolmen päiväkotihankkeen toteuttamisesta Eskilstunaan, Ronnebyhyn ja Norrtäljeen. Päiväkotien yhteenlaskettu investointiarvo on noin 11 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö sopi alkuvuoden aikana neljästä kuntavuokralaisille toteutettavasta hankkeesta: kouluprojekti Mikkeliin sekä päiväkotihankkeet Ouluun, Rovaniemelle ja Vaasaan.

Taloudellinen kehitys

Katsauskauden liikevaihto oli 5,3 miljoonaa euroa (1-3/2018: 4,0 miljoonaa euroa), jossa oli kasvua 32,1 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan kiinteistöjen vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta vuokralle annettujen valmiiden kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta. Kauden tulokseksi verojen jälkeen muodostui 4,3 (3,6) miljoonaa euroa, kauden operatiivisen tuloksen ollessa 2,0 (1,4) miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 38,7 % (34,5 %). Operatiivisen tuloksen kasvuun vaikutti erityisesti vuokratuottojen kasvu. Operatiivinen tulos kasvoi 48,4 % ja kauden tulos kasvoi 20,9 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Sekä laimentamaton että laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,17 (0,14) euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,08 (0,05) euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvo maaliskuun lopussa oli 394,4 (268,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 47,0 %. Yhtiö otti 1.1.2019 alkaen käyttöön IFRS 16 -standardin, jonka myötä aiemmin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset siirtyivät konsernin taseeseen kasvattaen sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa 26,2 miljoonaa euroa. IFRS 16 -

standardia ei ole sovellettu takautuvasti, eikä vertailukauden lukuja siten ole näiltä osin oikaistu. Sijoituskiinteistöjen arvostus 31.3.2019 tilanteessa perustuu tilinpäätöksessä 31.12.2018 sovellettuihin oletuksiin ja tuottovaateisiin. Koko kiinteistösalkun kattava ulkoinen arviointi tehdään seuraavan kerran 30.6.2019 tilanteessa.

Yhtiökokous päätti 26.3.2019 jakaa osakekohtaista osinkoa 0,17 euroa, joka vastasi 56,4 %:a tilikauden 2018 operatiivisesta tuloksesta. Osinko on kirjattu taseeseen 31.3.2019 velaksi ja oman pääoman vähennykseksi.

Kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 % (100 %), vuokrasopimusten keskimaturiteetti 15,0 (14,3) vuotta ja vuokrasopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia) 472,9 (343,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa rakenteilla ja suunnitteluvaiheessa olevien kiinteistökohteiden määrä oli 49 (48) kohdetta, joiden investointiarvo oli 158,6 (102,9) miljoonaa euroa.

Kiinteistökohteet	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	31.3.2019	31.3.2018	31.3.2019	31.3.2018	31.3.2019	31.3.2018
Kohteet, kpl	123	92	49	48	172	140,0
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ²	108,2	79,9	60,2	43,2	168,4	123,1
Vuosivuokrat, meur	22,0	16,3	11,4	8,3	33,4	24,6
Investointi (hankintameno), meur	245,0	174,1	158,6	102,9	403,6	277,0

* = 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.

Osakekohtainen NAV 31.3.2019 oli 7,30 (5,69) euroa. Omavaraisuusaste oli 39,7 % (47,3 %) ja Loan-to-value 44,5 % (43,3 %). IFRS 16 -standardin käyttöönotolla oli omavaraisuusastetta heikentävä ja Loan-to-value -tunnuslukua parantava vaikutus. Ilman IFRS 16 -standardin vaikutusta omavaraisuusaste olisi ollut 42,5 % ja LTV 47,7 %.

Laskentaperiaatetta kiinteistöverojen käsittelyn osalta on muutettu 1.1.2018 lähtien siten, että koko vuoden kiinteistövero on kirjattu kuluksi vuoden alussa. Aikaisemmassa käytännössä kiinteistövero kirjattiin IFRIC 21 mukaisesti velaksi taseeseen velan syntymishetkellä ja kiinteistövero jaksotettiin kuluksi ajan kulumisen perusteella. 3.5.2018 julkistettu liiketoimintakatsaus 1-3/2018 on laadittu aikaisemman käytännön mukaan. Liiketoimintakatsauksessa 1-3/2019 vertailukauden luvut on oikaistu vastaamaan uudistettua laskentaperiaatetta.

Kiinteistöveron laskentaperiaatteen muutoksen vaikutus vertailukauden 1.1. – 31.3.2018 avainlukuihin:

Tunnusluku	oikaistu 1-3/2018	aikaisemmin raportoitu 1-3/2018
Kauden tulos	3 611	3 889
Kauden operatiivinen tulos	1 376	1 664
NAV / osake	5,69	5,70
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,14	0,15
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,14	0,15
Osakekohtainen operatiivinen tulos	0,05	0,07

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2019 Helsingissä. Yhtiökokouksen päätökset on tiedotettu 26.3.2019. Päätökset ovat myös nähtävillä yhtiön internetsivuilla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiö tiedotti 11.4.2019 allekirjoittaneensa sopimuksen kotimaisesta 100 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta. Yhtiö voi laskea ohjelman puitteissa liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Rahoitusjärjestely monipuolistaa Hoivatilojen rahoitus pohjaa sekä varmistaa konsernin normaalia investointi- ja käyttöpääomarahoitusta.

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.

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2019

Puolivuositarkastus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2019 ja liiketoimintatarkastus tammi-syyskuulta 6.11.2019.

Oulussa 8.5.2019

Suomen Hoivatilat Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula

puhelin: +358 40 773 4054

Hoivatilat lyhyesti:

Suomen Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteleiden ja koulujen tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt noin 180 kiinteistö-hanketta eri puolille Suomea.

Tämä ei ole IAS 34-standardin mukainen osavuosikatsaus. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkina-lain mukaista puolivuosisiraportointia ja julkistaa vuoden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukau-den osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskei-set tiedot. Tässä katsauksessa esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Luvut sulkeissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei muuta mainita.



HOIVATILAT

SUOMEN HOIVATILAT OYJ

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