



AUREIT HOLDING OY:N VAPAAEHTOINEN JULKINEN OSTOTARJOUS KAIKISTA HOIVATILAT OYJ:N LIIKKEESEEN LASKEMISTA JA ULKONA OLEVISTA OSAKKEISTA

Aureit Holding Oy ("**Tarjouksentekijä**") tarjoutuu hankkimaan vapaaehtoisella julkisella käteisostotarjouksella arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 11 luvun ja tämän tarjousasiakirjan ("**Tarjousasiakirja**") sisältämien ehtojen mukaisesti kaikki Hoivatilat Oyj:n ("**Hoivatilat**") liikkeeseen laskemat ja ulkona olevat osakkeet ("**Osakkeet**" tai kukin erikseen "**Osake**"), jotka eivät ole Hoivatilojen tai minkään sen tytäryhtiön hallussa ("**Ostotarjous**").

Tarjouksentekijä on Suomen lakien mukaan perustettu osakeyhtiö. Tarjouksentekijä on Aedifica SA/NV:n ("**Aedifica**") kokonaan omistama tytäryhtiö. Aedifica on belgialainen julkinen säännelty kiinteistöyhtiö ("*openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap*" / "*société immobilière réglementée publique*") ja sen osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Euronext Brussels -pörssilistalla.

Hoivatilat on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet, mukaan lukien Osakkeet, ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Nasdaq Helsinki**") pörssilistalla.

Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivatilat ovat 4.11.2019 allekirjoittaneet yhdistymissopimuksen ("**Yhdistymissopimus**"), jonka mukaisesti Tarjouksentekijä tekee Ostotarjouksen. Katso lisätietoja kohdasta "*Yhdistymissopimuksen tiivistelmä*".

Tarjottava vastike on 14,75 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty ("**Tarjousvastike**").

Tarjousvastike on noin 16,1 % korkeampi kuin Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingissä 1.11.2019, eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen Ostotarjouksen julkistamista, noin 25,7 % korkeampi kuin Ostotarjouksen julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden ajanjakson Osakkeiden kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä, noin 33,2 % korkeampi kuin Ostotarjouksen julkistamista edeltäneiden kuuden (6) kuukauden ajanjakson Osakkeiden kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä, ja noin 83,2 % korkeampi kuin Hoivatilojen viimeksi raportoitu EPRA nettovarallisuus (NAV) perustuen 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta julkistettuun tilintarkastamattomaan konsernin liiketoimintakatsaukseen.

Ostotarjouksen hyväksymisaika ("**Tarjousaika**") alkaa 11.11.2019 klo 9.00 (Suomen aikaa) ja päättyy 2.12.2019 klo 16.00 (Suomen aikaa), ellei Tarjousaikaa jatketa. Katso lisätietoja kohdasta "*Ostotarjouksen ehdot*".

Ostotarjouksen toteuttamisen edellytyksenä on tämän Tarjousasiakirjan kohdassa "*Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen Toteuttamisedellytykset*" kuvattujen edellytysten täyttyminen. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden luopua mistä tahansa Ostotarjouksen toteuttamisedellytyksestä soveltuvan lainsäädännön sallimissa rajoissa.

Merkittävät Osakkeenomistajat (kuten määritelty jäljempänä) ja Johdon Osakkeenomistajat (kuten määritelty jäljempänä), jotka edustavat yhteensä noin 22,5 % Hoivatilojen osakkeista ja äänistä, ovat sitoutuneet peruuttamattomasti hyväksymään Ostotarjouksen. Hoivatilojen hallitus suosittelee yksimielisesti osakkeenomistajille Ostotarjouksen hyväksymistä.

Tällä etusivulla kerrotut tiedot tulee lukea yhdessä muualla tässä Tarjousasiakirjassa, erityisesti Tarjousasiakirjan kohdassa "*Ostotarjouksen ehdot*", esitettyjen tarkempien tietojen kanssa.

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN EIKÄ VÄLILLISESTI ALUEILLA, JOILLA SEN TEKEMINEN OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TARJOUSASIAKIRJAA TAI SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA LEVITETÄ TAI VÄLITETÄ EIKÄ NIITÄ SAA LEVITTÄÄ TAI VÄLITTÄÄ MILLÄÄN TAVALLA, KUTEN POSTITSE, TELEFAKSITSE, SÄHKÖPOSTITSE TAI PUHELIMITSE TAI KKA MILLÄÄN MUULLAKAAN TAVALLA, ALUEILLE TAI ALUEILTA, JOILLA SE OLISI LAINVASTAISTA. ERITYISESTI OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ EIKÄ TÄTÄ TARJOUSASIAKIRJAA SAA MISSÄÄN OLOSUhteissa LEVITTÄÄ BELGIASSA, KANADASSA, JAPANISSA, AUSTRALIASSA, ETELÄ-AFRIKASSA TAI HONGKONGISSA EIKÄ MILLÄÄN MUILLA ALUEILLA, JOILLA TÄMÄ OLISI LAINVASTAISTA.

Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja ja Ostotarjouksen järjestäjä



Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori

TÄRKEITÄ TIETOJA

Tämä Tarjousasiakirja on laadittu Suomen lainsäädännön, mukaan lukien arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) ("AML"), Valtiovarainministeriön asetuksen 1022/2012 sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden 9/2013 (FIVA 10/01.00/2013) mukaisesti. Tarjousasiakirjaan ja Ostotarjoukseen sovelletaan Suomen lakia, ja kaikki niitä koskevat riidat ratkaistaan yksinomaan toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

Tarjouksentekijä on sitoutunut noudattamaan AML:n 11 luvun 28 §:ssä tarkoitettua Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Ostotarjouskoodia. Hoivatilojen hallituksen 6.11.2019 antaman ja tämän Tarjousasiakirjan Liitteenä A olevan lausunnon mukaan myös Hoivatilat on sitoutunut noudattamaan Ostotarjouskoodia.

Tämä Tarjousasiakirja on saatavilla suomen- ja englanninkielisenä. Mikäli kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Finanssivalvonta on hyväksynyt suomenkielisen Tarjousasiakirjan, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 27/02.05.05/2019.

Tarjousasiakirja on saatavilla suomenkielisenä 8.11.2019 alkaen internetissä osoitteesta www.aedifica.be/en/tender-offer-fi ja arviolta 11.11.2019 alkaen Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttorista osoitteesta Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki. Tarjousasiakirja on saatavilla englanninkielisenä 8.11.2019 alkaen internetissä osoitteesta www.aedifica.be/en/tender-offer.

Tarjouksentekijä voi Suomen ja muun soveltuvan lainsäädännön sallimissa rajoissa hankkia Osakkeita myös julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsingissä tai muuten ennen Tarjousaikaa (mukaan lukien jatkettu Tarjousaika) ja mahdollista Jälkikäteistä Tarjousaikaa (kuten määritelty jäljempänä), niiden aikana ja/tai niiden päättymisen jälkeen tai muutoin Ostotarjouksen ulkopuolella.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan eikä välillisesti alueilla, joilla sen tekeminen olisi lainvastaista, eikä Tarjousasiakirjaa tai siihen liittyviä hyväksymislomakkeita levitetä tai välitetä eikä niitä saa levittää tai välittää millään tavalla, kuten postitse, telefaksitse, sähköpostitse tai puhelimitse taikka millään muullakaan tavalla, alueille tai alueilta, joilla se olisi lainvastaista. Erityisesti Ostotarjousta ei tehdä eikä tätä Tarjousasiakirjaa saa missään olosuhteissa levittää Belgiassa, Kanadassa, Japanissa, Australiassa, Etelä-Afrikassa tai Hongkongissa eikä millään muilla alueilla, joilla tämä olisi lainvastaista.

Kaikki tässä Tarjousasiakirjassa esitetyt Hoivatiloja koskevat taloudelliset ja muut tiedot perustuvat yksinomaan Hoivatilojen 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta julkistamaan tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen, Hoivatilojen 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta julkistamaan tilintarkastamattomaan konsernin liiketoimintakatsaukseen, kaupparekisterimerkintöihin ja muihin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Tarjouksentekijä ei vastaa näistä tiedoista millään tavalla lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä tässä Tarjousasiakirjassa.

Ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu, tätä Tarjousasiakirjaa ei täydennetä eikä päivitetä minkään Hoivatilojen tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen julkistaman taloudellisen informaation tai julkistamien pörssitiedotteiden perusteella eikä Tarjouksentekijä muutoinkaan tiedota erikseen tällaisen taloudellisen informaation tai pörssitiedotteiden julkistamisesta.

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori ("**SEB**"), jonka toimintaa valvoo Ruotsin finanssivalvonta (Finansinspektionen) yhteistyössä Suomen Finanssivalvonnan kanssa, toimii Ostotarjouksessa ainoastaan Tarjouksentekijän eikä kenenkään muun taloudellisenä neuvonantajana sekä Ostotarjouksen järjestäjänä, eikä se pidä ketään muuta henkilöä kuin Tarjouksentekijää asiakkaanaan Ostotarjoukseen liittyen eikä se ole vastuussa kenellekään muulle kuin Tarjouksentekijälle Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttorin asiakkailleen antaman suojan tarjoamisesta eikä neuvonannon tarjoamisesta Ostotarjoukseen liittyen.

Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille ilmoitetaan, että Osakkeet eivät ole listattuna Yhdysvaltain arvopaperipörssissä ja, että Hoivatiloja eivät koske Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssilain ("**Pörssilaki**") vaatimukset säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, eikä Hoivatilat ole velvollinen toimittamaan, eikä toimita, mitään sen mukaisia raportteja Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssiviranomaiselle (*U.S. Securities and Exchange Commission*, "**SEC**"). Ostotarjous tehdään Hoivatilojen Yhdysvalloissa asuville osakkeenomistajille samoin ehdoin kuin kaikille muille Hoivatilojen osakkeenomistajille, joille tarjous tehdään. Kaikki asiakirjat, mukaan lukien Tarjousasiakirja,

annetaan yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Hoivatilojen muille osakkeenomistajille.

Ostotarjous tehdään suomalaisen yhtiön, Hoivatilojen, liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista. Ostotarjouksen yhteydessä annettaviin tietoihin sovelletaan Suomen tiedonantovelvollisuuksia, jotka eroavat Yhdysvaltain vastaavista. Erityisesti on huomattava, että tähän Tarjousasiakirjaan sisällytetty tilinpäätös ja taloudelliset tiedot on laadittu Suomessa soveltuvien kirjanpitostandardien mukaisesti, eivätkä ne välttämättä ole verrattavissa yhdysvaltalaisen yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin.

Hoivatilojen osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, koska Tarjouksentekijä ja Hoivatilat ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolella ja kaikki Tarjouksentekijän ja Hoivatilojen johtajista ja hallituksen jäsenistä asuvat Yhdysvaltain ulkopuolelle. Hoivatilojen osakkeenomistajat eivät välttämättä voi haastaa Tarjouksentekijää tai Hoivatiloja tai näiden johtajia tai hallituksen jäseniä oikeuteen Yhdysvaltain arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Tarjouksentekijän, Hoivatilojen ja näiden lähipiiriyhtiöiden pakottaminen noudattamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiota voi olla vaikeaa.

Ostotarjous tehdään Yhdysvalloissa Pörrsilain kohdan 14(e) ja Regulation 14E -säännöksen mukaisesti "Tier II" -ostotarjouksena, ja muutoin Suomen lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Ostotarjoukseen sovelletaan näin ollen muun muassa peruutusoikeutta, tarjousaikataulua, selvitysmenettelyitä ja maksujen ajoitusta koskevia tiedonantovelvollisuus- ja muita menettelymääräyksiä, jotka eroavat Yhdysvaltain kansallisista ostotarjousmenettelyistä ja laista.

Tarjouksentekijä ja sen lähipiiriyhtiöt tai välittäjät (toimiessaan Tarjouksentekijän tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain, soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa, ja muutoin kuin Ostotarjouksen nojalla, suoraan tai välillisesti, ostaa tai järjestää ostavansa Osakkeita tai mitä tahansa arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa tällaisiksi Osakkeiksi. Siinä laajuudessa kuin tieto ostoista tai järjestelyistä ostaa julkistetaan Suomessa, tieto julkistetaan lehdistötiedotteella tai muulla sellaisella tavalla, jolla tällaisen tiedon voidaan arvioida kohtuudella tavoittavan Hoivatilojen osakkeenomistajat Yhdysvalloissa. Tarjouksentekijän taloudelliset neuvonantajat voivat lisäksi harjoittaa Hoivatilojen arvopapereilla tavanomaista kaupankäyntiä, joka voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella yhdysvaltalaisena osakkeenomistajana saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia osakkeenomistajia kehoitetaan välittömästi kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin veroseuraamuksiin liittyen.

SEC tai mikään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperikomitea ei ole hyväksynyt tai hylännyt Ostotarjousta eikä lausunut mitenkään Tarjousasiakirjan oikeellisuudesta tai täydellisyydestä. Tämän vastainen lausuma on rikosoikeudellisesti rangaistava teko Yhdysvalloissa.

Tietoja osakkeenomistajille Yhdistyneessä kuningaskunnassa

TÄTÄ TARJOUASIAKIRJAA TAI MUITA OSTOTARJOUKSEEN LIITTYVIÄ ASIAKIRJOJA EI OLE TEHNYT TAI HYVÄKSYNYT AUKTORISOITU HENKILÖ YHDISTYNEEN KUNINGASKUNNAN VUODEN 2000 RAHOITUSPALVELU- JA MARKKINALAIN (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT) ARTIKLAN 21 TARKOITTAMALLA TAVALLA. VASTAAVASTI TÄTÄ TARJOUSASIAKIRJAA TAI MUITA OSTOTARJOUKSEN ASIAKIRJOJA TAI MATERIAALEJA EI JAELLA, EIKÄ SAA VÄLITTÄÄ, YLEISÖLLE YHDISTYNEESSÄ KUNINGASKUNNASSA. TÄMÄN TARJOUSASIAKIRJAN JA MUIDEN OSTOTARJOUKSEN ASIAKIRJOJEN TAI MATERIAALIEN JULKAISUA EIVÄT RAJOITA YHDISTYNEEN KUNINGASKUNNAN VUODEN 2000 RAHOITUSPALVELU- JA MARKKINALAIN ARTIKLAN 21 MUKAISET RAHOITUSTARJOUSTEN RAJOITUKSET, KOSKA KYSEESSÄ ON YHTIÖN TEKEMÄ TAI YHTIÖN PUOLESTA TEHTY TIEDOTE, JOKA LIITTYY TRANSAKTIOON, JOLLA HANKITAAN YHTIÖN PÄIVITTÄISTEN ASIOIDEN KONTROLLOI; TAI HANKITAAN 50 PROSENTTIA TAI ENEMMÄN ÄÄNIOIKEUDELLISISTA OSAKKEISTA YHTIÖSSÄ (PROSENTTIMÄÄRÄÄN SISÄLTYYN YHTIÖN ÄÄNIOIKEUDELLISET OSAKKEET, JOTKA JO OVAT YHTIÖN ÄÄNIOIKEUDELLISIA OSAKKEITA HANKKIVAN YHTIÖN HALLUSSA) VUODEN 2000 RAHOITUSPALVELU- JA MARKKINALAIN ((FINANCIAL PROMOTION) ORDER 2005) ARTIKLAN 62 MUKAISESTI.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tämä Tarjousasiakirja sisältää, siltä osin kuin ne eivät ole historiallisia tosiseikkoja, "tulevaisuutta koskevia lausumia", mukaan lukien lausumia Ostotarjouksen odotetusta ajankohdasta ja toteutumisesta sekä trendeihin ja tulevaisuuden suunnitelmiin liittyviä mainintoja. Yleisesti sanat kuten saattaa, pitäisi, pyrkii, tulee, odottaa, aikoo, arvioi, ennakoi, uskoo, suunnittelee, tavoittelee, tarkastelee, näkee, jatkaa tai muut samantapaiset ilmaisut ovat tulevaisuutta koskevia lausumia.

Nämä lausumat ovat alttiita riskeille, epävarmuustekijöille, oletuksille ja muille tärkeille tekijöille, joista moni voi olla Tarjouksentekijän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, ja jotka voivat saada tosiasialliset lopputulokset poikkeamaan olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai tarkoitetuista. Näistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja oletuksista johtuen sijoittajien ei tule antaa tällaisille tulevaisuutta koskeville lausumille merkittävää painoarvoa. Tämän Tarjousasiakirjan sisältämät tulevaisuutta koskevat lausumat ilmaisevat ainoastaan tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän mukaista asiantilaa.

Vaikka Tarjouksentekijä uskoo, että tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistut odotukset perustuvat perusteltuihin oletuksiin, ei ole varmuutta siitä, että tällaiset lausumat pitäisivät paikkansa tai olisivat oikeassa eikä tällaisten lausumien tarkkuudesta tai täydellisyydestä tulevaisuudessa anneta mitään vakuutuksia. Tarjouksentekijällä ei ole mitään velvollisuutta julkisesti päivittää tai tarkastaa tulevaisuutta koskevia lausumia uuden informaation tai tulevaisuuden tapahtumien yhteydessä tai muutoin, paitsi siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö tai toimivaltainen viranomainen tätä edellyttää.

Tärkeitä päivämääriä

Alla on esitetty tiettyjä Ostotarjoukseen liittyviä tärkeitä päivämääriä olettaen, että Tarjousaikaa ei ole jatkettu Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti:

4.11.2019	Tarjouksentekijä julkisti tiedon päätöksestään tehdä Ostotarjous
11.11.2019	Tarjousaika alkaa
2.12.2019	Tarjousaika päättyy (alustava)
3.12.2019	Ostotarjouksen alustavan tuloksen ilmoittaminen (alustava)
5.12.2019	Ostotarjouksen lopullisen tuloksen ilmoittaminen (alustava)
9.12.2019	Tarjousvastikkeen maksaminen (alustava) (maksun vastaanottamisen todellinen ajankohta riippuu rahansiirtojen aikataulusta rahoituslaitosten välillä)

TARJOUSASIAKIRJASTA VASTUULLISET HENKILÖT

Tarjouksentekijä

Aureit Holding Oy
c/o Dittmar & Indrenius Asianajotoimisto Oy
Pohjoisesplanadi 25 A 00100 Helsinki
Kotipaikka: Helsinki, Suomi

Tarjouksentekijän hallitus

Stefaan Gielens, puheenjohtaja
Ingrid Daerden
Sven Bogaerts

Tarjouksentekijän emoyhtiö

Aedifica SA/NV
Rue Belliard 40 1040 Bryssel, Belgia
Kotipaikka: Bryssel, Belgia

Tarjouksentekijän emoyhtiön hallitus

Serge Wibaut, puheenjohtaja
Stefaan Gielens, toimitusjohtaja
Jean Franken
Eric Hohl
Katrien Kesteloot
Elisabeth May-Roberti
Luc Plasman
Adeline Simont
Marleen Willekens

Tarjouksentekijä on laatinut tämän Tarjousasiakirjan AML:n 11 luvun 11 §:n mukaisesti tässä kuvattua Ostotarjousta varten.

Tarjousasiakirjasta vastuulliset henkilöt vakuuttavat, että heidän parhaan ymmärryksen mukaan tässä Tarjousasiakirjassa annetut tiedot vastaavat tosiseikkoja, ja että tiedoista ei ole jätetty pois mitään Ostotarjouksen edullisuuden arviointiin todennäköisesti vaikuttavaa.

Kaikki Tarjousasiakirjassa esitettävät Hoivatiloja koskevat tiedot perustuvat yksinomaan julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Tarjouksentekijä ei vastaa tällaisista tiedoista millään tavalla lukuun ottamatta niiden oikeaa toisintamista Tarjousasiakirjassa.

8.11.2019

Aureit Holding Oy

Aedifica SA/NV

TARJOUKSENTEKIJÄN NEUVONANTAJAT

Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä ja Ostotarjouksen järjestäjä

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori
Eteläesplanadi 18
00130 Helsinki
Suomi

Tarjouksentekijän oikeudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä

Dittmar & Indrenius Asianajotoimisto Oy
Pohjoisesplanadi 25 A
00100 Helsinki
Suomi

HOIVATILOJEN NEUVONANTAJAT

Hoivatiilojen taloudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike
Kasarmikatu 21 B
00130 Helsinki
Suomi

Hoivatiilojen oikeudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä

Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21 A
00130 Helsinki
Suomi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	OSTOTARJOUKSEN TAUSTA, TAVOITTEET JA VAIKUTUKSET	1
1.1	Ostotarjouksen taustaa	1
1.2	Vaikutukset Hoivatiilojen liiketoimintaan ja varoihin sekä johdon ja työntekijöiden tulevaan asemaan	1
1.3	Strategiset suunnitelmat	2
1.4	AML:n 11 luvun 28 §:ssä tarkoitetun suosituksen noudattaminen	2
1.5	Vaikutukset Tarjouksentekijän liiketoimintaan, varoihin ja henkilöstöön	2
1.6	Ostotarjouksen rahoittaminen	2
1.7	Tarjouksentekijän Hoivatiilojen osakkeita koskevat tulevaisuuden suunnitelmat	2
1.8	Hoivatiilojen hallituksen lausunto	3
1.9	Osakkeenomistajien sitoumukset	3
1.10	Neuvonantajien palkkiot	4
1.11	Soveltuva laki	4
2.	TIEDOT OSTOTARJOUKSEN HINNOITTELUPERUSTEISTA	5
2.1	Tarjousvastikkeen määrittelyperusteet	5
2.2	Hoivatiilojen osakkeen kaupankäyntihinnat ja kurssikehitys	5
2.3	Muut ostotarjoukset	6
3.	YHDISTYMISSOPIMUKSEN TIIVISTELMÄ.....	7
3.1	Yhdistymissopimuksen taustaa.....	7
3.2	Tarjousaika ja tarjousvastike	7
3.3	Toteuttamisedellytykset.....	7
3.4	Hoivatiilojen hallituksen lausunto	7
3.5	Vakuutukset.....	8
3.6	Sitoumukset	9
3.7	Sopimuksen päättymisen.....	10
3.8	Sovellettava laki	11
4.	OSTOTARJOUKSEN EHDOT	12
4.1	Ostotarjouksen kohde	12
4.2	Tarjousvastike.....	12
4.3	Tarjousaika	12
4.4	Toteuttamisedellytykset.....	13
4.5	Korotus- ja hyvitysvelvollisuus	14
4.6	Hyväksymismenettely	15
4.7	Peruutusoikeus.....	16
4.8	Ostotarjouksen tuloksen ilmoittaminen	17
4.9	Ostotarjouksen toteuttaminen, maksu ja selvitys.....	17
4.10	Omistusoikeuden siirtyminen	18
4.11	Varainsiirtovero ja muut maksut	18
4.12	Muut asiat	18
5.	TIETOJA HOIVATILAT OYJ:STÄ.....	19
5.1	Hoivatilat lyhyesti.....	19
5.2	Osakkeet ja osakepääoma	19
5.3	Omistusrakenne	19
5.4	Omat osakkeet	20

5.5	Optio-oikeudet ja osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet.....	20
5.6	Valtuutukset.....	20
5.7	Osakassopimukset ja eräät muut sopimukset äänioikeuksien käytöstä	21
5.8	Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja	21
5.9	Yhtiöjärjestys.....	21
5.10	Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät	21
6.	TIETOJA TARJOUKSENTEKIJÄSTÄ.....	22
6.1	Tarjouksentekijä lyhyesti.....	22
6.2	Tarjouksentekijään AML:n 11 luvun 5 §:n mukaisessa suhteessa olevat tahot.....	22
6.3	Hoivatiilojen omistus Tarjouksentekijässä	22

LIITTEET

Sivu

LIITE A	HOIVATILAT OYJ:N HALLITUKSEN LAUSUNTO	A-1
	<i>Hoivatiilojen hallituksen 6.11.2019 antama lausunto Ostotarjouksesta sisältyy tähän Liitteeseen A siinä muodossa kuin Hoivatilat on sen julkistanut 6.11.2019 Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla mainitussa asiakirjassa esitetyistä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä tässä Tarjousasiakirjassa.</i>	
LIITE B	HOIVATILAT OYJ:N TILINPÄÄTÖS	B-1
	<i>Hoivatiilojen tilinpäätös 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta sisältyy tähän Liitteeseen B siinä muodossa kuin Hoivatilat on sen julkistanut. Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla asiakirjassa esitetyissä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä tässä Tarjousasiakirjassa.</i>	
LIITE C	HOIVATILAT OYJ:N LIIKETOIMINTAKATSAUS	C-1
	<i>Hoivatiilojen konsernin liiketoimintakatsaus 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta sisältyy tähän Liitteeseen C siinä muodossa kuin Hoivatilat on sen julkistanut. Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla asiakirjassa esitetyissä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä tässä Tarjousasiakirjassa.</i>	
LIITE D	HOIVATILAT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS	D-1
	<i>Hoivatiilojen yhtiöjärjestys sisältyy tähän Liitteeseen D siinä muodossa kuin se on rekisteröity kaupparekisteriin tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä. Tarjouksentekijä ei vastaa millään tavalla mainitussa asiakirjassa esitetyistä tiedoista lukuun ottamatta niiden oikeaa uudelleen esittämistä tässä Tarjousasiakirjassa.</i>	

1. OSTOTARJOUKSEN TAUSTA, TAVOITTEET JA VAIKUTUKSET

1.1 Ostotarjouksen taustaa

Vuonna 2005 perustettu Aedifica on Belgian lainsäädännön alla toimiva kiinteistöyhtiö (belgialainen REIT), joka on erikoistunut terveydenhuoltokiinteistöihin Euroopassa. Aedifican kehittämä portfolio koostuu yli 260 kohteesta Belgiassa, Saksassa, Alankomaissa ja Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja portfolion arvo on yhteensä noin 2,3 miljardia euroa. Aedifica on luonut itsestään viime vuosina keskeisen toimijan Euroopan listattujen kiinteistöyhtiöiden keskuudessa ja sen tarkoituksena on vahvistaa asemaansa entisestään tulevien vuosien aikana. Aedifican osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Brysselin pörssissä (Euronext Brusselsin säännelty markkina) kaupankäyntitunnuksella "AED" ja sen tämänhetkinen markkina-arvo on noin 2,6 miljardia euroa.

Tarjouksentekijä on Suomen lakien mukaan perustettu osakeyhtiö. Tarjouksentekijä on Aedifican kokonaan omistama tytäryhtiö. Tarjouksentekijä on perustettu holdingyhtiöksi Aedifican Hoivatilat-omistusta varten.

Hoivatilat on vuonna 2008 perustettu yhtiö, joka on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen ja palvelukortteleiden sekä viime aikoina myös koulujen rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yhteensä noin 200 kiinteistöhanketta eri puolille Suomea ja, vuodesta 2019 alkaen, myös Ruotsissa. Vuonna 2018 Hoivatilojen raportoitu liikevaihto oli noin 17,2 miljoonaa euroa, operatiivinen tulos noin 7,7 miljoonaa euroa ja Hoivatilojen kiinteistöportfolion arvo noin 349 miljoonaa euroa. Hoivatilojen osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "HOIVA".

Aedifica näkee Hoivatiloissa houkuttelevan kumppanin, jonka kanssa se pääsee vakiintuneelle Pohjoismaiden markkinalle kokeneen yhtiön ja henkilöstön kautta. Täten Aedifica pystyy myös laajentamaan liiketoimintaansa hoivamarkkinalle, jonka tulevaisuuden näkymät ovat erittäin hyvät. Lisäksi yritysjärjestely mahdollistaa Aedifican osta- ja-pidä -strategiaan perustuvan kasvun ja Hoivatilojen rakenna- ja-pidä -strategiaan perustuvan kasvun yhdistämisen, mikä tukee yhdistyneen konsernin kasvua Pohjoismaissa.

Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivatilat ovat 4.11.2019 allekirjoittaneet Yhdistymissopimuksen, jonka mukaisesti Tarjouksentekijä on sitoutunut tekemään julkisen käteisostotarjouksen kaikista Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Hoivatilojen tai minkään sen tytäryhtiön hallussa. Yhdistymissopimuksen keskeiset ehdot on kuvattu kohdassa "*Tiivistelmä Yhdistymissopimuksesta*".

1.2 Vaikutukset Hoivatilojen liiketoimintaan ja varoihin sekä johdon ja työntekijöiden tulevaan asemaan

Aedificalla ei ole muuta liiketoimintaa Suomessa ja Tarjouksentekijän tarkoituksena on, että Hoivatilat jatkaa Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen erillisenä yksikkönä Aedifican alaisuudessa ja että Hoivatilojen pääkonttorin sijainti säilyy Oulussa. Tämän johdosta Ostotarjouksen toteuttamisella ei odoteta olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Hoivatilojen liiketoimintaan, varoihin tai toimipaikkojen sijaintiin taikka Hoivatilojen henkilöstön tai johdon asemaan tai Hoivatilojen asiakas- ja yhteistyösuhteisiin.

Tarjouksentekijä ei ole tehnyt sopimuksia, joilla myönnettäisiin korvauksia tai palkkioita Hoivatilojen johdolle tai hallituksen jäsenille Yhdistymissopimuksen täytäntöönpanoa vastaan ja/tai Ostotarjouksen toteuttamista vastaan.

Hoivatilat on vuonna 2018 perustanut pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmän, joka on jaettu kahteen ansaintajaksoon, jotka päättyvät 30.11.2019 ja 31.5.2021. Ostotarjouksen johdosta Hoivatilojen hallitus on 26.3.2019 pidetyn Hoivatilojen varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla päättänyt antaa palkkiojärjestelmän osallistujille ensimmäisen ansaintajakson perusteella annettavien osakkeiden enimmäismäärän, 63.400 osaketta jo ennen ansaintajakson päättymistä, jotta palkkiojärjestelmän osallistujat voivat tarjota myös nämä osakkeet Ostotarjouksessa. Tämä 63.400 palkkio-osakkeen osakeanti ei vaikuta Tarjouksentekijän osakeperusteeseen. Hoivatilojen hallitus on lisäksi päättänyt, että Tarjouksentekijän hankkiessa yli 90 % Osakkeista, kannustinjärjestelmän osallistujat eivät saa käteiskorvausta, edellyttäen, että heille tarjotaan mahdollisuus osallistua uuteen osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään, jonka ehdot ovat kohtuulliset ja oikeudenmukaiset. Näistä ehdoista päätetään erikseen sen jälkeen, kun Tarjouksentekijä on hankkinut yli 90 % Osakkeista.

1.3 Strategiset suunnitelmat

Aedificalla ei ole tällä hetkellä toimintaa Pohjoismaissa. Aedifican pitkän aikavälin strategiana on kuitenkin olla eurooppalainen pelkästään terveydenhuoltokiinteistöihin keskittyvä REIT-yhtiö, minkä johdosta Suomella ja yleisesti ottaen Pohjoismailla on selkeä strateginen merkitys Aedificalle.

Hoivatiloilla tulee olemaan merkittävä rooli Aedifican strategisessa kehityksessä Pohjoismaissa. Hoivatilojen myötä konserni saa vankan aseman Pohjoismaissa ja sen tavoitteena on jatkaa ensiluokkaisen kiinteistöportfolion rakentamista, ylläpitämistä ja laajentamista Pohjoismaissa, mikä sopii Aedifican tavanomaiseen strategiaan pitkän aikavälin sijoitushorisontista terveydenhuolto- ja sosiaali-kiinteistöissä.

Nyt suunnitellun yritysjärjestelyn odotetut vaikutukset Hoivatiloihin voidaan tiivistää seuraavasti:

- Hoivatilojen, sen henkilöstön ja yhtiöidentiteetin sekä maineen säilyttäminen Suomen ja Ruotsin markkinoilla on selkeä ensimmäinen tavoite: Aedifican tarkoituksena on integroida Hoivatilat ja sen henkilöstö Aedifica-konserniin, mutta säilyttää Hoivatilat erillisenä yksikkönä sen yhtiöidentiteettiä ja mainetta kunnioittaen, millä on Aedifican näkemyksen mukaan ratkaiseva merkitys Hoivatilojen sidosryhmien, erityisesti Hoivatilojen henkilöstön sekä suomalaisten ja ruotsalaisten kuntien ja operaattorien, luottamuksen säilyttämisessä.
- Hoivatilojen tulevan kasvun tukeminen: Aedifica-konsernin tytäryhtiönä Hoivatilat tulee hyötymään konsernin tietotaidosta ja eurooppalaisen kiinteistösijoittajan kokemuksesta ensiluokkaisen kiinteistöportfolion rakentamisesta ja rahoittamisesta sekä konsernin maineesta kansainvälisten sijoittajien keskuudessa ja täten pääsystä pääomamarkkinoille rahoittaakseen sen tulevaisuuden kasvua Pohjoismaiden markkinoilla.
- Osta-ja-pidä -strategian käyttöönotto: Aedifican selkeänä tavoitteena on tukea Hoivatiloja sen toteuttaessa tosiasiallista rakenna-ja-pidä -strategiaansa. Konserni voi kuitenkin parantaa Hoivatilojen kasvua ottamalla käyttöön ja tukemalla myös osta-ja-pidä -strategiaa nykyistä rakenna-ja-pidä -strategiaa täydentävänä.

Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen Tarjouksentekijän tarkoituksena on muuttaa Hoivatilojen hallituksen kokoonpanoa heijastamaan Hoivatilojen uutta omistusrakennetta.

1.4 AML:n 11 luvun 28 §:ssä tarkoitetun suosituksen noudattaminen

Tarjouksentekijä on sitoutunut noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Ostotarjouskoodia.

1.5 Vaikutukset Tarjouksentekijän liiketoimintaan, varoihin ja henkilöstöön

Ostotarjouksen toteuttamisella ei odoteta olevan välitöntä olennaista vaikutusta Tarjouksentekijän liiketoimintaan, henkilöstöön, johtoon, toimipaikkojen sijaintiin tai varoihin, lukuun ottamatta vaikutuksia, jotka syntyvät Tarjousvastikkeen maksun seurauksena.

1.6 Ostotarjouksen rahoittaminen

Tarjouksentekijä aikoo rahoittaa Ostotarjouksen Aedifican olemassa olevilla ja uusilla rahoitusjärjestelyillä, mukaan lukien bridge facility -rahoitussopimus, joka sisältää tavanomaisen Aedificaa ja Aedifica-konsernia koskevan olennainen haitallinen muutos -lausekkeen. Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous ei ole ehdollinen rahoituksen saatavuudelle. Ostotarjouksen rahoitusjärjestelyillä ei odoteta olevan vaikutusta Hoivatilojen liiketoimintoihin tai velvoitteisiin.

1.7 Tarjouksentekijän Hoivatilojen osakkeita koskevat tulevaisuuden suunnitelmat

Velvollisuus tehdä pakollinen ostotarjous

AML:n 11 luvun 19 §:n mukaan osakkeenomistajan, jonka omistusosuus kasvaa yli kolmenkymmenen (30) tai viidenkymmenen (50) prosentin julkisen kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla olevan yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on tehtävä julkinen ostotarjous (pakollinen ostotarjous) kaikista muista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Jos edellä mainittu raja on ylittynyt vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen seurauksena, vapaaehtoisen ostotarjouksen jälkeen ei kuitenkaan AML:n mukaan tarvitse tehdä pakollista ostotarjousta edellyttäen, että alkuperäinen vapaaehtoinen ostotarjous on tehty kaikista kohdeyhtiön

osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Edellä mainitun poikkeuksen mukaisesti Tarjouksentekijällä ei ole velvollisuutta tehdä pakollista ostotarjousta Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen.

Osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely

Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) ("OYL") 18 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistajalla, joka omistaa enemmän kuin 90 % yhtiön kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeus lunastaa kaikki yhtiön liikkeeseen laskemat osakkeet. Vähemmistöosakkaalla, jonka osakkeet vähemmistöosakkaalla on oikeus lunastaa, on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista. Lunastusmenettelystä on säädetty tarkemmin OYL:ssa.

Jos Tarjouksentekijä saa omistukseensa enemmän kuin 90 % kaikista Hoivatiilojen osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, Tarjouksentekijän aikomuksena on käynnistää OYL:n edellä mainittujen määräysten mukainen lakisääteinen lunastusmenettely lunastaakseen kaikki jäljellä olevat Osakkeet ("**Lunastusmenettely**").

OYL:n mukaan osakkeenomistajalla, joka omistaa enemmän kuin 2/3 kaikista yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on riittävä äänimäärä päättää yhtiön sulautumisesta toiseen yhtiöön. Jos Tarjouksentekijä omistaa Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen enemmän kuin 2/3 mutta vähemmän kuin 90 % kaikista Hoivatiilojen osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on mahdollista, että Hoivatilat voisi olla tiettyjen yritysjärjestelyiden kohteena, mukaan lukien Hoivatiilojen sulautuminen listaamattomaan yhtiöön. Tarjouksentekijä ei ole kuitenkaan tehnyt mitään päätöksiä sellaisista yritysjärjestelyistä.

Nasdaq Helsingin pörssilistalta poistaminen

Tarjouksentekijän tarkoituksena on hankkia kaikki Hoivatiilojen ulkona olevat osakkeet. Jos Tarjouksentekijä saa omistukseensa enemmän kuin 90 % kaikista Hoivatiilojen osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, Tarjouksentekijä aikoo käynnistää Lunastusmenettelyn, minkä jälkeen Tarjouksentekijä tulee huolehtimaan, että Hoivatilat hakee osakkeidensa poistamista Nasdaq Helsingin pörssilistalta niin pian kuin se on soveltuvan lainsäädännön mukaisesti sallittua ja käytännössä mahdollista.

1.8 Hoivatiilojen hallituksen lausunto

Hoivatiilojen hallitus on yksimielisesti päättänyt AML:n 11 luvun 13 §:n mukaisessa lausunnossaan suositella Hoivatiilojen osakkeenomistajille Ostotarjouksen hyväksymistä ("**Suositus**").

Hoivatiilojen hallitus on Suosituksen tueksi pyytänyt Hoivatiilojen taloudelliselta neuvonantajalta Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeeltä ("**Danske Bank**") fairness opinion -lausunnon koskien Ostotarjousta. Danske Bankin 3.11.2019 päivätyn lausunnon mukaan Ostotarjouksessa tarjottu vastike on Osakkeiden haltijoille lausunnon päivämääränä taloudellisessa mielessä kohtuullinen.

Saatuun Danske Bankin fairness opinion -lausunnon ja arvioituaan huolellisesti Ostotarjouksen ehtoja sekä muita käytettävissä olevia tietoja Hoivatiilojen ja sen osakkeenomistajien kannalta, Hoivatiilojen hallitus on 6.11.2019 antanut Suosituksen sisältävän lausunnon, jonka mukaan Tarjouksentekijän Ostotarjouksessa tarjoama Tarjousvastike on hallituksen näkemyksen mukaan taloudellisessa mielessä kohtuullinen Osakkeiden haltijoiden kannalta. Hoivatiilojen hallitus on tämän johdosta yksimielisesti päättänyt suositella Hoivatiilojen osakkeenomistajille Ostotarjouksen hyväksymistä. Hoivatiilojen hallituksen lausunto, joka sisältää Suosituksen, on tämän Tarjousasiakirjan Liitteenä A.

1.9 Osakkeenomistajien sitoumukset

Tarjouksentekijä on saanut 2Care Capital Ab:lta, Timo Pekkariselta, Kusinkapital Ab:lta, Lunacon Oy:ltä ja Paul Hartwallilta (suoraan sekä sijoitusyhtiönsä 3K Capital Oy:n kautta omistamiensa Osakkeiden osalta) ("**Merkittävät Osakkeenomistajat**") sekä Jussi Karjulalta (toimitusjohtaja), Tommi Aarniolta (talousjohtaja), Riikka Säkiseltä (viestintäpäällikkö), Juhana Saarnilta (kiinteistöjohtaja) ja Riku Patokoskelta (varatoimitusjohtaja ja Etelä-Suomen aluejohtaja) ("**Johdon Osakkeenomistajat**") sitoumukset, joiden mukaan kyseiset osakkeenomistajat sitoutuvat peruuttamattomasti hyväksymään Ostotarjouksen, paitsi jos kolmas osapuoli julkistaa kilpailevan tarjouksen kaikista Osakkeista ja tarjoaa vähintään 16,00 euron osakekohtaisen vastikkeen (tai kyseistä käteisvastiketta arvoltaan vastaavan muun vastikkeen) ja täyttää tietyt lisäedellytykset, edellyttäen että Tarjouksentekijä ei peruuttamattomissa sitoumuksissa sovitussa ajassa korota Tarjousvastiketta siten, että se on sama tai korkeampi kuin kilpailevan tarjouksen mukainen osakekohtainen vastike.

Merkittävät Osakkeenomistajat ja Johdon Osakkeenomistajat edustavat yhteensä noin 22,5 % kaikista Hoivatiilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä.

1.10 Neuvonantajien palkkiot

Tarjouksentekijä odottaa ammattimaisille neuvonantajilleen Ostotarjouksen yhteydessä maksettavien kokonaispalkkioiden, jotka ovat riippuvaisia Ostotarjouksen toteutumisesta, olevan noin 2,85 miljoonaa euroa.

1.11 Soveltuva laki

Ostotarjoukseen ja Tarjousasiakirjaan sovelletaan Suomen lakia ja kaikki niitä koskevat riitaisuudet ratkaistaan lopullisesti toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

2. TIEDOT OSTOTARJOUKSEN HINNOITTELUPERUSTEISTA

2.1 Tarjousvastikkeen määrittelyperusteet

Tarjoussentekijä on julkistanut Ostotarjouksen 4.11.2019 ("**Julkistaminen**"). Tarjousvastike on 14,75 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty.

Mikäli Hoivatilat muuttaa liikkeeseen laskemiensa ja ulkona olevien Osakkeiden lukumäärää tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen uusien osakkeiden annilla, osakkeiden uudelleenluokittelulla, osakkeiden jakamisella (mukaan lukien osakkeiden yhdistäminen) tai muulla vastaavalla toimenpiteellä, jolla on laimentava vaikutus, tai mikäli Hoivatilat päättää jakaa osinkoa tai muutoin jakaa varojaan tai mitä tahansa muuta varallisuuttaan osakkeenomistajilleen, tai jos täsmäytyspäivä minkä tahansa edellä mainitun osalta tulee ennen Toteuttamispäivää (kuten määritelty jäljempänä), Tarjousvastiketta tarkistetaan vastaavasti euro-eurosta -perusteisesti jaettavaksi ilmoitetun tai luovutetun bruttoarvon mukaan ennen lähdeverosta ja/tai muista soveltuvista veroista johtuvia vähennyksiä, kuten kohdassa "*Ostotarjouksen ehdot – Tarjousvastike*" on esitetty. Mikäli Tarjousvastiketta muutetaan jyllä mainitun toimenpiteen tai varojenjaon seurauksena, Tarjousaikaa jatketaan soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

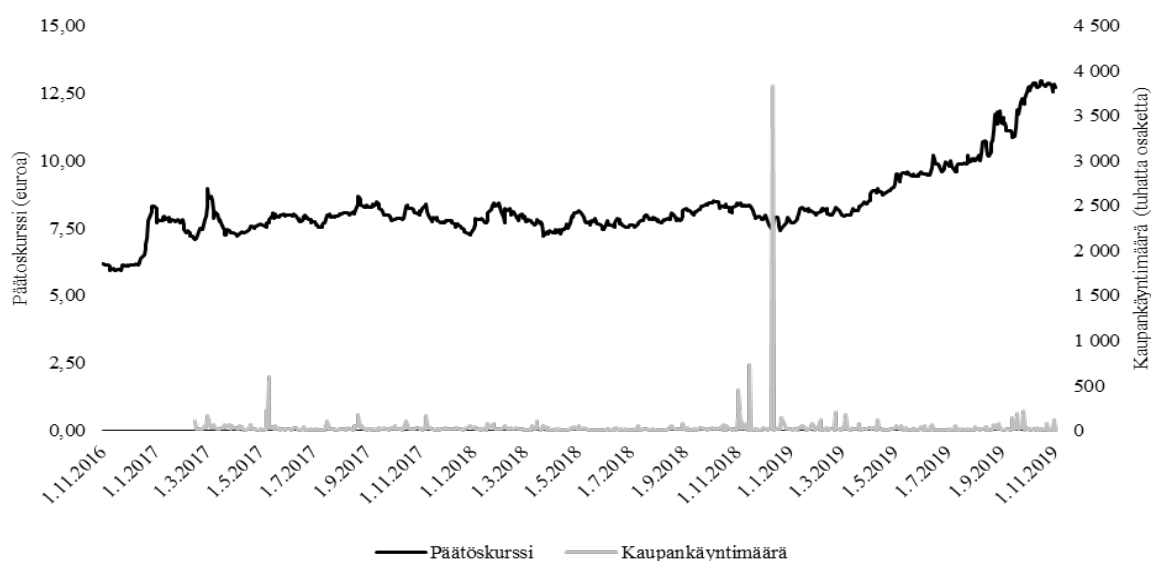
Osakeanti, jossa 63.400 Hoivatilan osaketta annetaan tietyille Hoivatilojen työntekijöille ja johdon jäsenille osana Hoivatilojen olemassa olevaa pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmää, kuten kuvattu kohdassa "*Ostotarjouksen tausta – Vaikutukset Hoivatilojen liiketoimintaan ja varoihin sekä johdon ja työntekijöiden tulevaan asemaan*", ei vaikuta Tarjousvastikkeeseen.

AML:n 11 luvun 24 §:n mukaan tehtäessä vapaaehtoinen ostotarjous kaikista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja muista osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, tarjousvastiketta määritettäessä lähtökohtana on pidettävä korkeinta tarjousentekijän tai tähän AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettussa suhteessa olevan henkilön ostotarjouksen julkistamista edeltävien kuuden (6) kuukauden aikana tarjouksen kohteena olevista arvopapereista maksamaa hintaa.

Tarjousentekijä tai muut AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitetut tahot eivät ole Julkistamista edeltäneiden kuuden (6) kuukauden aikana hankkineet Osakkeita julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin. Julkistamisen jälkeen ja 7.11.2019 mennessä Tarjousentekijä on hankkinut omistukseensa yhteensä 26.432 Osaketta, jotka edustavat noin 0,1 % kaikista Osakkeista. Korkein edellä mainituista Osakkeista maksettu hinta oli 14,75 euroa per Osake. Tarjousasiakirjan päivämääränä mikään Tarjousentekijään AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettussa suhteessa oleva taho Tarjousentekijää lukuun ottamatta ei omista Osakkeita.

2.2 Hoivatilojen osakkeen kaupankäyntihinnat ja kurssikehitys

Alla olevassa kaaviossa on esitetty Hoivatilojen osakkeen kurssikehitys ja kaupankäyntimäärät Julkistamista edeltävien kolmen (3) vuoden ajalta, eli 1.11.2016–28.2.2017 Nasdaq Helsingin monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä First North Finlandissa ja 1.3.2017–1.11.2019 Nasdaq Helsingissä, sillä Hoivatilojen osakkeet listattiin ja niiden kaupankäynti alkoi Nasdaq Helsingissä 1.3.2017, jota ennen osakkeet olivat listattuna Nasdaq Helsingin monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä First North Finlandissa. Osakkeiden ISIN-koodi on FI4000148648.



Hoivatilojen osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingissä 1.11.2019 eli viimeisenä Julkistamista edeltävänä kaupankäyntipäivänä oli 12,70 euroa. Hoivatilojen osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä Julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden aikana eli 1.8.2019–1.11.2019 oli 11,74 euroa. Hoivatilojen osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä Julkistamista edeltäneiden kuuden (6) kuukauden aikana eli 2.5.2019–1.11.2019 oli 11,07 euroa.

Tarjousvastike on (i) noin 16,1 % korkeampi kuin Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingissä viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen Ostotarjouksen julkistamista, (ii) noin 25,7 % korkeampi kuin Ostotarjouksen julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden ajanjakson Osakkeiden kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä, (iii) noin 33,2 % korkeampi kuin Ostotarjouksen julkistamista edeltäneiden kuuden (6) kuukauden ajanjakson Osakkeiden kaupankäyntimäärillä painotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä, ja (iv) noin 83,2 % korkeampi kuin Hoivatilojen viimeksi raportoitu EPRA nettovarallisuus (NAV) perustuen 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta julkistettuun tilintarkastamattomaan konsernin liiketoimintakatsaukseen.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Hoivatilojen osakkeen kaupankäyntihintoja ja -määriä Julkistamista edeltävältä kolmen (3) vuoden ajanjaksolta vuosineljänneksittäin.

Ajanjakso	Osakkeen päätöskurssi (EUR)			Kaupankäyntimäärä	
	Keskiarvo	Ylin	Alin	Osakkeet	EUR
2016					
Q4 (1.11. alkaen)	6,42	8,32	5,92	1.296.437	8.462.916
2017					
Q1	7,70	8,96	7,10	1.943.172	15.291.013
Q2	7,73	8,05	7,22	1.902.442	14.657.922
Q3	8,06	8,67	7,54	1.207.063	9.934.727
Q4	7,86	8,40	7,26	1.439.228	11.450.137
2018					
Q1	7,88	8,45	7,20	1.498.607	11.863.746
Q2	7,66	8,16	7,30	619.146	4.814.619
Q3	7,95	8,45	7,55	858.258	6.874.775
Q4	8,11	8,53	7,43	6.295.653	48.774.371
2019					
Q1	8,12	8,50	7,71	1.604.182	13.077.645
Q2	9,35	10,20	8,52	973.096	9.004.166
Q3	10,71	12,55	9,60	1.540.800	17.230.697
Q4 (1.11. saakka)	12,80	12,95	12,55	407.033	5.195.718

2.3 Muut ostotarjoukset

Tarjousentekijän tietojen mukaan Osakkeista tai Hoivatilojen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista ei ole tehty kolmannen osapuolen toimesta julkista ostotarjousta Julkistamista edeltäneiden kahdentoista (12) kuukauden aikana.

3. YHDISTYMISSOPIMUKSEN TIIVISTELMÄ

Tämä tiivistelmä ei ole tyhjentävä esitys kaikista Yhdistymissopimuksen ehdoista. Tiivistelmä pyrkii kuvaamaan Yhdistymissopimuksen ehdot siinä laajuudessa kuin ne voivat olennaisesti vaikuttaa Hoivatiilojen osakkeenomistajien arviointiin Ostotarjouksen ehdoista.

3.1 Yhdistymissopimuksen taustaa

Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivatilat ovat 4.11.2019 allekirjoittaneet Yhdistymissopimuksen, jonka mukaan Tarjouksentekijä on sitoutunut tekemään julkisen ostotarjouksen kaikista Osakkeista.

Jos Tarjouksentekijä saa omistukseensa enemmän kuin 90 % kaikista Hoivatiilojen osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, Tarjouksentekijä aikoo käynnistää Lunastusmenettelyn, minkä jälkeen Tarjouksentekijä tulee huolehtimaan, että Hoivatilat hakee osakkeidensa poistamista Nasdaq Helsingin pörssilistalta niin pian kuin se on soveltuvan lainsäädännön mukaisesti sallittua ja käytännössä mahdollista.

Yhdistymissopimuksen taustaa on kuvattu tarkemmin kohdassa "*Tausta ja tavoitteet – Ostotarjouksen taustaa*".

3.2 Tarjousaika ja tarjousvastike

Yhdistymissopimuksen mukaan Ostotarjouksen Tarjousaika kestää alustavasti kolme (3) viikkoa ja päättyy 2.12.2019. Tarjouksentekijä voi jatkaa Tarjousaikaa Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Yhdistymissopimuksen mukaan Tarjouksentekijä tarjoutuu hankkimaan kaikki Osakkeet 14,75 euron osakekohtaisella käteisvastikkeella Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti. Mikä tahansa muutos Hoivatiilojen liikkeeseen laskemien ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärässä tai Hoivatiilojen suorittama osingonjako tai muu varojenjakko tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen muuttaa vastaavasti Tarjousvastiketta euro-eurosta -perusteisesti jaettavaksi ilmoitetun tai luovutetun bruttoarvon mukaan ennen lähdeverosta ja/tai muista soveltuvista veroista johtuvia vähennyksiä, kuten kohdassa "*Ostotarjouksen ehdot – Tarjousvastike*" on esitetty.

Osakeanti, jossa 63.400 Hoivatiilojen osaketta annetaan tietyille Hoivatiilojen työntekijöille ja johdon jäsenille osana Hoivatiilojen olemassa olevaa pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmää, kuten kuvattu kohdassa "*Ostotarjouksen tausta – Vaikutukset Hoivatiilojen liiketoimintaan ja varoihin sekä johdon ja työntekijöiden tulevaan asemaan*", ei vaikuta Tarjousvastikkeeseen.

3.3 Toteuttamisedellytykset

Yhdistymissopimuksen mukaan Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen kohdassa "*Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen Toteuttamisedellytykset*" kuvattujen Toteuttamisedellytysten (kuten määritely jäljempänä) täyttymiselle tai sille, että Tarjouksentekijä on, sikäli kuin tämä on sovellettavan lain mukaan mahdollista, luopunut vaatimasta niiden täyttymistä viimeistään päivänä, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen.

3.4 Hoivatiilojen hallituksen lausunto

Yhdistymissopimuksen mukaan Hoivatiilojen hallitus on päättänyt yksimielisesti suositella Hoivatiilojen osakkeenomistajille Ostotarjouksen hyväksymistä. Hoivatiilojen hallituksen lausunto, joka sisältää Suosituksen, on tämän Tarjousasiakirjan Liitteenä A.

Yhdistymissopimuksen mukaan Hoivatiilojen hallitus voi koska tahansa ennen Ostotarjouksen toteuttamista peruuttaa, muokata tai muuttaa Suositusta taikka tehdä Suosituksen vastaisia toimenpiteitä, jos:

- (i) Hoivatiilojen hallitus päättää, toimien kohtuullisesti ja vilpittömin mielin, että Ostotarjouksen hyväksyminen ei ole enää olennaisesti muuttuneiden olosuhteiden johdosta Hoivatiilojen ja/tai Hoivatiilojen osakkeenomistajien edun mukaista;
- (ii) Hoivatiilojen hallitus on saanut riippumattomalta hyvämaineiselta ulkopuoliselta oikeudelliselta neuvonantajalta ja taloudelliselta neuvonantajalta lausunnon, jonka mukaan Suosituksen peruuttaminen, muokkaaminen tai muuttaminen taikka Suosituksen vastaisesti toimiminen on Hoivatiilojen hallituksen lojaliteetti- ja huolellisuusvelvoitteen mukaan välttämätöntä;

- (iii) Hoivatiilojen hallitus on antanut Tarjouksentekijälle kohtuullisen mahdollisuuden neuvotella Hoivatiilojen hallituksen kanssa tällaisista toimenpiteistä; ja
- (iv) mikäli tällainen sallittu toimenpide liittyy Kilpailevaan Tarjoukseen, joka muodostaa Parempaan Tarjoukseen (molemmat kuten jäljempänä määritelty), (a) tällainen Kilpaileva Tarjous ei ole seurausta Hoivatiilojen hallituksen tai sen edustajien suorasta tai epäsuorasta houkuttelusta, (b) Hoivatiilojen hallitus on ilmoittanut Tarjouksentekijälle ja Aedificalle, että tällainen Kilpaileva Tarjous on jätetty ja on antanut Tarjouksentekijälle tiivistelmän sen taloudellisista ehdoista, (c) Hoivatiilojen hallitus on antanut Tarjouksentekijälle kohtuullisen mahdollisuuden kymmenen (10) pankkipäivän kuluessa yllä mainitun ilmoituksen vastaanottamisesta neuvotella Hoivatiilojen hallituksen kanssa ja Tarjouksentekijän harkinnan mukaisesti parantaa Ostotarjousta, (d) kymmenen (10) pankkipäivän kuluttua (A) Tarjouksentekijä ei ole parantanut Ostotarjousta siten, että parannettu Ostotarjous on kokonaisuutena arvioiden Hoivatiiloille ja sen osakkeenomistajille vähintään yhtä edullinen kuin Kilpaileva Tarjous, perustuen Hoivatiilojen hallituksen kohtuulliseen arvioon, jonka hallitus on tehnyt vilpittömin mielin konsultoituaan riippumatonta hyvämaineista ulkopuolista oikeudellista neuvonantajaa ja taloudellista neuvonantajaa ja otettuaan huomioon tarjotun vastikkeen lisäksi muut ehdot, kilpailevan tarjouksentekijän henkilöllisyyden, rahoituksen saatavuuden ja varmuuden, odotetun aikataulun ja sääntelylliset näkökulmat sekä toteutumismahdollisuudet, tai (B) Hoivatiilojen hallitus päättää, toimien kohtuullisesti ja vilpittömin mielin, konsultoituaan riippumatonta hyvämaineista ulkopuolista oikeudellista neuvonantajaa ja taloudellista neuvonantajaa, että hallitus on velvollinen sen pakottavien huolellisuus- ja lojaliteettivelvoitteidensa sekä Ostotarjoukskoodin mukaisesti ryhtymään toimiin vastatakseen tällaiseen Kilpailevaan Tarjoukseen, ja (e) Hoivatiilojen hallitus on myös muutoin toiminut Yhdistymissopimuksen mukaisten muiden tarjouksien ja Kilpailevien Tarjouksien koskevaan houkuttelukieltoon liittyvien velvoitteiden mukaisesti.

"Kilpaileva Tarjous" tarkoittaa mitä tahansa Hoivatiiloja tai sen tytäryhtiöitä koskevaa yritysjärjestelyä (mukaan lukien sulautuminen, varojen hankkiminen tai muu yritysjärjestely, joka koskee kaikkia tai olennaista osaa Hoivatiilojen tai sen tytäryhtiöiden (kokonaisuutena arvioiden) liiketoiminnasta tai varoista), jonka voitaisiin kohtuullisesti katsoa haittaavan Ostotarjouksen toteuttamista.

"Parempi Tarjous" tarkoittaa kolmannen osapuolen vilpittömin mielin tekemää kirjallista sitovaa tarjousta, joka ei ole Hoivatiilojen tai sen puolesta toimivien tahojen houkuttelun seurausta, joka on tehty kaikkien Osakkeiden tai olennaisilta osiltaan kaikkien Hoivatiilojen tai sen tytäryhtiöiden (kokonaisuutena arvioiden) varojen hankkimiseksi julkisella ostotarjouksella, sulautumisella, liiketoimintakaupalla tai muulla yritysjärjestelyllä, joka tarjoaa korkeamman käteisvastikkeen per Osake kuin Tarjousvastike (tai kyseistä käteisvastiketta arvoltaan vastaavan muun vastikkeen) ja sellaisin ehdoin, jotka myös muutoin kohtuullisen todennäköisesti ovat kokonaisuutena arvioiden Hoivatiilojen ja sen osakkeenomistajien kannalta edullisemmat kuin Ostotarjous, siinä muodossa kuin Tarjouksentekijä on sitä mahdollisesti muuttanut, ja joka on kohtuullisen mahdollinen toteuttaa (ottaen huomioon muun muassa kaikki tarjouksen oikeudelliset, taloudelliset, sääntelylliset ja muut näkökulmat sekä tarjouksentekijän henkilöllisyyden ja rahoituksen saatavuuden).

3.5 Vakuutukset

Hoivatiilat on antanut Yhdistymissopimuksessa Tarjouksentekijälle ja Aedificalle tiettyjä tavanomaisia vakuutuksia, jotka liittyvät muun muassa seuraaviin asioihin:

- (i) Hoivatiilat ja kukin sen tytäryhtiöistä on pätevästi perustettu ja ne ovat olemassa soveltuvien lakien mukaisesti ja niillä on tarpeellinen kelpoisuus ja toimivalta sekä kaikki tarvittavat viranomaisluvut omistaa, vuokrata ja hallinnoida niiden omaisuutta ja jatkaa liiketoimintansa harjoittamista, kuten sitä tällä hetkellä harjoitetaan;
- (ii) viimeisin tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastamaton puolivuositarkastus 30.6.2019 päättyneeltä kuuden (6) kuukauden ajanjaksolta on laadittu soveltuvien lakien ja kirjanpitostandardien mukaisesti;
- (iii) Hoivatiilat on julkistanut kaikki tiedot, jotka se on velvollinen julkistamaan soveltuvan lainsäädännön ja määräysten mukaan, koskien erityisesti tiettyjä haitallisia muutoksia tai tapahtumia eivätkä Hoivatiilojen toimittamat tiedot Tarjouksentekijän ja Aedifican due diligence -tarkastusta varten sisällä sisäpiiritietoa;
- (iv) kaikki Hoivatiilojen osakkeet on asianmukaisesti laskettu liikkeeseen ja ovat täysin maksettu, eikä muun muassa optio-oikeuksia tai muita Hoivatiilojen tai sen tytäryhtiöiden arvopapereihin oikeuttavia erityisiä oikeuksia (lukuun ottamatta viimeisimmässä vuosikertomuksessa kuvattuja) ole olemassa ja Hoivatiilat omistaa suoraan tai välillisesti kaikki tytäryhtiöidensä ulkona olevat osakkeet ja taloudelliset etuudet;

- (v) Hoivailoilla on kelpoisuus ja toimivalta allekirjoittaa Yhdistymissopimus ja täyttää siinä asetetut velvollisuudet;
- (vi) Yhdistymissopimuksen allekirjoittaminen, toteuttaminen ja sen velvoitteiden noudattaminen Hoivailojen toimesta ei johda minkään sopimuksen tai muun velvoitteen rikkomiseen, laiminlyöntiin taikka irtisanomis-, muutos-, eräännyttämis- tai purkuoikeuteen;
- (vii) Hoivailat eikä mikään sen tytäryhtiöistä ole laiminlyönyt tai rikkonut soveltuvia lakeja ja määräyksiä sekä olennaisia sopimuksia, joka muodostaisi Olennaisen Haitallisen Muutoksen (kuten jäljempänä määritelty);
- (viii) Hoivailoja tai sen tytäryhtiöitä vastaan ei ole vireillä tai uhattuna olennaisia oikeudenkäyntejä tai vaateita, joka muodostaisi Olennaisen Haitallisen Muutoksen (kuten jäljempänä määritelty); ja
- (ix) Hoivailat ja kukin sen tytäryhtiöistä ovat jättäneet kaikki veroilmoituksensa asianmukaisesti eikä ole verojen olennaisiin määriin liittyviä puutteita, joita veronviranomaiset vaativat tai arvioivat.

Tarjouksentekijä ja Aedifica ovat antaneet Hoivailoille tiettyjä tavanomaisia vakuutuksia, jotka liittyvät muun muassa seuraaviin asioihin:

- (i) Tarjouksentekijä ja Aedifica ovat pätevästi perustettuja ja ne ovat olemassa Suomen ja Belgian lakien mukaisesti (mainitussa järjestyksessä) ja niillä on tarpeellinen kelpoisuus ja toimivalta jatkaa liiketoimintansa harjoittamista, kuten sitä tällä hetkellä harjoitetaan;
- (ii) Tarjouksentekijällä ja Aedificalla on kelpoisuus ja toimivalta allekirjoittaa Yhdistymissopimus ja täyttää siinä niille asetetut velvollisuudet;
- (iii) Yhdistymissopimuksen toteuttaminen ja sen velvoitteiden noudattaminen Tarjouksentekijän ja Aedifican toimesta ei edellytä mitään viranomaishyväksyntää, -suostumusta, -valtuutusta tai -lupaa taikka viranomaiselle tehtävää ilmoitusta, lukuun ottamatta Yhdistymissopimuksessa mainittua; ja
- (iv) Tarjouksentekijällä on Ostotarjouksen toteutukseen riittävä rahoitus.

Vakuutukset raukeavat automaattisesti, kun Ostotarjous on toteutettu, minkä jälkeen niillä ei enää kyseisen päivämäärän jälkeen ole vaikutusta.

3.6 Sitoumukset

Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivailat ovat antaneet Yhdistymissopimuksessa toisilleen tiettyjä sitoumuksia. Sitoumukset liittyvät Ostotarjouksen yhteydessä noudatettaviin menettelyihin ja niiden mukaan muun muassa:

- (i) Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivailat ovat molemmat sitoutuneet noudattamaan Ostotarjoukskoodia ja olemaan poikkeamatta siihen sisältyvistä suosituksista;
- (ii) Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivailat ovat sitoutuneet yhteistyössä toistensa kanssa ryhtymään kaikkiin kohtuullisiin toimenpiteisiin tehdäksään tai huolehtiakseen siitä, että toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia tai suotavia Yhdistymissopimuksen mukaan aiottujen järjestelyjen toteuttamiseksi, kuten tarvittavien suostumusten tai luopumiskirjojen hankkiminen kolmansilta osapuolilta, tulevat tehdyiksi;
- (iii) Hoivailat on sitoutunut harjoittamaan liiketoimintaansa ja huolehtimaan siitä, että sen konserniyhtiöt harjoittavat omaa liiketoimintaansa, tavanomaiseen tapaan aiemman käytännön mukaisesti ja olemaan tekemättä tiettyjä toimenpiteitä, paitsi siltä osin kuin Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivailat ovat toisin sopineet;
- (iv) Hoivailat on sitoutunut antamaan tarvittavat suostumukset ja luopumiskirjat tarvittaville arvo-osuustilien tilinhoitajille, jotta myös Osakkeet, joihin kohdistuu myyntirajoituksia tai vastaavia siirtorajoituksia Hoivailojen hyväksi, voidaan tarjota Ostotarjouksessa;
- (v) Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivailat ovat sitoutuneet konsultoimaan toisiaan ennen minkään Ostotarjoukseen tai Yhdistymissopimukseen liittyvän julkisen ilmoituksen julkistamista;

- (vi) Hoivatilat on sitoutunut ilmoittamaan Tarjouksentekijälle ja Aedificalle mistä tahansa muutoksesta, tapahtumasta tai olosuhteesta, jonka voisi kohtuudella odottaa johtavan Olennaiseen Haitalliseen Muutokseen (kuten määritelty jäljempänä) ja Hoivatilat, Tarjouksentekijä ja Aedifica ovat sitoutuneet ilmoittamaan toisilleen mistä tahansa muutoksesta, tapahtumasta tai olosuhteesta, jonka voisi kohtuudella odottaa olennaisesti viivästyttävän tai estävän niiden mahdollisuuksia toteuttaa Yhdistymissopimuksen mukaan aiotut järjestelyt;
- (vii) Hoivatilat on sitoutunut antamaan Tarjouksentekijälle ja Aedificalle pääsyn Hoivatiloja ja sen tytäryhtiöitä koskeviin tietoihin, jotka ovat tarpeen muun muassa Tarjousasiakirjan laatimiseksi sekä Tarjouksentekijän ja Aedifican arvioidessa ovatko Ostotarjouksen toteuttamisedellytykset täyttyneet;
- (viii) Hoivatilat on sitoutunut olemaan suoraan tai välillisesti ottamatta yhteyttä kolmansiin osapuoliin houkutellakseen, pyytääkseen, aloittaakseen, helpottaakseen tai rohkaistakseen mitä tahansa lähestymistä, ehdotusta, tarjousta tai kiinnostuksen osoitusta järjestelystä, joka muodostaisi Kilpailevan Tarjouksen tai voisi muutoin estää Ostotarjouksen toteutuksen;
- (ix) Hoivatilojen hallitus on sitoutunut viiden (5) pankkipäivän kuluessa Ostotarjouksen toteuttamisesta kutsumaan koolle Hoivatilojen ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään Hoivatilojen hallituksen uudesta kokoonpanosta ja Hoivatilojen varsinaisen yhtiökokouksen nimeämän osakkeenomistajien nimitystoimikunnan lakkauttamisesta;
- (x) Tarjouksentekijä on sitoutunut Hoivatilojen ja sen tytäryhtiöiden tilintarkastajan suosituksesta riippuen äänestämään Hoivatilojen ja sen tytäryhtiöiden hallitusten jäsenten ja toimitusjohtajien tavanomaisen vastuuvapauden myöntämisen puolesta sekä ylläpitämään hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan nykyisen vakuutusturvan tietyn ajan Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen;
- (xi) Tarjouksentekijä ja Aedifica ovat sitoutuneet tarjoamaan kaikille Hoivatilojen nykyisen Palkkiojärjestelmän (kuten määritelty jäljempänä) toisen ansaintajakson osallistujille mahdollisuuden osallistua korvaavaan palkkiojärjestelmään kohtuullisin ja oikeudenmukaisin ehdoin ja mikäli tällaista korvaavaa palkkiojärjestelmää ei tarjota, Tarjouksentekijä ja Aedifica ovat sitoutuneet varmistamaan, että Hoivatilojen uusi hallitus noudattaa Palkkiojärjestelmän ehtoja ja suorittaa Palkkiojärjestelmän (kuten määritelty jäljempänä) toisen ansaintajakson mukaisen palkkion käteisenä Palkkiojärjestelmän (kuten määritelty jäljempänä) ehtojen mukaisesti; ja
- (xii) Aedifica on sitoutunut antamaan omavelkaisen takauksen Hoivatiloille ja Osakkeiden haltijoille kaikista Tarjouksentekijän Yhdistymissopimuksen ja Ostotarjouksen mukaisista velvoitteista Hoivatiloja ja Osakkeiden haltijoita kohtaan.

3.7 Sopimuksen päättymisen

Yhdistymissopimus voidaan, Ostotarjouksen ehtojen salliessa, irtisanoa ja Ostotarjous hylätä ainoastaan seuraavasti:

- (i) Tarjouksentekijän, Aedifican ja Hoivatilojen yhteisellä kirjallisella sopimuksella;
- (ii) Tarjouksentekijä tai Hoivatilat voivat kumpikin irtisanoa Yhdistymissopimuksen, mikäli Tarjouksentekijä ei ole julistanut Ostotarjousta ehdottomaksi viimeistään 4.2.2020, edellyttäen, ettei se, että ehdottomaksi julistamista ei ole tapahtunut ennen mainittua päivämäärää, johdu irtisanovan osapuolen Yhdistymissopimuksen mukaisten sitoumusten rikkomisesta;
- (iii) Tarjouksentekijä tai Hoivatilat voivat kumpikin irtisanoa Yhdistymissopimuksen, mikäli toimivaltainen tuomioistuin tai viranomaistaho on antanut määräyksen, joka estää Ostotarjouksen toteuttamisen tai laki tai muu oikeudellinen este taikka kielto tekee Ostotarjouksen toteuttamisen laittomaksi tai pysyvästi kieltää tai muutoin estää sen, edellyttäen ettei tällainen määräys pääosin johdu tai ole aiheutunut siitä, että irtisanova osapuoli ei ole onnistunut täyttämään Yhdistymissopimuksen mukaisia velvoitteitaan;
- (iv) Hoivatilat voi irtisanoa Yhdistymissopimuksen, mikäli Hoivatilojen hallitus on peruuttanut, muokannut tai muuttanut Suositusta Yhdistymissopimuksen ehtojen mukaisesti;
- (v) Hoivatilat voi irtisanoa Yhdistymissopimuksen, mikäli Tarjouksentekijä ei ole aloittanut Ostotarjousta 4.12.2019 mennessä;
- (vi) Tarjouksentekijä voi irtisanoa Yhdistymissopimuksen, mikäli Hoivatilojen hallitus (a) on peruuttanut, muokannut tai muuttanut Suositusta, (b) on hyväksynyt tai suositellut mitä tahansa Kilpailevaa Tarjousta, (c) on

julkistanut neutraalin suhtautumisen mihin tahansa Kilpailevaan Tarjoukseen eikä ole uudelleen vahvistanut ja pitäytynyt Suosituksessaan kolmen (3) pankkipäivän kuluessa neutraalin suhtautumisen julkistamisesta, tai (d) on tehnyt mitä tahansa muita toimia, jotka ovat Suosituksen vastaisia eikä ole korjannut tällaisia toimia kolmen (3) pankkipäivän kuluessa Tarjouksentekijän ilmoitettua kirjallisesti siitä; ja

- (vii) Tarjouksentekijä tai Aedifica voi irtisanoa Yhdistymissopimuksen Hoivatilojen olennaisesti rikkoessa vakuutuksiaan, mitä tahansa sitoumustaan tai mitä tahansa muuta Yhdistymissopimuksen ehtoa ja Hoivatilat voi irtisanoa Yhdistymissopimuksen Tarjouksentekijän tai Aedifican olennaisesti rikkoessa vakuutuksiaan, mitä tahansa sitoumustaan tai mitä tahansa muuta Yhdistymissopimuksen ehtoa, jos Yhdistymissopimusta rikkova osapuoli ole korjannut tällaista rikkomusta (jos korjattavissa) kymmenen (10) pankkipäivän kuluessa saatuaan kirjallisen ilmoituksen tästä ja joka tapauksessa viimeistään kolme (3) päivää ennen Tarjousajan päättymistä;

Mikäli Yhdistymissopimuksen irtisanoa (a) Hoivatilat yllä olevan kohdan 3.7(iv) mukaisesti, tai (b) Tarjouksentekijä tai Aedifica yllä olevien kohtien 3.7(vi) tai 3.7(vii) mukaisesti (paitsi mikäli kuin irtisanominen perustuu Hoivatilojen vakuutusten rikkomiseen), Hoivatilat on sitoutunut korvaamaan Tarjouksentekijälle kaikki Tarjouksentekijälle Yhdistymissopimuksen ja Ostotarjouksen yhteydessä Tarjouksentekijälle ja Aedificalle aiheutuneet dokumentoidut kolmansille osapuolille maksettavat kulut 2.500.000 euroon saakka, pois lukien palkkiot, jotka ovat riippuvaisia Ostotarjouksen toteuttamisesta.

3.8 Sovellettava laki

Yhdistymissopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä.

Yhdistymissopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupparekamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti.

4. OSTOTARJOUKSEN EHDOT

4.1 Ostotarjouksen kohde

Aureit Holding Oy ("**Tarjouksentekijä**") tarjoutuu hankkimaan vapaaehtoisella julkisella käteisostotarjouksella arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) ("**AML**") 11 luvun ja tämän tarjousasiakirjan ("**Tarjousasiakirja**") sisältämien ehtojen mukaisesti kaikki Hoivatilat Oyj:n ("**Hoivatilat**") liikkeeseen laskemat ja ulkona olevat osakkeet ("**Osakkeet**" tai kukin erikseen "**Osake**"), jotka eivät ole Hoivatilojen tai minkään sen tytäryhtiön hallussa ("**Ostotarjous**"). Tarjouksentekijän tiedon mukaan tämän Ostotarjouksen päivämääränä ei ole olemassa liikkeeseen laskettuja ja ulkona olevia arvopapereita, jotka oikeuttaisivat Hoivatilojen osakkeisiin.

Tarjouksentekijä on Aedifica SA/NV:n ("**Aedifica**") kokonaan omistama tytäryhtiö. Aedifica on belgialainen julkinen säännelty kiinteistöyhtiö ("*openbare geregulementeerde vastgoedvennootschap*" / "*société immobilière réglementée publique*") ja sen osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Euronext Brussels -pörssilistalla.

Tarjouksentekijä, Aedifica ja Hoivatilat ovat 4.11.2019 allekirjoittaneet yhdistymissopimuksen ("**Yhdistymissopimus**"), jonka mukaisesti Tarjouksentekijä tekee Ostotarjouksen.

4.2 Tarjousvastike

Tarjouksentekijä julkisti Ostotarjouksen 4.11.2019 ("**Julkistaminen**"). Tarjottava vastike on 14,75 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty ("**Tarjousvastike**").

Tarjousvastike on määritetty perustuen 25.416.095 Osakkeeseen ja alla kuvattuun ylimääräiseen 63.400 Hoivatilojen osakkeen antiin. Mikäli Hoivatilat muuttaa liikkeeseen laskemiensa ja ulkona olevien Osakkeiden lukumäärää tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen uusien osakkeiden annilla, osakkeiden uudelleenluokittelulla, osakkeiden jakamisella (mukaan lukien osakkeiden yhdistäminen) tai muulla vastaavalla toimenpiteellä, jolla on laimentava vaikutus, tai mikäli Hoivatilat päättää jakaa osinkoa tai muutoin jakaa varojaan tai mitä tahansa muuta varallisuuttaan osakkeenomistajilleen, tai jos täsmäytyspäivä minkä tahansa edellä mainitun osalta tulee ennen Toteuttamispäivää (kuten määritelty jäljempänä), Tarjousvastiketta tarkistetaan vastaavasti euro-eurosta -perusteisesti jaettavaksi ilmoitetun tai luovutetun bruttoarvon mukaan ennen lähdeverosta ja/tai muista soveltuvista veroista johtuvia vähennyksiä, ja tarjousvastike näin tarkistettuna muodostaa Tarjousasiakirjassa määritellyn 'Tarjousvastikkeen' (selvyyden vuoksi todetaan, että Hoivatilojen liikkeeseen laskemien ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärän muuttuessa vain vastike kustakin Osakkeesta muuttuu ilman mitään vähennystä Tarjouksentekijän yhteensä maksamaan kokonaisvastikkeeseen).

Hoivatilojen hallitus on päättänyt 26.3.2019 pidetyn Hoivatilojen varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla osakeannista, jossa 63.400 Hoivatilan osaketta annetaan tietyille Hoivatilojen työntekijöille ja johdon jäsenille osana Hoivatilojen olemassa olevaa pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmää, jotta palkkiojärjestelmän osallistujat voivat tarjota myös nämä osakkeet Ostotarjouksessa. Osakeanti ei vaikuta Tarjousvastikkeeseen.

4.3 Tarjousaika

Ostotarjouksen hyväksymisaika ("**Tarjousaika**") alkaa 11.11.2019 klo 9.00 (Suomen aikaa) ja päättyy 2.12.2019 klo 16.00 (Suomen aikaa), ellei Tarjousaikaa jatketa jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Tarjouksentekijä voi jatkaa Tarjousaikaa (i) milloin tahansa kunnes Toteuttamisedellytykset (kuten määritelty jäljempänä) ovat täyttyneet tai niiden täyttymisvaatimuksesta on luovuttu, (ii) kilpailevan ostotarjouksen yhteydessä AML:n 11 luvun 17 §:n mukaisesti, ja (iii) Jälkikäteisellä Tarjousajalla (kuten määritelty jäljempänä) Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistamisen yhteydessä, jolloin Tarjouksentekijä myös julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi, kuten esitetty jäljempänä.

Tarjouksentekijä tiedottaa mahdollisesta Tarjousajan jatkamisesta pörssitiedotteella viimeistään 3.12.2019. Tarjouksentekijä tiedottaa jo jatkettun Tarjousajan mahdollisesta jatkamisesta viimeistään jatkettun Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä. Tarjousajan tai jo jatkettun Tarjousajan kaikki mahdolliset jatkot kestävät vähintään kaksi (2) viikkoa päivästä, jona Tarjouksentekijä tiedotti kyseisestä jatkosta.

Jos Tarjouksentekijä jatkaa Tarjousaikaa, Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän asettamana uutena päättymisajankohtana, ellei jatkettua Tarjousaikaa jatketa edelleen tai keskeytetä jäljempänä esitetyn mukaisesti. Tarjousajan enimmäispituus (mukaan lukien mahdolliset Tarjousajan jatkot) on kymmenen (10) viikkoa. Tarjousaikaa

voidaan kuitenkin jatkaa yli kymmenen (10) viikkoa AML:n 11 luvun 12 §:n mukaisen erityisen syyn vuoksi edellyttäen, että Hoivatiilojen liiketoiminta ei vaikeudu kohtuuttoman kauan. Tarjousaikaa voidaan myös jatkaa, mikäli soveltuva lainsäädäntö näin vaatii (esimerkiksi, jos Tarjousvastiketta muutetaan Tarjousasiakirjan AML:n 11 luvun 11 §:n mukaisen oikaisun tai täydennyksen yhteydessä). Jatketun Tarjousajan päättymispäivä julkistetaan tällöin vähintään kaksi (2) viikkoa ennen kyseistä päättymispäivää. Lisäksi Jälkikäteistä Tarjousaikaa (kuten määritelty jäljempänä) voidaan pidentää yli kymmenen (10) viikon sovellettavan lain tämän salliessa.

Tarjouksentekijä voi keskeyttää jatketun Tarjousajan, jos kaikki Toteuttamisedellytykset (kuten määritelty jäljempänä) ovat täyttyneet tai Tarjouksentekijä on luopunut vaatimasta niiden täyttymistä ennen jatketun Tarjousajan päättymistä, sekä toteuttaa alla olevan kohdan "*Osakkeiden maksuehdot ja selvitys*" mukaisesti niiden Osakkeiden myynnin ja oston, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty eikä tätä hyväksymistä ole pätevästi peruutettu. Jos Tarjouksentekijä keskeyttää jatketun Tarjousajan, Tarjouksentekijä ilmoittaa sitä koskevasta päätöksestään pörssitiedotteella mahdollisimman pian sen jälkeen, kun päätös on tehty, ja joka tapauksessa viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen keskeyttävän jatketun Tarjousajan päättymistä. Jos Tarjouksentekijä keskeyttää jatketun Tarjousajan, jatkettu Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän ilmoittamana aikaisempaan ajankohtana.

Tarjouksentekijä pidättää myös itsellään oikeuden jatkaa Tarjousaikaa samassa yhteydessä, kun Tarjouksentekijä ilmoittaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen alla olevan kohdan "*Ostotarjouksen tuloksen ilmoittaminen*" mukaisesti (tällainen jatkettu Tarjousaika, "**Jälkikäteinen Tarjousaika**"). Tällaisen Jälkikäteisen Tarjousajan tilanteessa Jälkikäteinen Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistamisen yhteydessä ilmoittamana ajankohtana. Jälkikäteisen Tarjousajan päättymisestä ilmoitetaan vähintään kaksi (2) viikkoa ennen Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä.

4.4 Toteuttamisedellytykset

Tarjouksentekijän velvollisuus hyväksyä Osakkeet, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty, maksettaviksi sekä toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen seuraavien ehtojen täyttymiselle tai sille, että Tarjouksentekijä on, sikäli kun tämä on sovellettavien lakien ja määräyksien mukaan mahdollista, luopunut vaatimasta seuraavien ehtojen täyttymistä ("**Toteuttamisedellytykset**") ennen Tarjouksentekijän julkistaman Ostotarjouksen lopullisen tuloksen päivämäärää tai sinä päivämääränä:

- (i) Ostotarjous on pätevästi hyväksytty siten, että sen jälkeen, kun Osakkeiden toteutuskaupat on Ostotarjouksen mukaisesti toteutettu, Tarjouksentekijä omistaa yhdessä Aedifican ja Aedifican määräysvallassa olevien tahojen kanssa enemmän kuin 90 % kaikista Hoivatiilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä, osakeyhtiölain ("**OYL**") 18 luvun 1 §:n mukaisesti laskettuna;
- (ii) mikään toimivaltainen tuomioistuin tai viranomainen ei ole antanut päätöstä taikka aloittanut sääntelytoimia, jotka estävät, viivästyttävät tai olennaisesti haittaavat Ostotarjouksen toteuttamista;
- (iii) Julkistamisen jälkeen ei ole tapahtunut Olennaista Haitallista Muutosta (kuten määritelty jäljempänä);
- (iv) Tarjouksentekijä ei ole Julkistamisen jälkeen (a) saanut uutta tietoa, joka johtaa Olennaiseen Haitalliseen Muutokseen (kuten määritelty jäljempänä) tai muodostaa Olennaisen Haitallisen Muutoksen (kuten määritelty jäljempänä), tai (b) tullut tietoiseksi, että sen aiemmin Hoivatiiloilta tai sen tytäryhtiöiltä saama tieto on totuudenvastaista tai harhaanjohtavaa, edellyttäen että edellä tarkoitettu johtaa Olennaiseen Haitalliseen Muutokseen (kuten määritelty jäljempänä) tai muodostaa Olennaisen Haitallisen Muutoksen (kuten määritelty jäljempänä);
- (v) Hoivatilat ei ole jättänyt julkaisematta mitään tietoa, jonka julkaisemista soveltuva lainsäädäntö ja määräykset olisivat edellyttäneet, edellyttäen että julkaisematta jättäminen johtaa Olennaiseen Haitalliseen Muutokseen (kuten määritelty jäljempänä) tai muodostaa Olennaisen Haitallisen Muutoksen (kuten määritelty jäljempänä);
- (vi) Hoivatiilojen hallitus on AML:n 11 luvun 13 §:n mukaisessa lausunnossaan päättänyt suositella, että Hoivatiilojen osakkeenomistajat hyväksyvät Ostotarjouksen ("**Suositus**") eikä Suositusta ole peruttu tai muutettu (lukuun ottamatta Suosituksen teknisiä muokkauksia tai muutoksia, joita soveltuvat lait tai Ostotarjouskoodi edellyttävät kilpailevan tarjouksen johdosta, kunhan Suositus pysyy voimassa);
- (vii) kunkin merkittävän osakkeenomistajan antamat peruuttamattomat sitoumukset hyväksyä Ostotarjous ovat ehtojensa mukaisesti kaikilta osin voimassa eikä niitä ole peruttu tai muutettu olennaisilta osin; ja

(viii) Yhdistymissopimusta ei ole irtisanottu, ja se on edelleen kaikilta osin voimassa kaikkine vaikutuksineen.

"Olellainen Haitallinen Muutos" tarkoittaa

- (a) mitä tahansa Hoivatiilojen ja/tai sen tytäryhtiöiden (kokonaisuutena arvioiden) taikka niiden omaisuuden olellaisen osan luovuttamista tai uudelleenjärjestelyä; tai
- (b) mitä tahansa tapahtumaa, olosuhdetta, kehitystä, asiaintilaa, ilmiötä, muutosta tai vaikutusta, joka yksin tai kokonaisuutena on tai voisi kohtuullisesti odottaa olevan olellaisesti haitallista Hoivatiilojen ja sen tytäryhtiöiden (kokonaisuutena arvioiden) nykyiselle tai kohtuullisesti ennakoitavissa olevalle tulevalle liiketoiminnalle, varoille, taloudelliselle tilalle tai toiminnan tulokselle, edellyttäen ettei mikään seuraavista muodosta, eikä mikään tapahtuma, olosuhde, kehitys, asiaintila, ilmiö, muutos tai vaikutus muodosta Olellaista Haitallista Vaikutusta siinä määrin kuin se on seurausta seuraavista:
 - (i) mikä tahansa muutos poliittisissa, taloudellisissa, teollisissa, kansantaloudellisissa tai sääntelyllisissä olosuhteissa, kunhan tällaisella muutoksella ei ole suhteetonta vaikutusta Hoivatiiloihin ja sen tytäryhtiöihin suhteessa muihin samalla toimialalla oleviin toimijoihin;
 - (ii) mikä tahansa vaikutus, joka aiheutuu tai johtuu luonnonkatastrofista, olellaisen vihamielisyyksien puhkeamisesta tai sotatoimista tai terrorismista, kunhan tällaisella vaikutuksella ei ole suhteetonta vaikutusta Hoivatiiloihin ja sen tytäryhtiöihin suhteessa muihin samalla toimialalla oleviin toimijoihin;
 - (iii) mikä tahansa vaikutus, joka seuraa Hoivatiilojen toimista, joita Tarjouksentekijä on nimenomaisesti pyytänyt tai ohjeistanut; tai
 - (iv) mikä tahansa Hoivatiiloja koskeva vaikutus, joka aiheutuu Yhdistymissopimuksen julkistamisesta tai sen mukaisten velvoitteiden suorittamisesta tai Yhdistymissopimuksen osapuolten henkilöllisyydestä,

edellyttäen, että jos jokin tapahtuma, olosuhde, kehitys, asiaintila, ilmiö, muutos tai vaikutus johtuu osittain mistä tahansa (i)–(iv) mainituista yhdessä minkä tahansa muun tapahtuman, olosuhteen, kehityksen, asiaintilan, ilmiön, muutoksen tai vaikutuksen kanssa, ainoastaan tällaisen muun tapahtuman, olosuhteen, kehityksen, asiaintilan, ilmiön, muutoksen tai vaikutuksen lisävaikutus otetaan huomioon arvioitaessa, onko tapahtunut Olellainen Haitallinen Muutos.

Tarjouksentekijä varaa oikeuden peruuttaa Ostotarjouksen, jos jokin yllä mainituista Toteuttamisedellytyksistä ei ole täyttynyt.

Tarjouksentekijä voi vedota johonkin Toteuttamisedellytyksistä Ostotarjouksen keskeyttämiseksi, raukeamiseksi tai peruuttamiseksi vain, mikäli olosuhteilla, jotka antavat oikeuden vedota kyseessä olevaan Toteuttamisedellytykseen, on olellaista merkitystä Tarjouksentekijälle Ostotarjouksen kannalta, kuten viitattu Finanssivalvonnan määräyksissä ja ohjeissa 9/2013 (FIVA 10/01.00/2013) ja Ostotarjouskoodissa.

Ostotarjouksen Toteuttamisedellytykset on esitetty tässä kohdassa tyhjentävästi.

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden luopua, siinä määrin kuin tämä on soveltuvien lakien ja sääntelyn mukaan mahdollista, mistä tahansa Toteuttamisedellytyksestä, joka ei ole täyttynyt. Jos kaikki Toteuttamisedellytykset ovat täyttyneet tai Tarjouksentekijä on luopunut kaikkien tai joidenkin niistä täyttymisen vaatimisesta ilmoittamalla siitä pörssitiedotteella viimeistään Ostotarjouksen lopullisen tuloksen julkistamishetkellä, Tarjouksentekijä toteuttaa Ostotarjouksen sen ehtojen mukaisesti Tarjousajan päätyttyä hankkimalla Ostotarjouksessa pätevästi tarjotut Osakkeet omistukseensa ja maksamalla Tarjousvastikkeen Ostotarjouksen pätevästi hyväksyneille osakkeenomistajille.

Ostotarjous toteutetaan Tarjousajan päättymisen jälkeen kaikkien Ostotarjouksen pätevästi hyväksyneiden Hoivatiilojen osakkeenomistajien osalta kohdan "*Ostotarjouksen toteuttaminen, maksu ja selvitys*" mukaisesti.

4.5 Korotus- ja hyvitysvelvollisuus

Tarjouksentekijä pidättää itsellään, siinä määrin kuin se on soveltuvan lainsäädännön ja sääntelyn mukaan sallittua, oikeuden hankkia Osakkeita Tarjousaikana (mukaan lukien mahdollinen jatkettu Tarjousaika) sekä Jälkikäteisenä Tarjousaikana ja näiden jälkeen myös julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä ("**Nasdaq Helsinki**") tai muutoin Ostotarjouksen ulkopuolella.

Jos Tarjouksentekijä tai muu AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettu yksissä tuumin toimiva taho hankkii Julkistamisen jälkeen ja ennen Tarjousajan päättymistä Osakkeita Tarjousvastiketta korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML:n 11 luvun 25 §:n mukaisesti muuttaa Ostotarjouksen ehtoja vastaamaan tätä paremmin ehdoin tapahtunutta hankintaa (*korotusvelvollisuus*). Tarjouksentekijä tulee tällöin välittömästi julkistamaan korotusvelvollisuuden syntymisen ja suorittamaan Ostotarjouksen toteuttamisen yhteydessä Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välisen erotuksen niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

Jos Tarjouksentekijä tai muu AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettu yksissä tuumin toimiva taho hankkii Tarjousajan päättymistä seuraavien yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Osakkeita Tarjousvastiketta korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML:n 11 luvun 25 §:n mukaisesti hyvittää Ostotarjouksen hyväksyneille arvopaperinhaltijoille paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen ero (*hyvitysvelvollisuus*). Tarjouksentekijä tulee tällöin välittömästi julkistamaan hyvitysvelvollisuuden syntymisen ja suorittamaan Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välisen erotuksen yhden (1) kuukauden kuluessa hyvitysvelvollisuuden syntymisestä niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

AML:n 11 luvun 25 §:n 5 momentin mukaan hyvitysvelvollisuutta ei kuitenkaan synny siinä tapauksessa, että Osakkeen Tarjousvastiketta korkeamman hinnan maksaminen perustuu OYL:n mukaiseen välitystuomioon edellyttäen, että Tarjouksentekijä tai muu AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettu yksissä tuumin toimiva taho ei ole ennen välitysmenettelyä tai sen kuluessa tarjoutunut hankkimaan Osakkeita Ostotarjousta paremmin ehdoin.

4.6 Hyväksymismenettely

Ostotarjouksen voi hyväksyä osakkeenomistaja, joka on Tarjousaikana merkittynä Hoivatilojen osakasluetteloon.

Ostotarjouksen hyväksyntä on annettava arvo-osuustilikohtaisesti. Hyväksynnän antavalla Hoivatilojen osakkeenomistajalla on oltava käteistili Suomessa tai ulkomailla toimivassa rahalaitoksessa (ks. myös kohdat "*Ostotarjouksen toteuttaminen, maksu ja selvitys*" ja "*Tärkeitä tietoja*"). Osakkeenomistaja voi hyväksyä Ostotarjouksen ainoastaan ehdoilla ja kaikkien sellaisten Osakkeiden osalta, jotka ovat Osakkeenomistajan hyväksymislomakkeessa mainituilla arvo-osuustileillä sinä hetkenä, jolloin hyväksymiseen liittyvä Osakkeiden kauppa toteutetaan. Tarjousaikana annettu hyväksyminen on voimassa myös mahdollisen jatkettun Tarjousajan loppuun asti.

Useimmat suomalaiset tilinhoitajayhteisöt lähettävät asiakkainaan oleville Euroclear Finland Oy:n ("**Euroclear**") ylläpitämään Hoivatilojen osakasluetteloon merkityille osakkeenomistajille ilmoituksen Ostotarjouksesta sekä siihen liittyvät menettelyohjeet ja hyväksymislomakkeen. Niiden Hoivatilojen osakkeenomistajien, jotka eivät saa tilinhoitajaltaan menettelyohjeita tai hyväksymislomaketta, tulee ottaa ensisijaisesti yhteyttä tilinhoitajaansa. Toissijaisesti tällaiset osakkeenomistajat voivat ottaa yhteyttä Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttoriin ("**SEB**") lähettämällä sähköpostia osoitteeseen HoivatilatOffer@seb.fi, mistä tällaiset osakkeenomistajat voivat saada tietoa hyväksyntänsä antamiseen.

Hoivatilojen osakkeenomistajien, joiden Osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, tulee antaa hyväksyntänsä hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti. Tarjouksentekijä ei lähetä hyväksymislomaketta tai muita Ostotarjoukseen liittyviä asiakirjoja tällaisille Hoivatilojen osakkeenomistajille.

Hoivatilojen osakkeenomistaja, joka on rekisteröitynä Osakkeiden omistajana Hoivatilojen osakasluetteloon ja joka haluaa hyväksyä Ostotarjouksen, tulee täyttää, allekirjoittaa ja palauttaa hyväksymislomake osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavalle tilinhoitajalle sen antamien ohjeiden mukaisesti ja sen asettaman aikarajan puitteissa. Mikäli kyseinen tilinhoitaja ei vastaanota hyväksymislomakkeita, tällainen osakkeenomistaja voi ensisijaisesti ottaa yhteyttä omaan pankkiinsa hyväksyäkseen Ostotarjouksen, tai toissijaisesti ottaa yhteyttä SEB:iin lähettämällä sähköpostia osoitteeseen HoivatilatOffer@seb.fi saadakseen lisätietoja. Hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Tarjousajan (mukaan lukien jatkettu Tarjousaika) kuluessa, kuitenkin aina tilinhoitajan antamien ohjeiden mukaisesti. Mikäli Tarjouksentekijä on aloittanut Jälkikäteisen Tarjousajan, hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Jälkikäteisen Tarjousajan kuluessa, kuitenkin tilinhoitajan antamien ohjeiden mukaisesti. Tilinhoitaja voi pyytää Hoivatilojen osakkeenomistajaa toimittamaan hyväksymislomakkeen ennen Tarjousajan tai Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä.

Pantattujen tai siirtorajoitettujen Osakkeiden osalta Ostotarjouksen hyväksyminen edellyttää pantinhaltijan tai siirtorajoituksen edunsaajan suostumusta. Tällaisen suostumuksen hankkiminen on kyseisen Osakkeenomistajan vastuulla. Suostumus on toimitettava kirjallisena tilinhoitajalle.

Hoivatilojen osakkeenomistaja toimittaa hyväksymislomakkeen haluamallaan tavalla omalla vastuullaan ja hyväksymislomake katsotaan toimitetuksi vasta silloin, kun asianomainen tilinhoitaja on sen tosiasiallisesti vastaanottanut. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hylätä virheellisesti tai puutteellisesti tehdyt hyväksynnit. Tarjouksentekijällä on oikeus hylätä myös sellainen hyväksyntä, joka koskee vain osaa samalla arvo-osuustilillä olevista osakkeenomistajan omistamista Osakkeista.

Hoivatilojen osakkeenomistajat, jotka ovat pätevästi hyväksyneet Ostotarjouksen, eivät saa myydä Osakkeitaan tai muutoin määrätä Osakkeistaan, joiden osalta hyväksyntä on annettu. Hyväksymällä Ostotarjouksen osakkeenomistajat valtuuttavat tilinhoitajayhteisönsä kirjaamaan arvo-osuustilille Osakkeiden luovutusrajoituksen tai myyntivaruksen sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on toimitannut Osakkeita koskevan hyväksymislomakkeen. Lisäksi Ostotarjouksen hyväksyneet osakkeenomistajat valtuuttavat tilinhoitajayhteisönsä tekemään muut tarvittavat kirjaukset ja ryhtymään muihin Ostotarjouksen teknisen toteuttamisen kannalta tarpeellisiin toimiin sekä myymään kaikki kyseisen osakkeenomistajan toteutuskappojen toteuttamishetkellä omistamat Osakkeet Tarjouksentekijälle Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti. Ostotarjouksen toteuttamiskaupan tai sen selvityksen yhteydessä luovutusrajoitus tai myyntivaraus poistetaan ja Osakkeenomistajille maksetaan käteisvastike. Jos Ostotarjousta ei toteuteta tai osakkeenomistaja peruuttaa pätevästi hyväksyntänsä Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti (ks. kohta "*Peruutusoikeus*" jäljempänä), Osakkeita koskeva luovutusrajoitus poistetaan arvo-osuustililtä mahdollisimman pian ja arviolta kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Ostotarjouksesta luopumisesta on ilmoitettu tai Ostotarjouksen ehtojen mukainen peruutusilmoitus on vastaanotettu.

Tärkeää tietoa henkilötunnuksista ja LEI-tunnuksista

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2014/65/EU (MiFID II) mukaan kaikilla sijoittajilla on 3.1.2018 alkaen oltava kansainvälinen tunnistus arvopaperikauppoja tehdäkseen. Nämä vaatimukset edellyttävät, että oikeushenkilöt hakevat LEI-koodia ja luonnolliset henkilöt selvittävät kansallisen henkilötunnuksensa (kansallinen henkilötunnus tai kansallinen asiakastunnus) Ostotarjouksen hyväksyäkseen. Oikeushenkilön oikeudellinen asema määrää kumpaa tunnistetta edellytetään, ja LEI-koodin tai kansallisen henkilötunnuksen toimittamatta jättäminen voi estää SEB:tä toteuttamasta kauppaa tällaisen henkilön osalta. Oikeushenkilöt, jotka tarvitsevat LEI-koodin voivat olla yhteydessä markkinoilla oleviin toimittajiin. Ohjeita globaalista LEI-systeemistä on saatavilla seuraavalla verkkosivustolla: www.gleif.org/en/about-lei/get-an-lei-find-lei-issuing-organizations. Oikeushenkilöitä ja luonnollisia henkilöitä, jotka aikovat hyväksyä Ostotarjouksen kehoitetaan hakemaan LEI-koodia (oikeushenkilöt) tai selvittämään kansallisen henkilötunnuksensa (luonnolliset henkilöt) hyvissä ajoin, sillä tätä tietoa vaaditaan hyväksymislomakkeessa sitä jätettäessä.

Tietoja henkilötietojen käsittelystä

Ostotarjouksen hyväksyvät henkilöt toimittavat rekisterinpitäjänä käsittelyssä toimivalle SEB:lle, henkilötietoja, kuten nimen, osoitteen ja sosiaaliturvatunnuksen. SEB:lle toimitettuja henkilötietoja käsitellään SEB:n tietojärjestelmissä Ostotarjouksen hallinnoimisen vaatimassa laajuudessa. Myös muista lähteistä kuin asiakkaalta saatuja henkilötietoja saatetaan käsitellä. Henkilötietoja voidaan käsitellä myös SEB:n yhteistyöyritysten tietojärjestelmissä. SEB saattaa hankkia osoitetietoja Euroclearin toteuttaman automaattisen prosessin kautta. Lisätietoja SEB:n henkilötietojen käsittelystä ja oikeuksista löytyy SEB:n verkkosivustolta (www.sebgroup.com/site-assistance/privacy-policy).

4.7 Peruutusoikeus

Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi tehty Ostotarjouksen hyväksyminen voidaan AML:n 11 luvun 16 §:n 1 momentin mukaisesti peruuttaa milloin tahansa Tarjousajan kuluessa tai, jos Tarjousaikaa on jatkettu, tällaisen jatkettun Tarjousajan kuluessa, kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut kaikkien Toteuttamisedellytysten täyttyneen tai että Tarjouksentekijä on luopunut oikeudestaan vedota niihin, julistaen siten Ostotarjouksen ehdottomaksi. Tällaisen ilmoituksen jälkeen jo annettua Ostotarjouksen hyväksymistä ei ole enää mahdollista peruuttaa hyväksytyjen Osakkeiden osalta, paitsi mikäli kolmas taho julkistaa kilpailevan julkisen ostotarjouksen Osakkeista ennen Osakkeiden myynnin toteuttamista jäljempänä mainitun kohdan "*Ostotarjouksen toteuttaminen, maksu ja selvitys*" mukaisesti. Osakkeiden haltijat, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, voivat peruuttaa hyväksymisensä Tarjousajan kuluessa, jos Tarjousaika on kestänyt yli kymmenen (10) viikkoa ja Ostotarjousta ei ole toteutettu.

Ostotarjouksen hyväksymisen pätevä peruuttaminen edellyttää, että kirjallinen peruutusilmoitus toimitetaan sille tilinhoitajayhteisölle, jolle kyseisiä Osakkeita koskeva Ostotarjouksen hyväksyminen on toimitettu. Hallintarekisteröityjen arvopapereiden osalta osakkeenomistajan tulee pyytää kyseistä hallintarekisteröinnin hoitajaa tekemään peruutusilmoitus.

Jos osakkeenomistaja pätevästi peruuttaa Ostotarjouksen hyväksynnän, poistetaan Osakkeita koskevan hyväksynnän yhteydessä arvo-osuustilille rekisteröity luovutusrajoitus tai myyntivaraus mahdollisimman nopeasti ja arviolta kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun ilmoitus Ostotarjouksen hyväksynnän peruuttamisesta on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti vastaanotettu.

Niiden Osakkeiden, joiden osalta Ostotarjouksen hyväksyminen on peruutettu, Ostotarjous voidaan hyväksyä uudelleen milloin tahansa ennen Tarjousajan tai, jos Tarjousaikaa on jatkettu, ennen jatkettua Tarjousajan päättymistä tai mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan aikana noudattaen edellä kohdassa "– Ostotarjouksen hyväksymismenettely" kuvattua hyväksymismenettelyä.

Osakkeenomistaja, joka peruuttaa Ostotarjouksen hyväksyntänsä, on velvollinen maksamaan kaikki maksut, jotka arvo-osuustilillä hoitava tilinhoitajayhteisö tai hallintarekisteröinnin hoitaja mahdollisesti perii peruuttamisesta hinnastonsa mukaisesti.

Mahdollisen Jälkikäteisen Tarjousajan aikana annettu Ostotarjouksen hyväksyntä on sitova eikä sitä voi peruuttaa, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

4.8 Ostotarjouksen tuloksen ilmoittaminen

Ostotarjouksen alustava tulos ilmoitetaan pörssitiedotteella arviolta ensimmäisenä (1.) Tarjousajan (mukaan lukien jatkettu tai keskeytetty Tarjousaika) päättymistä seuraavana pankkipäivänä. Ostotarjouksen lopullinen tulos ilmoitetaan arviolta Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien jatkettu Tarjousaika) seuraavana kolmantena (3.) pankkipäivänä. Lopullisen tuloksen ilmoittamisen yhteydessä vahvistetaan (i) niiden Osakkeiden prosenttimäärä, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty eikä hyväksyntää ole pätevästi peruutettu ja (ii) toteutetaanko Ostotarjous.

Mikäli Tarjouksentekijä aloittaa Jälkikäteisen Tarjousajan, Tarjouksentekijä ilmoittaa kunkin Jälkikäteisen Tarjousajan aikana pätevästi tarjottujen Osakkeiden alustavan prosenttimäärän arviolta ensimmäisenä (1.) kyseisen Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä ja lopullisen prosenttimäärän arviolta kolmantena (3.) kyseisen Jälkikäteisen Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä.

4.9 Ostotarjouksen toteuttaminen, maksu ja selvitys

Osakkeiden kauppa kaikkien niiden Hoivatiilojen osakkeenomistajien osalta, jotka ovat pätevästi hyväksyneet Ostotarjouksen (eivätkä ole pätevästi peruuttaneet hyväksyntänsä), toteutetaan arviolta neljäntenä (4.) Tarjousajan (mukaan lukien jatkettu tai keskeytetty Tarjousaika) päättymistä seuraavana pankkipäivänä ("**Toteutuspäivä**") ja kyseiset toteutuskauat selvitetään arviolta Toteutuspäivänä ("**Selvityspäivä**"). Jos mahdollista, Osakkeiden toteutuskauat tehdään Nasdaq Helsingissä. Muutoin toteutuskauat tehdään Nasdaq Helsingin ulkopuolella.

Tarjousvastike maksetaan Selvityspäivänä Ostotarjouksen asianmukaisesti hyväksyneen osakkeenomistajan arvo-osuustilin hoitotilille tai niiden osakkeenomistajien osalta, joiden omistus on hallintarekisteröity, arvopaperisäilyttäjän tai hallintarekisteröinnin hoitajan määrittelemälle pankkitilille. Tarjousvastiketta ei missään tapauksessa tulla maksamaan pankkitilille, joka sijaitsee Belgiassa, Kanadassa, Japanissa, Australiassa, Etelä-Afrikassa tai Hongkongissa eikä millään muilla alueilla, joilla Ostotarjouksen tekeminen olisi lainvastaista (ks. kohta "*Tärkeitä tietoja*"), ja kaikki arvopaperisäilyttäjien tai hallintarekisteröinnin hoitajien tällaisilla alueilla sijaitseviin pankkitileihin liittyvät ohjeistukset tullaan hylkäämään. Osakkeenomistajan varsinainen maksun vastaanottoajankohta riippuu kaikissa tilanteissa rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikatauluista sekä haltijan ja tilinhoitajan, arvopaperisäilyttäjän tai hallintarekisteröinnin hoitajan välisistä sopimuksista.

Mikäli Tarjouksentekijä aloittaa Jälkikäteisen Tarjousajan, Tarjouksentekijä julkistaa sitä koskevan ilmoituksen yhteydessä maksua ja selvitystä koskevat ehdot niiden Osakkeiden osalta, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty tällaisen Jälkikäteisen Tarjousajan aikana. Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi tarjottujen Osakkeiden toteutuskauat Jälkikäteisen Tarjousajan aikana suoritetaan kuitenkin vähintään kahden (2) viikon välein.

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden lykätä Tarjousvastikkeen maksamista, mikäli suoritus estyy tai keskeytyy ylivoimaisen esteen (*force majeure*) vuoksi. Tarjouksentekijä suorittaa maksun kuitenkin heti, kun suorituksen estävä tai keskeyttävä ylivoimainen este on ratkaistu.

Mikäli kaikki Ostotarjouksen Toteuttamisedellytykset eivät täyty ja Tarjouksentekijä ei luovu Ostotarjouksen Toteuttamisedellytyksistä tai jatka Tarjousaikaa, Ostotarjousta ei toteuteta, eikä vastiketta makseta Osakkeista, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty.

4.10 Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Osakkeisiin, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty eikä hyväksyntää ole pätevästi peruutettu, siirtyy Tarjouksentekijälle Selvityspäivänä, kun Tarjouksentekijä maksaa Tarjousvastikkeen tarjouksen hyväksyneelle osakkeenomistajalle.

4.11 Varainsiirtovero ja muut maksut

Tarjouksentekijä maksaa Osakkeiden myynnin yhteydessä mahdollisesti Suomessa perittävän varainsiirtoveron.

Kukin osakkeenomistaja vastaa tilinhoitajien, omaisuudenhoitajien, hallintarekisteröinnin hoitajien ja muiden tahojen veloittamista vakuuksien vapauttamiseen tai mahdollisten muiden Osakkeiden myynnin estävien rajoitusten poistamiseen liittyvistä maksuista, kuten myös maksuista, jotka liittyvät osakkeenomistajan tarjouksen peruutukseen kohdan "*Peruutus-oikeudet*" mukaisesti. Tarjouksentekijä vastaa muista tavanomaisista kuluista, jotka aiheutuvat Ostotarjouksen edellyttämistä arvo-osuuskirjauksista, Ostotarjouksen perusteella ostettujen Osakkeiden myynnistä ja ostosta tai Tarjousvastikkeen maksamisesta.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella saattaa olla soveltuvien verolakien, mukaan lukien osakkeenomistajan asuinvaltion verolait, mukaisesti verotettava tapahtuma Hoivatiilojen osakkeenomistajalle. Kukin Hoivatiilojen osakkeenomistaja vastaa niistä mahdollisista veroseuraamuksista, jotka aiheutuvat kyseiselle osakkeenomistajalle käteisen vastaanottamisesta Ostotarjouksen perusteella. Kaikkia Hoivatiilojen osakkeenomistajia kehoitetaan kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajansa puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin veroseuraamuksiin liittyen.

4.12 Muut asiat

Ostotarjoukseen ja tähän Tarjousasiakirjaan sovelletaan Suomen lakia, ja kaikki niitä koskevat riidat ratkaistaan yksinomaan toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden muuttaa tämän Ostotarjouksen ehtoja AML:n 11 luvun 15 §:n 2 momentin mukaisesti.

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden jatkaa Tarjousaikaa ja muuttaa Ostotarjouksen ehtoja (mukaan lukien Ostotarjouksen mahdollinen raukeaminen) AML:n 11 luvun 17 §:n mukaisesti, jos kolmas osapuoli julkistaa Osakkeita koskevan kilpailevan julkisen ostotarjouksen Tarjousaikana tai mahdollisena jatkettuna Tarjousaikana.

Mikäli Finanssivalvonta päättää Tarjousajan pidentämisestä, Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden päättää Ostotarjouksesta luopumisesta AML:n 11 luvun 12 §:n mukaisesti.

Tarjouksentekijä päättää kaikista muista Ostotarjoukseen liittyvistä asioista soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa.

5. TIETOJA HOIVATILAT OYJ:STÄ

Tässä Tarjousasiakirjassa esitetyt Hoivatiiloja koskevat taloudelliset tiedot perustuvat yksinomaan Hoivatiilojen julkistamaan tilintarkastettuun konsernitilinpäätökseen 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta, Hoivatiilojen julkistamaan tilintarkastamattomaan konsernin liiketoimintakatsaukseen 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta, kaupparekisterimerkintöihin sekä muihin julkisesti saatavilla oleviin tietoihin. Tarjouksentekijä ei vastaa näistä tiedoista millään tavalla lukuun ottamatta niiden oikeaa toistamista Tarjousasiakirjassa.

5.1 Hoivatilat lyhyesti

Hoivatilat on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö (y-tunnus 2241238-0). Hoivatiilojen osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "HOIVA". Hoivatiilojen kotipaikka on Oulu ja sen osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo. Hoivatiilojen pääkonttori sijaitsee Oulussa ja sillä on toimistot myös Espoossa ja Tukholmassa.

Hoivatilat on vuonna 2008 perustettu yhtiö, joka on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen ja palvelukortteleiden sekä viime aikoina myös koulujen rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yhteensä noin 200 kiinteistöhanketta eri puolille Suomea ja, vuodesta 2019 alkaen, myös Ruotsissa.

Vuonna 2018 Hoivatiilojen raportoitu liikevaihto oli noin 17,2 miljoonaa euroa, operatiivinen tulos noin 7,7 miljoonaa euroa ja Hoivatiilojen kiinteistöportfolion arvo oli noin 349 miljoonaa euroa.

5.2 Osakkeet ja osakepääoma

Tarjousasiakirjan päivämääränä Hoivatiilojen kaupparekisteriin rekisteröity osakepääoma on 80.000 euroa ja osakkeiden lukumäärä 25.439.229. Hoivatiilojen yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä osakepääoman tai osakkeiden vähimmäis- tai enimmäismääristä.

Hoivatiiloilla on yhdenlajisia osakkeita. Hoivatiilojen osakkeet kuuluvat Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään. Kukin osake antaa yhden (1) äänen Hoivatiilojen yhtiökokouksessa. Kaikki osakkeet oikeuttavat yhtäläisiin oikeuksiin osingonjaossa tai Hoivatiilojen muussa varojen- tai omaisuudenjaossa. Hoivatiilojen yhtiöjärjestyksessä ei ole OYL:sta poikkeavia määräyksiä tai rajoituksia äänioikeuden käyttämiseen.

Hoivatiilojen 26.3.2019 pidetty varsinainen yhtiökokous vahvisti hallituksen ehdotuksen maksaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko on maksettu 4.4.2019 eikä se vaikuta Tarjousvastikkeeseen.

5.3 Omistusrakenne

Alla olevassa taulukossa on esitetty Hoivatiilojen kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja niiden omistukset 31.10.2019 (omistusosuus laskettuna kaikista Hoivatiilojen osakkeista).

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia osakkeista
1 2Care Capital Ab	3.767.012	14,81
2 OP Funds	1.593.067	6,26
3 Hintsala Eino	941.439	3,70
4 Pekkarinen Timo Jaakko	896.489	3,52
5 Milerosa Oy	599.776	2,36
6 Veritas Pension Insurance Company Ltd.	450.000	1,77
7 Hyväri Harri Tapani	427.648	1,68
8 Karjula Jussi Pekka	361.916	1,42
9 Kusinkapital Ab	352.137	1,38
10 Ahola Tuomas Veli	312.754	1,23
Top 10 yhteensä	9.702.238	38,14
Muut osakkeenomistajat	15.736.991	61,86
Hallintarekisteröidyt	6.139.165	24,13
Yhteensä	25.439.229	100

5.4 Omat osakkeet

Tarjouksentekijän tietojen mukaan Hoivatilat ja sen tytäryhtiöt omistavat tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä 23.134 omaa osaketta, joka vastaa noin 0,09 % kaikista Hoivatilojen osakkeista ja äänistä.

5.5 Optio-oikeudet ja osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet

Tarjouksentekijän tietojen mukaan Hoivatilat ei ole antanut optio-oikeuksia tai osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä tällaisia oikeuksia ei ole kirjattu kaupparekisteriin.

Hoivatiloilla on tällä hetkellä yksi pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmä ("**Palkkiojärjestelmä**"). Palkkiojärjestelmän mukaan enintään 207.400 Hoivatilojen osaketta voidaan antaa järjestelmän osallistujille. Palkkiojärjestelmä on jaettu kahteen ansaintajaksoon, joista ensimmäinen on 1.6.2018–30.11.2019 ja toinen 1.6.2018–31.5.2021. Ensimmäisen ansaintajakson aikana voi ansaita yhden kolmasosan enimmäispalkkiosta ja toisen ansaintajakson aikana loput kaksi kolmasosaa enimmäispalkkiosta. Palkkiojärjestelmän bruttopalkkio koostuu osakkeista ja käteispalkkiosta. Palkkion suuruus perustuu Hoivatilojen osakkeen kokonaistuottoon (osakkeen kurssikehitys ja osingot) kyseisen ansaintajakson aikana.

5.6 Valtuutukset

Valtuutus koskien omien osakkeiden hankkimista

Hoivatilojen 26.3.2019 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankinnasta ja panttaamisesta seuraavin ehdoin:

Hoivatilojen omia osakkeita voidaan hankkia ja/tai ottaa pantiksi enintään 500.000 kappaletta. Hallitus voi valtuutuksen nojalla hankkia Hoivatilojen omia osakkeita ainoastaan vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään osakkeiden hankkimisesta myös muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Omia osakkeita voidaan hankkia ja/tai ottaa pantiksi mahdollisten yrityskauppojen yhteydessä toteutettavien osakeantien aiheuttaman laimennusvaikutuksen rajoittamiseksi, yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, käytettäväksi vastikkeena mahdollisissa yrityskaupoissa, käytettäväksi yhtiön kannustinjärjestelmissä tai mitätöitäväksi edellyttäen, että hankinta on yhtiön ja sen osakkeenomistajien edun mukaista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen tai korkeintaan 30.6.2020 saakka.

Tarjouksentekijän tietojen mukaan Hoivatilojen hallitus ei ole käyttänyt edellä mainittua valtuutusta.

Valtuutus koskien osakeantia, yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

Hoivatilojen 26.3.2019 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta.

Valtuutuksen perusteella hallitus voi yhdessä tai useammassa erässä antaa uusia tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita enintään 5.080.000 kappaletta, mikä vastaa noin 19,97 % kaikista Hoivatilojen tämänhetkisistä osakkeista.

Valtuutuksen nojalla toteutettavat osakeannit voivat tapahtua myös suunnatusti osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen. Valtuutusta voidaan käyttää myös yhtiön kannustinjärjestelmiin. Valtuutuksen perusteella Hoivatilojen hallitus on valtuutettu antamaan enintään 250.000 osaketta osana Hoivatilojen kannustinjärjestelmiä. Hallitus on valtuutettu päättämään muista osakeantien ehdoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen tai korkeintaan 30.6.2020 saakka.

Lukuun ottamatta osakeantia, jossa 63.400 Hoivatilan osaketta annetaan tietyille Hoivatilojen työntekijöille ja johdon jäsenille osana Hoivatilojen olemassa olevaa pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmää, kuten kuvattu kohdassa "*Ostotarjouksen tausta – Vaikutukset Hoivatilojen liiketoimintaan ja varoihin sekä johdon ja työntekijöiden tulevaan asemaan*", Hoivatilojen hallitus ei ole Tarjouksentekijän tietojen mukaan käyttänyt edellä mainittua valtuutusta. Täten yhteensä 5.016.600 osaketta, joista 186.600 osaketta voidaan antaa osana Hoivatilojen kannustinjärjestelmiä, voidaan vielä antaa edellä mainitun valtuutuksen nojalla.

Valtuutus koskien osingonjakoa ja muuta vapaan oman pääoman jakoa

Hoivatiilojen hallitusta ei ole valtuutettu päättämään osingonjaosta tai muusta vapaan oman pääoman jaosta.

5.7 Osakassopimukset ja eräät muut sopimukset äänioikeuksien käytöstä

Tarjouksentekijän tiedossa ei ole Hoivatiiloja koskevia osakassopimuksia, muita sopimuksia tai järjestelyjä, joissa olisi sovittu äänivallan tai omistuksen käytöstä Hoivatiiloissa ja jotka vaikuttaisivat olennaisesti Ostotarjouksen arviointiin.

5.8 Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

OYL:n sekä Hoivatiilojen yhtiöjärjestyksen säännösten mukaisesti vastuu Hoivatiilojen johtamisesta ja hallinnosta on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan välillä.

Hoivatiilojen yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu 3–7 jäsentä. Tarjousasiakirjan päivämääränä Hoivatiilojen hallituksen kokoonpano on seuraava:

Pertti Huuskonen	Puheenjohtaja
Satu Ahlman	Jäsen
Nathalie Clément	Jäsen
Paul Hartwall	Jäsen
Reijo Tauriainen	Jäsen
Kari Nenonen	Jäsen

Tarjousasiakirjan päivämääränä Hoivatiilojen toimitusjohtaja on Jussi Karjula.

Tarjousasiakirjan päivämääränä Hoivatiilojen tilintarkastaja on KPMG Oy Ab. Vastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Antti Kääriäinen.

5.9 Yhtiöjärjestys

Hoivatiilojen yhtiöjärjestys on liitetty tämän Tarjousasiakirjan Liitteeksi D (ks. "*Liite D: Hoivatilat Oyj:n yhtiöjärjestys*").

5.10 Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät

Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema

Tiedot Hoivatiilojen varoista, vastuista ja liiketoiminnan tuloksesta 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta on esitetty Hoivatiilojen julkistamassa tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä, joka on tämän Tarjousasiakirjan Liitteenä B (ks. "*Liite B: Hoivatilat Oyj:n tilinpäätös*").

Tiedot Hoivatiilojen varoista, vastuista ja liiketoiminnan tuloksesta 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta on esitetty Hoivatiilojen julkistamassa tilintarkastamattomassa konsernin liiketoimintakatsauksessa, joka on tämän Tarjousasiakirjan Liitteenä C (ks. "*Liite C: Hoivatilat Oyj:n liiketoimintakatsaus*").

Tulevaisuudennäkymät

Hoivatiilojen tulevaisuudennäkymiä on esitetty vuoden 2018 tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä (ks. "*Liite B: Hoivatilat Oyj:n tilinpäätös*") ja 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjakson tilintarkastamattomassa konsernin liiketoimintakatsauksessa (ks. "*Liite C: Hoivatilat Oyj:n liiketoimintakatsaus*").

6. TIETOJA TARJOUKSENTEKIJÄSTÄ

6.1 Tarjouksentekijä lyhyesti

Tarjouksentekijä on Suomen lakien mukaan perustettu osakeyhtiö (y-tunnus 3092783-5). Aedifica omistaa suoraan koko Tarjouksentekijän osakekannan. Tarjouksentekijän kotipaikka on Helsinki ja sen osoite on c/o Dittmar & Indrenius Asianajotoimisto Oy, Pohjoisesplanadi 25 A, 00100 Helsinki. Tarjouksentekijä on perustettu holdingyhtiöksi Aedifican Hoivatilat-omistusta varten. Tarjouksentekijä ei tällä hetkellä harjoita liiketoimintaa ja sen ainoa tarkoitus on toimia holdingyhtiönä Aedifican Hoivatilat-omistusta varten sekä tehdä Ostotarjous ja Ostotarjouksen toteuttamiseksi tarvittavat toimet ja mahdollisesti Ostotarjouksen jälkeisen OYL:n mukaisen Lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvittavat toimet.

Aedifica on Belgian lain mukaan säännelty kiinteistöyhtiö ("*openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap*" / "*société immobilière réglementée publique*") (rekisterinumero 0877.248.501), jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynninkohteena Brysselin pörssissä (Euronext Brusselsin säännelty markkina). Aedifican rekisteröity osoite on Rue Belliard 40, 1040 Bryssel, Belgia. Aedifica on erikoistunut terveydenhuoltokiinteistöihin Euroopassa. Katso lisätietoja kohdasta "*Ostotarjouksen tausta, tavoitteet ja vaikutukset*" ja www.aedifica.eu.

6.2 Tarjouksentekijään AML:n 11 luvun 5 §:n mukaisessa suhteessa olevat tahot

Tarjouksentekijään AML:n 11 luvun 5 §:n mukaisessa suhteessa olevat tahot koostuvat Aedifica-konsernin yhtiöistä.

Tarjouksentekijä tai AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitetut tahot eivät ole hankkineet Hoivatilojen osakkeita julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin Ostotarjouksen julkistamista edeltäneiden kuuden (6) kuukauden aikana. Julkistamisen jälkeen ja 7.11.2019 mennessä Tarjouksentekijä on hankkinut omistukseensa yhteensä 26.432 Osaketta, jotka edustavat noin 0,1 % kaikista Osakkeista. Edellä mainittujen Osakkeiden lisäksi Tarjouksentekijä tai Tarjouksentekijään AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa suhteessa olevat tahot eivät omista tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Hoivatilojen osakkeita.

6.3 Hoivatilojen omistus Tarjouksentekijässä

Tarjouksentekijän tiedon mukaan Hoivatilat tai sen tytäryhtiöt eivät tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä omista Tarjouksentekijän, Aedifican tai minkään muun näiden AML:n 11 luvun 5 §:ssä tarkoitettujen yksissä tuumin toimivien tahojen osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia arvopapereita.

HOIVATILAT OYJ:N HALLITUKSEN LAUSUNTO



HOIVATILAT OYJ: HOIVATILAT OYJ:N HALLITUKSEN LAUSUNTO KOSKIEN AUREIT HOLDING OY:N VAPAAEHTOISTA JULKISTA KÄTEISOSTOTARJOUSTA HOIVATILAT OYJ:N OSAKKEISTA

Hoivatilat Oyj

Pörssitiedote 6.11.2019 2019 klo 8:05 EET

EI JULKISTETTAVAKSI TAI LEVITETTÄVÄKSI, KOKONAAN TAI OSITTAIN, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI BELGIASSA, KANADASSA, JAPANISSA, AUSTRALIASSA, ETELÄ-AFRIKASSA TAI HONGKONGISSA TAI MILLÄÄN MUULLA ALUEELLA MISSÄ OSTOTARJOUS OLISI SOVELLETTAVAN LAIN VASTAINEN. KATSO LISÄTIETOJA ALLA KOHDASTA "TÄRKEITÄ TIETOJA".

Hoivatilat Oyj:n hallituksen lausunto koskien Aureit Holding Oy:n vapaaehtoista julkista käteisostotarjousta Hoivatilat Oyj:n osakkeista

Hoivatilat Oyj ("Hoivatilat") ja Aedifica SA/NV ("Aedifica") ovat 4.11.2019 tiedottaneet, että Aedifica tekee kokonaan omistamansa tytäryhtiö Aureit Holding Oy:n ("Tarjouksentekijä") kautta vapaaehtoisen Hoivatilojen hallituksen suositteleman käteisostotarjouksen kaikista Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Hoivatilojen tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("Ostotarjous").

Hoivatilojen hallitus antaa seuraavan lausunnon koskien Ostotarjousta arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 11 luvun 13 §:n mukaisesti.

Ostotarjous lyhyesti

Hoivatilat, Aedifica ja Tarjouksentekijä ovat 4.11.2019 allekirjoittaneet yhdistymissopimuksen ("Yhdistymissopimus"), joka sisältää muun ohella ne keskeiset ehdot, joiden mukaisesti Tarjouksentekijä tulee tekemään Ostotarjouksen.

Ostotarjous tullaan tekemään tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti. Tarjouksentekijä julkaisee tarjousasiakirjan arviolta 11.11.2019 (jäljempänä "Tarjousasiakirja").

Ostotarjouksessa tarjottava vastike on 14,75 euroa käteisenä jokaisesta osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty ("Tarjousvastike"). Tarjousvastike sisältää preemion, joka on noin:

- 16,1 prosenttia verrattuna Hoivatilojen osakkeen päätöskurssiin Nasdaq Helsinki Oy:ssä ("Nasdaq Helsinki") 1.11.2019 eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen Ostotarjouksen julkistamista;
- 25,7 prosenttia verrattuna kaupankäyntimäärillä painotettuun Hoivatilojen osakkeen keskikurssiin Nasdaq Helsingissä Ostotarjouksen julkistamispäivää edeltävällä kolmen (3) kuukauden ajanjaksolla;



- 33,2 prosenttia verrattuna kaupankäyntimäärillä painotettuun Hoivatilojen osakkeen keskipäiväiseen Nasdaq Helsingissä Ostotarjouksen julkistamispäivää edeltävällä kuuden (6) kuukauden ajanjaksolla; ja
- 83,2 prosenttia verrattuna EPRA nettovarallisuuteen (NAV) perustuen 30.9.2019 päättyneeltä yhdeksän kuukauden ajanjaksolta laadittuun Hoivatilojen tilintarkastamattomaan konserniliiketoimintakatsaukseen.

Tarjousvastikkeeseen sovelletaan Ostotarjouksen ehtoja. Mikäli Hoivatilat muuttaa liikkeeseen laskemiensa ja ulkona olevien osakkeiden lukumäärää uusien osakkeiden annilla (lukuun ottamatta suunniteltua osakeantia, jossa 63.400 Hoivatilan osaketta annetaan osana Hoivatilojen olemassa olevaa pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmää), osakkeiden uudelleenluokittelulla, osakkeiden jakamisella (mukaan lukien osakkeiden yhdistäminen) tai muulla vastaavalla toimenpiteellä, jolla on laimentava vaikutus, tai mikäli Hoivatilat päättää jakaa osinkoa tai muutoin jakaa varojaan tai mitä tahansa muuta varallisuuttaan osakkeenomistajilleen, tai jos täsmäytyspäivä minkä tahansa edellä mainitun osalta tulee ennen Ostotarjouksen toteuttamista, Tarjousvastiketta tarkistetaan euro-eurosta -perusteisesti jaettavaksi ilmoitetun tai luovutetun bruttoarvon mukaan ennen lähdeverosta ja/tai muista soveltuvista veroista johtuvia vähennyksiä.

Seuraavat Hoivatilojen merkittävät osakkeenomistajat, 2Care Capital Ab, Timo Pekkarinen ja Kusinkapital Ab ovat sitoutuneet peruuttamattomasti hyväksymään Ostotarjouksen, paitsi jos kolmas osapuoli julkistaa kilpailevan tarjouksen kaikista Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista ja tarjoaa vähintään 16,00 euron osakekohtaisen vastikkeen (tai kyseistä käteisvastiketta arvoltaan vastaavan muun vastikkeen) ja täyttää tietyt lisäedellytykset, edellyttäen että Tarjouksentekijä ei peruuttamattomissa sitoumuksissa sovitussa ajassa korota Tarjousvastiketta siten, että se on sama tai korkeampi kuin kilpailevan tarjouksen mukainen osakekohtainen vastike. Suuret osakkeenomistajat edustavat noin 19,7 % prosenttia kaikista Hoivatilojen liikkeeseen lasketuista osakkeista ja äänistä.

Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen tiettyjen tavanomaisten edellytysten täyttymiselle tai sille, että Tarjouksentekijä on, sikäli kun tämä on sovellettavien lakien ja määräyksien mukaan mahdollista, luopunut vaatimasta näiden edellytysten täyttymistä, mukaan lukien muun muassa, että Tarjouksentekijä yhdessä Aedifican ja Aedifican määräysvallassa olevien tahojen kanssa saa haltuunsa yli 90 prosenttia Hoivatilojen liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä, osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n mukaisesti laskettuna.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä aikoo rahoittaa Ostotarjouksen Aedifican olemassa olevilla ja uusilla rahoitusjärjestelyillä, mukaan lukien bridge facility -rahoitussopimus, joka sisältää tavanomaisen Aedificaa ja Aedifica-konsernia koskevan olennainen haitallinen muutos -lausekkeen. Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous ei ole ehdollinen rahoituksen saatavuudelle.

Ostotarjouksen mukaisen tarjousajan odotetaan alkavan arviolta 11.11.2019 ja päättyvän 2.12.2019, paitsi jos tarjousaikaa jatketaan Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.



Mikäli Tarjouksentekijä saa omistukseensa enemmän kuin 90 prosenttia Hoivatilojen ulkona olevista osakkeista ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, Tarjouksentekijä aikoo aloittaa osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) mukaisen lunastusmenettelyn lunastaakseen jäljellä olevat osakkeet ja tämän jälkeen Tarjouksentekijä tulee huolehtimaan, että Hoivatilat hakee osakkeidensa poistamista Nasdaq Helsingin pörssilistalta niin pian kuin se on soveltuvan lainsäädännön mukaisesti sallittua ja käytännössä mahdollista.

Ostotarjouksen julkistamisen aikaan Tarjouksentekijä tai arvopaperimarkkinalain 11 luvun 5 §:ssä tarkoitetut tahot eivät omista Hoivatilojen osakkeita ja ääniä.

Ostotarjouksen ehdot sekä sen tausta ja tavoitteet selostetaan yksityiskohtaisemmin Tarjousasiakirjassa, jonka Tarjouksentekijä arvioi julkistavansa arviolta 11.11.2019

Hallituksen lausunto

1. Lausunnon tausta

Arvopaperimarkkinalain mukaisesti Hoivatilojen hallituksen tulee julkistaa lausunto koskien Ostotarjousta.

Lausunto sisältää Hoivatilojen ja sen osakkeenomistajien näkökulmasta laaditun perustellun arvion Ostotarjouksesta sekä Tarjouksentekijän Tarjousasiakirjassa esittämistä strategisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Hoivatilojen toimintaan ja työllisyyteen.

Tämän lausunnon antamista varten Tarjouksentekijä on esittänyt Hoivatilojen hallitukselle luonnoksen suomenkielisestä Tarjousasiakirjasta siinä muodossa, jossa Tarjouksentekijä on jättänyt sen Finanssivalvonnan hyväksyttäväksi 4.11.2019.

Valmistellessaan lausuntoaan Hoivatilojen hallitus on käyttänyt Tarjouksentekijän Tarjousasiakirjan luonnoksesta ilmeneviä tietoja eikä se ole itsenäisesti vahvistanut näitä tietoja. Tästä syystä hallituksen arvioon Ostotarjouksen seurauksista yhtiön toimintaan ja työntekijöihin on suhtauduttava varauksella.

2. Arvio Tarjouksentekijän esittämistä strategisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Hoivatilojen toimintaan ja työllistämiseen

Aedifican ja Tarjouksentekijän Tarjousasiakirjassa antamat tiedot

Hoivatilojen hallitus on arvioinut Aedifican strategisia suunnitelmia Tarjousasiakirjan luonnoksessa esitettyjen lausuntojen perusteella.

Tarjousasiakirjan mukaan vuonna 2005 perustettu Aedifica on Belgian lainsäädännön alla toimiva kiinteistöyhtiö (belgialainen REIT), joka on erikoistunut



terveydenhuoltokiinteistöihin Euroopassa. Aedifican kehittämä portfolio koostuu yli 260 kohteesta Belgiassa, Saksassa, Alankomaissa ja Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja portfolion arvo on yhteensä noin 2,3 miljardia euroa. Aedifica on luonut itsestään viime vuosina keskeisen toimijan Euroopan listattujen kiinteistöyhtiöiden keskuudessa ja sen tarkoituksena on vahvistaa asemiaan entisestään tulevien vuosien aikana. Aedifican osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Brysselin pörssilistalla (Euronext Brusselsin säännelty markkina) kaupankäyntitunnuksella "AED" ja sen tämän hetkinen markkina-arvo on noin 2,6 miljardia euroa.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä on Suomen lakien mukaan perustettu osakeyhtiö. Tarjouksentekijä on Aedifican kokonaan omistama tytäryhtiö. Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä on perustettu holdingyhtiöksi Aedifican Hoivatilat-omistusta varten. Lausuntojen mukaan Ostotarjouksen perustana on, että Aedifica näkee Hoivatiloissa houkuttelevan kumppanin, jonka kanssa se pääsee vakiintuneelle Pohjoismaiden terveydenhuoltomarkkinalle kokeneen yhtiön ja henkilöstön kautta. Täten Aedifica pystyy myös laajentamaan liiketoimintaansa hoivamarkkinalle, jonka tulevaisuuden näkymät ovat Aedifican näkemyksen mukaan erittäin hyvät. Lisäksi Aedifica katsoo, että yritysjärjestely mahdollistaa Aedifican osta- ja-pidä -strategiaan perustuvan kasvun ja Hoivatilojen rakenna- ja-pidä -strategiaan perustuvan kasvun yhdistämisen, mikä tukee yhdistyneen konsernin kasvua Pohjoismaissa.

Lisäksi, Tarjousasiakirjan mukaan Aedificalla ei ole tällä hetkellä toimintaa Pohjoismaissa. Aedifican pitkäaikavälin strategiana on kuitenkin olla eurooppalainen pelkästään terveydenhuoltokiinteistöihin keskittyvä REIT-yhtiö, minkä johdosta Suomella ja yleisesti ottaen Pohjoismailla on selkeä strateginen merkitys Aedificalle. Tarjousasiakirjan mukaan Hoivatiloilla tulee olemaan merkittävä rooli Aedifican strategisessa kehityksessä Pohjoismaissa. Lisäksi Aedifica katsoo, että Hoivatilojen myötä konserni saa vankan aseman Pohjoismaissa ja sen tavoitteena on jatkaa ensiluokkaisen kiinteistöportfolion rakentamista, ylläpitämistä ja laajentamista Pohjoismaissa, mikä sopii Aedifican tavanomaiseen strategiaan pitkän aikavälin sijoitushorisontista terveydenhuolto- ja sosiaalikiinteistöissä.

Lisäksi Tarjousasiakirjassa on tiivistetty suunnitellun yritysjärjestelyn odotetut vaikutukset Hoivatiloihin seuraavasti:

- Hoivatilojen, sen henkilöstön ja yhtiöidentiteetin sekä maineen säilyttäminen Suomen ja Ruotsin markkinoilla on selkeä ensimmäinen tavoite: Aedifican tarkoituksena on integroida Hoivatilat ja sen henkilöstö Aedifica-konserniin, mutta säilyttää Hoivatilat erillisenä yksikkönä sen yhtiöidentiteettiä ja mainetta kunnioittaen, millä on Aedifican näkemyksen mukaan ratkaiseva merkitys Hoivatilojen sidosryhmien, erityisesti Hoivatilojen henkilöstön sekä suomalaisten ja ruotsalaisten kuntien ja operaattorien, luottamuksen säilyttämisessä.
- Hoivatilojen tulevan kasvun tukeminen: Aedifica-konsernin tytäryhtiönä Hoivatilat tulee hyötymään konsernin tietotaidosta ja eurooppalaisen kiinteistösijoittajan kokemuksesta ensiluokkaisen kiinteistöportfolion



rakentamisessa ja rahoittamisessa sekä konsernin maineesta kansainvälisten sijoittajien keskuudessa ja täten pääsystä pääomamarkkinoille rahoittaakseen sen tulevaisuuden kasvua Pohjoismaiden markkinoilla.

- Osta-ja-pidä -strategian käyttöönotto: Aedifican selkeänä tavoitteena on tukea Hoivatiloja sen toteuttaessa tosiasiallista rakenna-ja-pidä -strategiaa: konserni voi kuitenkin parantaa Hoivatilojen kasvua esittelemällä ja tukemalla myös osta-ja-pidä -strategiaa nykyistä rakenna-ja-pidä -strategiaa täydentävänä.

Tarjousasiakirjan mukaan, koska Aedificalla ei ole muuta liiketoimintaa Suomessa ja Tarjouksentekijän tarkoituksena on, että Hoivatilat jatkaa Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen erillisenä yksikkönä Aedifican alaisuudessa ja että Hoivatilojen pääkonttorin sijainti säilyy Oulussa. Tarjouksentekijän Tarjousasiakirjassa antamien tietojen mukaan Ostotarjouksen toteuttamisella ei odoteta olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Hoivatilojen liiketoimintaan, varoihin tai toimipaikkojen sijaintiin taikka Hoivatilojen henkilöstön tai johdon asemaan tai Hoivatilojen asiakas- tai yhteistyösuhteisiin.

Hoivatilat on vuonna 2018 perustanut pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmän, joka on jaettu kahteen ansaintajaksoon, jotka päättyvät 30.11.2019 ja 31.5.2021. Ostotarjouksen johdosta Hoivatilojen hallitus on päättänyt Hoivatilojen yhtiökokouksen 26.3.2019 antaman valtuutuksen nojalla antaa ensimmäiseltä ansaintajaksolta enimmäismäärän 63 400 osaketta viipymättä ja, siinä määrin kuin se on käytännössä mahdollista, vähintään kaksi viikkoa ennen tarjousajan alustavaa päättymistä mahdollistaakseen sen, että osallistujat voivat osallistua kyseisillä osakkeilla Ostotarjoukseen. Tarjousasiakirjan mukaan 63 400 palkkio-osakkeen osakeanti ei vaikuta Tarjousvastikkeeseen. Hoivatilojen hallitus on lisäksi päättänyt, että Tarjouksentekijän hankkiessa yli 90 % Hoivatilojen liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä, kannustinjärjestelmän toisen ansaintajakson osallistujat eivät saa käteiskorvausta, edellyttäen, että heille tarjotaan mahdollisuus osallistua uuteen osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään, jonka ehdot ovat kohtuulliset ja oikeudenmukaiset verrattuna olemassa olevaan osakepalkkiojärjestelmään. Näistä ehdoista päätetään erikseen sen jälkeen, kun Tarjouksentekijä on hankkinut yli 90 % Hoivatilojen liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista ja äänistä.

Hallituksen arvio

Hoivatilojen hallitus jakaa Tarjousasiakirjassa esitetyn näkemyksen, jonka mukaan Hoivatilat tulee hyötymään Aedifica-konsernin tytäryhtiönä konsernin tietotaidosta ja kokemuksesta eurooppalaisena kiinteistösijoittajana ensiluokkaisen kiinteistöportfolion rakentamisessa ja rahoittamisessa sekä tulee hyötymään konsernin maineesta kansainvälisten sijoittajien keskuudessa ja konsernin pääsystä pääomamarkkinoille rahoittaakseen tulevaisuuden kasvuaan Pohjoismaiden markkinoilla. Hallitus uskoo, että Tarjousasiakirjan luonnoksen mukaisilla Tarjouksentekijän strategisilla suunnitelmilla ei ole välittömiä olennaisia vaikutuksia Hoivatilojen toimintaan, varoihin tai sen toimipaikkojen sijaintiin tai Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden asemaan, tai sen asiakas- tai yhteistyösuhteisiin.



Hoivatilojen hallitus näkee yhdistymisen loogisena ja positiivisena jatkumona Hoivatilojen kasvutarinassa. Uusi omistaja tuo merkittävät taloudelliset resurssit ja vahvan eurooppalaisen osaamisen hoivan tilaratkaisuissa, mikä hallituksen näkemyksen mukaan tukee Hoivatilojen tulevaisuuden kasvua Suomessa ja Ruotsissa. Lisäksi hallitus katsoo, että Aedifica on Hoivatiloille luonnollinen kumppani, koska Aedificalla ja Hoivatiloilla on hyvin toisiaan täydentävää osaamista ja yhtiöillä on yhteinen strateginen näkemys tulevaisuudesta. Hallitus uskoo että yhdistynyt konserni pystyisi tarjoamaan Hoivatilojen työntekijöille uusia mahdollisuuksia, huomioiden Aedifican aikeet kasvattaa liiketoimintaa. Lisäksi hallitus uskoo, että Tarjousvastike ja Aedifican uskottavuus sijoittajana vaikuttavat myönteisesti Tarjouksentekijän mahdollisuuksiin saada määräysvaltaansa yli 90 prosenttia Osakkeista ja auttavat siten Ostotarjouksen onnistuneessa toteuttamisessa.

Vaikka esitetyt tiedot Aedifican strategisista suunnitelmista ovat yleisluontoisia, hallitus arvioi, että Ostotarjouksen toteuttamisella ei tulisi olemaan välittömiä olennaisia vaikutuksia Hoivatilojen nykyisten työntekijöiden työsuhteisiin. Hallitus huomioi, että Ostotarjous saattaa vaikuttaa Yhtiön työsuhteisiin päällekkäisten toimintojen osalta. Hallitus uskoo kuitenkin, että integraation lopullisia ja pitkän aikavälin vaikutuksia voidaan arvioida vasta Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen.

Hoivatilojen hallitus ei ole tämän lausunnon päivämääränä saanut yhtiön työntekijöiltä muodollista lausuntoa Ostotarjouksen vaikutuksista työllisyyteen Hoivatiloissa.

3. Hallituksen arvio Hoivatilojen ja sen osakkeenomistajien näkökulmasta

Johdanto

Arvioidessaan Ostotarjousta, analysoidessaan Hoivatilojen vaihtoehtoisia mahdollisuuksia ja päättäessään tästä lausunnosta hallitus on ottanut huomioon useita tekijöitä, kuten Hoivatilojen viimeaikaisen taloudellisen suorituskyvyn, nykyisen aseman ja tulevaisuuden näkymät sekä Hoivatilojen osakkeen historiallisen kaupankäyntihinnan.

Hallituksen arviointi Hoivatilojen liiketoiminnan jatkamismahdollisuuksista itsenäisenä yhtiönä on perustunut kohtuullisiin tulevaisuuteen suuntautuneisiin arvioihin, jotka sisältävät epävarmuustekijöitä, kun taas Tarjousvastike ja sen sisältämä preemio eivät ole ehdollisia muille epävarmuustekijöille kuin Ostotarjouksen toteuttamisedellytysten täyttymiselle.

Ostotarjousta koskevan arviointinsa tueksi Hoivatilojen hallitus on saanut Hoivatilojen taloudelliselta neuvonantajalta Danske Bank A/S Suomen sivuliikkeeltä ("Danske Bank") asiantuntijalausunnon Ostotarjouksen kohtuullisuudesta ("Fairness Opinion -lausunto"). 3.11.2019 päivätyssä Fairness Opinion -lausunnossa todetaan, siinä asetetuin oletuksin ja varauksin, että Tarjousvastike arvioidaan taloudellisesta näkökulmasta kohtuulliseksi. Fairness Opinion -lausunto on tämän lausunnon liitteenä 1.



Hallituksen arvio

Hoivatilojen hallitus on huolellisesti arvioinut Ostotarjousta ja sen ehtoja Tarjousasiakirjan luonnoksen, Fairness Opinion -lausunnon ja muun saatavilla olevan tiedon perusteella.

Hallitus arvioi olennaisina pitämiensä seikkojen ja osatekijöiden perusteella, että Tarjousentekijän tarjoama Tarjousvastike osakkeista on Hoivatilojen osakkeenomistajien näkökulmasta kohtuullinen. Näihin seikkoihin kuuluvat muun muassa:

- osakkeista tarjottu Tarjousvastike ja preemio;
- tieto siitä, että Tarjousvastike maksetaan kokonaisuudessaan käteisenä;
- Hoivatilojen osakkeen historiallinen kaupankäyntihinta;
- tiedot ja oletukset Hoivatilojen liiketoiminnoista ja taloudellisesta asemasta tämän lausunnon ajankohtana ja niiden oletettu kehitys tulevaisuudessa;
- Hoivatilojen osakkeiden arvostuskertoimet ennen Ostotarjouksen julkistamista;
- eräiltä suurilta Hoivatilojen osakkeenomistajilta saatu tuki, johon viitattu edellä;
- hallituksen tekemät ja tilaamat valuaatiot ja analyysit sekä ulkopuolisten taloudellisten neuvonantajien kanssa käydyt keskustelut; ja
- Danske Bankin Fairness Opinion -lausunto.

Hallituksen näkemyksen mukaan Hoivatiloilla olisi myös toteuttamiskelpoisia mahdollisuuksia kehittää sen liiketoimintaa itsenäisenä yhtiönä Hoivatilojen ja sen osakkeenomistajien edun mukaisesti. Ottaen kuitenkin huomioon tähän itsenäiseen toimintamalliin sisältyvät riskit ja epävarmuustekijät, hallitus on päätenyt siihen, että Ostotarjous on edullinen vaihtoehto osakkeenomistajille. Hallitus toteaa myös, että Ostotarjous tarjoaa välitöntä arvoa Hoivatilojen osakkeenomistajille.

Hoivatilojen hallitus on päätenyt siihen, että Ostotarjous on Hoivatilojen osakkeenomistajien edun mukainen ja suotuisampi vaihtoehto sen osakkeenomistajille verrattuna Hoivatilan liiketoiminnan jatkamiseen itsenäisenä yhtiönä ja muihin mahdollisiin strategisiin vaihtoehtoihin, joita hallitus on arvioinut.

4. Hallituksen suositus

Yllä mainittujen seikkojen perusteella hallitus suosittelee yksimielisesti, että Hoivatilojen osakkeenomistajat hyväksyvät Ostotarjouksen.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat osallistuneet lausuntoa koskevaan päätöksentekoon. Arvio hallituksen jäsenten riippumattomuudesta on saatavilla Hoivatilojen verkkosivulla.

Tämän lausunnon ei tule katsoa sisältävän sijoitus- tai veroneuvontaa. Hallitus ei arvioi tai ilmaise sen näkemystä osakkeiden yleisestä hintakehityksestä tai investointeihin liittyvistä riskeistä yleisesti ottaen. Hoivatilojen osakkeenomistajien tulee päättää Ostotarjouksen hyväksymisestä itsenäisesti ottaen huomioon kaikki Tarjousasiakirjassa



ja tässä lausunnossa esitetyt tiedot sekä muut tiedot, jotka voivat vaikuttaa osakkeiden arvoon ja kunkin yksittäisen osakkeenomistajan asemaan.

Hoivatilojen hallitus huomauttaa, että Hoivatilojen ja Aedifican toimintojen yhdistäminen aiheuttaa synergiaetujen lisäksi haasteita molemmille osapuolille, ja yhdistelmään voi liittyä ennalta-arvaamattomia riskejä, mikä on yleistä tämänkaltaisissa prosesseissa.

Hoivatilojen hallitus toteaa, että Hoivatilojen osakkeenomistajien tulisi myös ottaa huomioon Ostotarjouksen hyväksymättä jättämiseen liittyvät riskit.

Mikäli Aedifica luopuisi osakkeiden ja äänten yli 90 prosentin osuutta koskevasta toteuttamisedellytyksestä, Ostotarjouksen toteuttaminen vähentäisi Hoivatilojen osakkeenomistajien määrää sekä niiden osakkeiden, jotka muutoin olisivat julkisen kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingissä, lukumäärää. Ostotarjouksessa pätevästi tarjottujen osakkeiden lukumäärästä riippuen tällä voisi olla haitallinen vaikutus osakkeiden likviditeettiin ja arvoon.

Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 18 luvun mukaan osakkeenomistaja, joka omistaa yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä on oikeutettu lunastamaan, ja muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta on myös velvoitettu lunastamaan, muiden osakkeenomistajien omistamat osakkeet. Niiltä Hoivatilojen osakkeenomistajilta, jotka eivät hyväksy Ostotarjousta, voidaan lunastaa Osakkeet osakeyhtiölain mukaisessa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä osakeyhtiölain mukaisin edellytyksin. Lunastusmenettelyssä saadun mahdollisen käteisvastikkeen arvo voi poiketa Tarjouksentekijän Ostotarjouksessa tarjoamasta Tarjousvastikkeesta.

Aedifica, Tarjouksentekijä ja Hoivatilat ovat sitoutuneet noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Ostotarjouskoodia.

Hoivatilojen taloudellisena neuvonantajana toimii Danske Bank ja oikeudellisena neuvonantajana Roschier Asianajotoimisto Oy.

HOIVATILAT OYJ:N HALLITUS

Liite 1 Fairness Opinion -lausunto

Lisätiedot:

Pertti Huuskonen, hallituksen puheenjohtaja, Hoivatilat Oyj, puh. +358 40 068 0816

Jussi Karjula, toimitusjohtaja, Hoivatilat Oyj, puh. +358 40 773 4054



Hoivatilat lyhyesti:

Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo noin 60 suomalaisen kunnan kanssa sekä käynnistänyt 200 kiinteistöhanketta eri puolilla Suomea ja Ruotsia. www.hoivatilat.fi

Jakelu:

Nasdaq Helsinki Oy
www.hoivatilat.fi

TÄRKEITÄ TIETOJA

TÄTÄ TIEDOTETTA EI SAA JULKAISTA TAI MUUTOIN LEVITTÄÄ, KOKONAAN TAI OSITTAIN, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, BELGIAAN, KANADAAN, JAPANIIN, AUSTRALIAAN, ETELÄ-AFRIKKAAN TAI HONGKONGIIN TAI MILLEKÄÄN SELLAISELLE ALUEELLE, JOLLA OSTOTARJOUS OLISI SOVELTUVAN LAIN VASTAINEN.

TÄMÄ TIEDOTE EI OLE TARJOUSASIAKIRJA EIKÄ SELLAISENAAN MUODOSTA TARJOUSTA TAI KEHOTUSTA TEHDÄ MYYNITARJOUSTA. ERITYISESTI TÄMÄ TIEDOTE EI OLE TARJOUS MYydÄ TAI TARJOUSPYYNTÖ OSTAA MITÄÄN TÄSSÄ TIEDOTTEESSA KUVATTUJA ARVOPAPEREITA EIKÄ OSTOTARJOUKSEN LAAJENNUS BELGIAAN, KANADAAN, JAPANIIN, AUSTRALIAAN, ETELÄ-AFRIKKAAN TAI HONGKONGIIN. SIJOITTAJIEN TULEE HYVÄKSYÄ OSAKKEITA KOSKEVA OSTOTARJOUS YKSINOMAAN TARJOUSASIAKIRJAAN SISÄLLYTETTYJEN TIETOJEN POHJALTA. TARJOUKSIA EI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI ALUEILLE, JOILLA TARJOAMINEN TAI TARJOUKSEEN OSALLISTUMINEN OLISI LAINVASTAISTA TAI MIKÄLI ALUEELLA VAADITAAN TARJOUSASIAKIRJAN JULKISTAMISTA TAI REKISTERÖINTEJÄ TAI TARJOUKSEN TEKEMISEEN KOHDISTUU MUITA VAATIMUKSIA SUOMESSA OSTOTARJOUKSEEN LIITTYVIEN VAATIMUSTEN LISÄKSI.

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ EIKÄ OSAKKEITA HYVÄKSYTÄ HANKITTAVAKSI HENKILÖILTÄ TAI HENKILÖIDEN PUOLESTA SUORAAN TAI VÄLILLISESTI MILLÄÄN SELLAISELLA ALUEELLA, JOSSA OSTOTARJOUKSEN TEKEMINEN TAI SEN HYVÄKSYMINEN OLISI SOVELTUVAN LAINSÄÄDÄNNÖN TAI MÄÄRÄYSTEN NOJALLA KIELLETTYÄ TAI VAATISI MINKÄÄN MUUN KUIN TARJOUSASIAKIRJASSA NIMENOMaisesti MAINITUN VIRANOMAISEN REKISTERÖINTIÄ, HYVÄKSYNTÄÄ TAI MUITA TOIMIA. TARJOUSASIAKIRJAA JA SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA TAI MUUTA MATERIAALIA EI JAETA EIKÄ SAA JAKAA, LEVITTÄÄ EDELLEEN TAI VÄLITTÄÄ ALUEELLE TAI ALUEELTA, JOSSA SE OLISI SOVELTUVAN LAINSÄÄDÄNNÖN TAI MÄÄRÄYSTEN NOJALLA KIELLETTYÄ. OSTOTARJOUSTA EI ERITYISESTI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, POSTIPALVELUJEN KAUTTA TAI MILLÄÄN MUULLA VÄLINEELLÄ (SISÄLTÄEN MUTTA EI RAJOITTUEN, FAKSIN, PUHELIMEN SEKÄ INTERNETIN)



TAI MINKÄÄN KANSALLISEN ARVOPAPERIPÖRSSIN KAUTTA BELGIASSA, KANADASSA, JAPANISSA, AUSTRALIASSA, ETELÄ-AFRIKASSA TAI HONGKONGISSA. OSTOTARJOUSTA EI VOIDA HYVÄKSYÄ, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, MILLÄÄN SELLAISELLA TAVALLA TAI VÄLINEELLÄ EIKÄ BELGIASTA, KANADASTA, JAPANISTA, AUSTRALIASTA, ETELÄ-AFRIKASTA TAI HONGKONGISTA. MIKÄ TAHANSA OSTOTARJOUKSEN VÄITETTY HYVÄKSYNTÄ ON MITÄTÖN, JOS SE JOHTUU NÄIDEN RAJOITUSTEN SUORASTA TAI VÄLILLISESTÄ RIKKOMISESTA.

TÄTÄ PÖRSSITIEDOTETTA TAI MUITA OSTOTARJOUKSEEN LIITTYVIÄ ASIAKIRJOJA EI OLE TEHNYT TAI HYVÄKSYNYT AUKTORISOITU HENKILÖ YHDISTYNEEN KUNINGASKUNNAN VUODEN 2000 RAHOITUSPALVELU- JA MARKKINALAIN (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT) ("FSMA") ARTIKLAN 21 TARKOITTAMALLA TAVALLA. VASTAAVASTI TÄTÄ PÖRSSITIEDOTETTA TAI MUITA OSTOTARJOUKSEN ASIAKIRJOJA TAI MATERIAALEJA EI JAELLA, EIKÄ SAA VÄLITTÄÄ, YLEISÖLLE YHDISTYNEESSA KUNINGASKUNNASSA. TÄMÄN PÖRSSITIEDOTTEEN JA MUIDEN OSTOTARJOUKSEN ASIAKIRJOJEN TAI MATERIAALIEN JULKAISUA EI RAJOITA FSMA:N ARTIKLAN 21 MUKAISET RAHOITUSTARJOUSTEN RAJOITUKSET, KOSKA KYSEESSÄ ON YHTIÖN TEKEMÄ TAI YHTIÖN PUOLESTA TEHTY TIEDOTE, JOKA LIITTYY TRANSAKTIOON, JOLLA HANKITAAN YHTIÖN PÄIVITTÄISTEN ASIOIDEN KONTROLLE; TAI HANKITAAN 50 PROSENTTIA TAI ENEMMÄN ÄÄNIOIKEUDELLISISTA OSAKKEISTA YHTIÖSSÄ (PROSENTTIMÄÄRÄÄN SISÄLTYYN YHTIÖN ÄÄNIOIKEUDELLISET OSAKKEET, JOTKA JO OVAT YHTIÖN ÄÄNIOIKEUDELLISIA OSAKKEITA HANKKIVAN YHTIÖN HALLUSSA) VUODEN 2000 RAHOITUSPALVELU- JA MARKKINALAIN (FINANCIAL PROMOTION ORDER) ARTIKLAN 62 MUKAISESTI.

TÄMÄ PÖRSSITIEDOTE ON VALMISTELTU SUOMEN LAIN, NASDAQ HELSINGIN SÄÄNTÖJEN JA HELSINGIN OSTOTARJOUKSKOODIN MUKAISESTI JA TÄSSÄ ESITETTY INFORMAATIO EI VÄLTTÄMÄTTÄ VASTAA SITÄ MITÄ SE OLISI OLLUT, JOS TÄMÄ TIEDOTE OLISI VALMISTELTU SUOMEN ULKOPUOLELLA OLEVIENTEN LAKIEN MUKAISESTI.

Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille ilmoitetaan, että Osakkeet eivät ole listattuna Yhdysvaltain arvopaperipörssissä ja, että Hoivatiloja eivät koske Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssilain ("Pörssilaki") vaatimukset säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, eikä Hoivatilat ole velvollinen toimittamaan, eikä toimita, mitään sen mukaisia raportteja Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssiviranomaiselle (U.S. Securities and Exchange Commission, "SEC"). Ostotarjous tehdään Hoivatilojen Yhdysvalloissa asuville osakkeenomistajille samoin ehdoin kuin kaikille muille Hoivatilojen osakkeenomistajille, joille tarjous tehdään. Kaikki asiakirjat, mukaan lukien Tarjousasiakirja, annetaan yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Hoivatilojen muille osakkeenomistajille.



Ostotarjous tehdään suomalaisen Hoivatilojen liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista. Ostotarjouksen yhteydessä annettaviin tietoihin sovelletaan Suomen tiedonantovelvollisuuksia, jotka eroavat Yhdysvaltain vastaavista. Erityisesti on huomattava, että Tarjousasiakirjaan sisällytetty tilinpäätös ja taloudelliset tiedot on laadittu Suomessa soveltuvien kirjanpitostandardien mukaisesti, eivätkä ne välttämättä ole verrattavissa yhdysvaltalaisen yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin.

Hoivatilojen osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, koska Tarjouksentekijä ja Hoivatilat ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolella. Hoivatilojen osakkeenomistajat eivät välttämättä voi haastaa Tarjouksentekijää tai Hoivatiloja tai näiden johtajia tai hallituksen jäseniä oikeuteen Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Tarjouksentekijän, Hoivatilojen ja näiden lähipiiriyhtiöiden pakottaminen noudattamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiota voi olla vaikeaa.

Ostotarjous tehdään Yhdysvalloissa Pörssilain kohdan 14(e) ja Regulation 14E -säännöksen mukaisesti "Tier II" -ostotarjouksena, ja muutoin Suomen lainsäädännön vaatimusten mukaisesti. Ostotarjoukseen sovelletaan näin ollen muun muassa peruutusoikeutta, tarjousaikataulua, selvitysmenettelyitä ja maksujen ajoitusta koskevia tiedonantovelvollisuus- ja muita menettelymääräyksiä, jotka eroavat Yhdysvaltain kansallisista ostotarjousmenettelyistä ja -laista.

Tarjouksentekijä ja sen lähipiiriyhtiöt ja välittäjät (toimiessaan Tarjouksentekijän tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain, soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa, ja muutoin kuin Ostotarjouksen nojalla, suoraan tai välillisesti, ostaa tai järjestää ostavansa sellaisia osakkeita tai mitä tahansa arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa tällaisiksi osakkeiksi. Siinä laajuudessa kuin tieto ostoista tai järjestelyistä ostaa julkistetaan Suomessa, tieto julkistetaan lehdistötiedotteella tai muulla sellaisella tavalla, jolla tällaisen tiedon voidaan arvioida kohtuudella tavoittavan Hoivatilojen osakkeenomistajat Yhdysvalloissa. Tarjouksentekijän taloudelliset neuvonantajat voivat lisäksi harjoittaa Hoivatilojen arvopapereilla tavanomaista kaupankäyntiä, joka voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella yhdysvaltalaisena osakkeenomistajana saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia osakkeenomistajia kehoitetaan välittömästi kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin veroseuraamuksiin liittyen.

SEC tai mikään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperikomitea ei ole hyväksynyt tai hylännyt Ostotarjousta eikä lausunut mitenkään Tarjousasiakirjan oikeellisuudesta tai



täydellisyydestä. Tämän vastainen lausuma on rikosoikeudellisesti rangaistava teko Yhdysvalloissa.

Liite

Liite 1. Fairness opinion

The Board of Directors
Hoivatilat Oyj
Lentokatu 2
90460 Oulu, Finland

3 November 2019

Dear members of the board,

To our understanding, Aureit Holding Oy (the "Offeror"), a Finnish liability company wholly owned by Belgian public limited liability company Aedifica SA/NV ("Aedifica") and Hoivatilat Oyj ("Hoivatilat" or "Company") are considering entering into a combination agreement (the "Combination Agreement") pursuant to which the Offeror will make a voluntary public cash tender offer (the "Offer" or the "Transaction") to purchase all of the issued and outstanding shares in Hoivatilat that are not owned by Hoivatilat or any of its subsidiaries (the "Outstanding Shares") for a cash consideration of EUR 14.75 per share (the "Offer Price").

In connection with the Transaction, you have asked Danske Bank Corporate Finance (Department of Danske Bank A/S, Finland Branch) ("Danske Bank") to render an opinion in relation to the fairness of the Offer Price from a financial point of view, prepared based on the method of opinion described below.

Danske Bank has acted as financial advisor to the Company in connection with the Transaction and will receive a fee for its services, including rendering this opinion ("Fairness Opinion").

Please be advised that while certain provisions of the Transaction are summarized above, the terms of the Transaction are more fully described in the Offer Document. As a result, the description of the Transaction and certain other information contained herein is qualified in its entirety by reference to the more detailed information appearing or incorporated by reference in the Offer Document.

Method of opinion

This Fairness Opinion has been prepared based on principles, which we, applying our best professional judgement, have deemed adequate and reasonable.

For the purposes of this Fairness Opinion we have primarily, but not only, based our valuation of the Company on (i) multiples applied for companies which we in each case have deemed comparable to the Company (ii) a cash flow based analysis and (iii) multiples applied in transactions which we in each case have deemed relevant and comparable to the Transaction.

Our opinion does not address the relative merits of the Transaction as compared to other business strategies or Transactions that might be available with respect to the Company or the underlying business decision of the Board of Directors of the Company to recommend the Transaction.

Basis of opinion

In rendering this Fairness Opinion, we have, among other things:

- i. Reviewed certain publicly available business and historical financial information relating to the Company;
- ii. Reviewed audited financial statements of the Company;
- iii. Reviewed current and historic share price and net asset value of the Company;
- iv. Reviewed publicly available financial and stock market information with respect to certain companies operating in the real estate sectors which we believe to be generally comparable to those of the Company;
- v. Reviewed publicly available information regarding the Company, such as, research publications and price targets for the Company;
- vi. Reviewed certain internal financial information including budgets and financial forecasts for the Company by the date of this Fairness Opinion;
- vii. Conducted discussion with, and relied on statements made by members of the senior management of the Company concerning the business, financial forecasts and financial position of the Company;
- viii. Compared the Offer Price of the Transaction with the publicly available financial terms of certain other transactions which we believe to be generally relevant;
- ix. Reviewed drafts of the Transaction documents; and
- x. Conducted other financial studies, analyses and considered other information, as we have deemed necessary and appropriate.

Assumptions

In rendering this Fairness Opinion, we have relied upon and assumed, without independent analysis or verification:

- a) the accuracy and completeness of the Information, and we have assumed no responsibility for independently verifying the accuracy and completeness of the Information or any part thereof;
- b) that Hoivatilat has submitted to us any and all information which to the best of Hoivatilat's knowledge and belief has or might have an impact on our valuation of the Company or this Fairness Opinion; and

- c) that parties of the Transaction have received qualified legal advice regarding all relevant legal matters, and that, *inter alia*, such advice has been into account in the commercial assessments.

Qualifications

This Fairness Opinion is subject to the following qualifications:

In the ordinary course of our business, Danske Bank may actively trade the debt securities of Hoivatilat and derivatives hereof, for our own account, and for the accounts of customers, and accordingly, may at any time hold a long or short position in such securities.

This Fairness Opinion is based on economic, market, regulatory and other conditions in effect on 3 November 2019, and the information made available to us until that date. It should be pointed out that subsequent developments may have an impact on the valuation of the Company, but we are not under an obligation to update, revise or reconfirm this Fairness Opinion.

We have not verified the Information received or any other information. We have not controlled the consistency of and completeness and accuracy of the Information and any other information received or obtained.

This Fairness Opinion contains subjective elements and reflects our best financial assessment.

We do not provide legal, technical, accounting or tax advice, nor are we actuaries and our services do not include actuarial determinations or evaluations, nor did we make an attempt to evaluate any actuarial assumptions. In addition, we have not reviewed any individual credit files nor have we made any independent evaluation or appraisal of the assets and liabilities of the Company, or any of its subsidiaries, and we have not been furnished with any such evaluation or appraisal. In that regard, we express no opinion as to the adequacy of the provisions of the Company, or any of its subsidiaries.

We have excluded from our analysis any consideration of the tax implications of the Transaction for any of the parties of the Transaction.

Governing law; Arbitration

Any dispute arising out of, or relating to, this Fairness Opinion shall be construed in accordance with and governed by the laws of the Republic of Finland and shall be finally settled by arbitration in accordance with the rules of the Arbitration Rules of the Finland Chamber of Commerce by three arbitrators. The arbitration procedure shall take place in Helsinki and shall be carried out in the English language, if so requested by a party.

Reliance

Our advisory services and the opinion expressed herein are provided solely for the information and assistance of the Board of Directors of Hoivatilat in connection with its assessment of the Transaction and may not, without our prior written consent, be relied upon by Hoivatilat for any other purpose or be or relied upon by any person other than Hoivatilat's board members.

Conclusion

Based upon and subject to the content of this letter and based upon such other matters, as we consider relevant, it is our opinion that at the date of rendering this Fairness Opinion, the consideration to be offered to the shareholders is fair from a financial point of view

Yours faithfully,

DANSKE BANK A/S, Finland Branch

Corporate Finance



Pekka Hiltunen
Head of Corporate Finance



Veli-Matti Ekman
Managing Director

HOIVATILAT OYJ:N TILINPÄÄTÖS

Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus	44
Osaketieto	52
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	54
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	56
Konsernin tase	57
Konsernin rahavirtalaskelma	58
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	59
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	60
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	66
Emoyhtiön tuloslaskelma	86
Emoyhtiön tase	87
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	89
Emoyhtiön liitetiedot.....	90
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	100
Tilintarkastuskertomus	101

Hallituksen toimintakertomus 2018

Suomen Hoivatilat Oy on erikoistunut päivä- ja hoivakoti-kiinteistöjen sekä koulujen ja palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo 60 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yli 180 kiinteistöhanketta ympäri Suomen. Yhtiö listautui Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle First North Finland -markkinapaikalle vuonna 2016 ja siirtyi Nasdaq Helsingin pörssilistalle maaliskuussa 2017.

Tilikauden päättyessä 31.12.2018 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oy:n lisäksi 131 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

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 arvonmäärityksessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Tilikauden aikana valmistui 36 (34) kiinteistökohteita, joista neljä sijoittui Uudellemaalle, neljä Turun alueelle, kolme lisalmeen, Jyväskylän Lahden, Oulun

alueelle sekä Ylivieskaan ja Mikkeliin kunhunkin kaksi. Lisäksi yksittäisiä hankkeita valmistui Tampereen alueelle, Turun alueelle, Hämeenlinnaan, Euraan, Kajaniin, 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 tilaelementtipäiväkodi valmistui Raaheen vuoden 2018 lopussa.

(Pörssitiedote 13.6.2018)

Yhtiö tiedotti kesäkuussa Kuopion ydinkeskustaan rakennettavan Kuopion Porttin hankkeesta. Kuopion Porttiin rakentuu Hoivatilojen omistukseen yhteensä 65 palvelu- ja hoiva-asuntoa käsittävä kiinteistöosakeyhtiö.

(Pörssitiedote 13.6.2018)

Hoivatilat myi seitsemän kohdetta sisältävän kiinteistösalkun elokuussa 2018. Velaton kauppahinta oli 16,4 miljoonaa euroa ja kaupasta tuloutui noin 1,0 miljoonan 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)

KESKEISET TUNNUSLUVUT

	IFRS Konserni 31.12.2018	IFRS 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	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 indeksikorotuksia.

Toimintaympäristö – ikäntyminen 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-vuotiaasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli

75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 tuhatta henkilöä (stat.fi). Ruotissa 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.

Parhaillaan 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 terveyspalvelujen, 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 saatavuutta ja laatua. Väestön ikääntymässä 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, elinkaarensa 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 yleistyminen 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 las-

kuun. Talouskasvu hidastuu edelleen 1,3 prosenttiin vuonna 2020, minkä jälkeen kasvu hidastuu alle 1 prosenttiin keskipitkällä aikavälillä.

Rakennusalan suhdanneryhmän arvioiden 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 rakennustyyppisiin tekevät julkiset palvelurakennukset sekä teollisuusrakennukset, joille on myönnetty vuodentakaisesta 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 volyyymiä.

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosi- na 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.

Lähteet: Taloudellinen katsaus, vm.fi, 17.12.2018 ja eurojatalous.fi, 19.1.2019.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tilikauden 2018 aikana Hoivatilat panosti erityisesti uusien konseptien kehittämiseen. Vuoden aikana kehitettiin ja toteutettiin ensimmäiset modulaariset ja siirtokelpoiset päiväkotitilat Raaseen 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 asuttomessuille, 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 ilmanvaihdoissa 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 1.1.–31.12.2018

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 vuokratassavirtaa tuottamassa 120 (90) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuottoprosentti katsauskauden lopussa oli 6,15 % (6,46 %). Nettotuottoprosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettyjen tuottovaatimusten pienentymisestä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,3 (-1,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 29,2 % edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen kasvu selittyy valta-

osaltaan 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 tuottoa 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 seitsemän 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

	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
Vuokrattavat, tuhatta kem ²	105,2	78,5	45,8	34,4	151,0	112,8
Vuosivuokrat, Milj. euroa	21,5	15,9	8,4	6,6	29,9	22,5
Investointi (hankintameno), tuhatta euroa	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.

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 31.12.2018 valmiina 120 (90) vuokrakassavirtaa 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 seitsemän kohdetta.

Yhtiöllä oli 31.12.2018 tilanteessa yhteensä 159 (129) vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), 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

Osuus sopimuskannasta	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. Katsaus-

kauden 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 määräysvalta-yhtiöiden, Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n, yhteenlaskettu omistus- ja ääni-osuus 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 lukuun (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 Kämmeä, 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 sijoituskohteenä on kasvanut voimakkaasti, jonka johdosta markkinoille on tullut uusia toimijoita. Yhtiön tuleva kasvu riippuu yhtiön liiketoimintastrategian onnistuneesta toteuttamisesta.

Hoivatilojen omistamat kiinteistöshankkeet on suunniteltu ja rakennutettu hoi-va- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleviin palvelukortteleihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöshankkeiden 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 kiinteistöshankkeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistöshankkeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistöshankkeiden löytämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkuuksien hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että yhtiö onnistuu uusien kiinteistöshankkeiden 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 epävaka 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 korkorisin 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 koronvaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät kykene suorittamaan 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 käyttöasetta 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 soite-kiinteistöjen toteuttajana. Asiakaslähteisessä 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 enenevissä määrin ekologiset ratkaisut ja hybridilämmitysmuodot, joissa yhdistetään useampi kuin yksi lämmitysmuoto. Valaistuksen osalta led-valaistus soveltuu hyvin päiväkoteihin, 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, säättämään 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 %:n vuokrausaste ovat tärkeitä kannattavan liiketoiminnan perusraspeiaatteita.

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 soite-kiinteistöjen toteuttajana.

Hoivatilojen toimintatapa on verkostomainen. Verkoston koordinaatiosta ja kehittämisestä vastaa pieni ja tehokas oma tiimi, joka työskentelee yhtiössä avaintehtävien parissa, kuten asiakkuuksien hoidossa, hallinnossa, hankkekehityksessä ja rakennuttamisessa sekä kiinteistöhallinnassa. Laajan ja asiantuntevan kumppaniverkoston kanssa yhteistyössä Hoivatilat toteuttaa vuositasolla mittavan määrän uusia kiinteistö-hankkeita 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 toimii 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 Oy:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

Varsinainen yhtiökokous 2018

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 pitämispaikan 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 jälkeisiä tapahtumia.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2019–2021

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

- Liikevaihdon vuosittainen kasvu keskimäärin 30 %
- Operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 30 %. Omavaraisuusasteesta on huomioitu 1.1.2019 sovellet-

tavaksi 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 koontuvalle 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 Hoivatilojen taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Hoivatilojen maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksuvalmiutta.

Yhtiökokous 2019

Vuoden 2019 varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 26.3.2019 klo 15.00

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2019

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2019 julkistetaan 8.5.2019. Hoivatilojen puolivuositarkastus tammi-kesäkuulta julkistetaan 22.8.2019 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 6.11.2019.

OSAKETIETO

SUURIMMAT REKISTERÖIDYT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2018

Osakkeenomistaja	Osakkeita	%
2 Care Capital Ab	3 767 012	14,81 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3 643 208	14,32 %
OP Rahastot	2 071 769	8,14 %
Hintsala Eino	941 439	3,70 %
Nordea Bank Abp	937 490	3,69 %
Timo Pekkarinen	896 489	3,52 %
Milerosa Oy	604 776	2,38 %
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	434 552	1,71 %
Hyväri Harri Tapani	432 348	1,70 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	428 171	1,68 %
Ahola Tuomas Veli	394 244	1,55 %
Karjula Jussi Pekka	361 916	1,42 %
Kusinkapital Ab	352 137	1,38 %
Mevita Invest Oy	288 769	1,14 %
OP-Henkivakuutus Oy	282 500	1,11 %
Nurture Holding -yhtiöt	277 500	1,09 %
Väisänen Ahti Pekka Olavi	250 000	0,98 %
Investment Fund Arvo Finland Value	240 000	0,94 %
Misaelma Holding Oy	224 645	0,88 %
Pirkko ja Jukka Ruusu Oy	214 676	0,84 %
20 suurinta omistajaa yhteensä	17 043 641	67,0 %
Muut osakkeenomistajat	8 395 588	33,0 %
Kaikki osakkeet yhteensä	25 439 229	100,0 %

OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA 31.12.2018

	Omistajia kpl	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1 - 100	3158	35,4 %	159 910	0,6 %
101 - 500	3768	42,3 %	966 141	3,8 %
501 - 1 000	1029	11,5 %	788 453	3,1 %
1 001 - 5 000	770	8,6 %	1 467 152	5,8 %
5 001 - 10 000	80	0,9 %	597 571	2,3 %
10 001 - 50 000	62	0,7 %	1 532 649	6,0 %
50 001 - 100 000	10	0,1 %	680 842	2,7 %
100 001 - 500 000	29	0,3 %	6 868 824	27,0 %
500 001 -	7	0,1 %	12 377 687	48,7 %
Yhteensä	8913	100 %	25 439 229	100 %

OMISTAJAT SEKTOREITTAIN 31.12.2018

	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Kotitaloudet	9 284 619	36,5 %
Julkisyhteisöt	870 490	3,4 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	8 043 082	31,6 %
Yritykset	6 938 365	27,3 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	273 058	1,1 %
Ulkomaalaisomistus	29 615	0,1 %
Kaikki yhteensä	25 439 229	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	4 771 386	

Yhtiön osakkeet on noteerattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalle 1.3.2017.

Osakkeen kaupankäyntitunnus	HOIVA
Osakkeen ISIN-tunnus	FI4000148648
Osakkeen ylin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	8,54
Osakkeen alin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	7,17
Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa (euroa)	7,90
Markkina-arvo 31.12.2018 (euroa)	200 969 909
Osakevaihto 1.1.–31.12.2018 (kpl)	9 271 664
Osakemäärä 31.12.2018 (kpl)	25 439 229

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

Osakekohtainen tulos (EPS), 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 =	$\frac{\text{Tilikaudelta maksettu osinko}}{\text{Osinkoon oikeutettujen osakkeiden lukumäärä}}$

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}} \times 100$
Taloudellinen vuokrausaste, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Pontentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} \times 100$
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 =	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
NAV, tuhatta euroa =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma + sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

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

NNAV, tuhatta euroa = NAV - sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

Osakekohtainen NNAV, euroa = $\frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}} \times 100$

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

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

TIETTYJÄ TUNNUSLUKUJA KOSKEVAT TÄSMÄYTYSLASKELMAT		
Nettotuotto (laskennallinen), %		
Tuhatta euroa	31.12.2018	31.12.2017
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	21 467	15 157
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12 kk: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	31.12.2018	31.12.2017
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	31.12.2018	31.12.2017
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

KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS

1.1.–31.12.2018

KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIKEVAIHTO	1, 2	17 182 305	12 372 792
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3, 10	36 675 896	25 085 586
Liiketoiminnan muut tuotot	1, 2	282 735	0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	4, 16, 24	-2 450 190	-1 884 728
Poistot	5	-33 795	-10 070
Liiketoiminnan muut kulut	6	-3 176 505	-2 246 523
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		48 480 446	33 317 058
Rahoitustuotot	7	867	585
Rahoituskulut	7	-2 057 609	-1 399 723
TULOS ENNEN VEROJA		46 423 703	31 917 921
Tilikauden ja edellisten kausien verot	8	-9 420 361	-6 413 774
TILIKAUDEN TULOS		37 003 342	25 504 147
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
TILIKAUDEN TULOS		37 003 342	25 504 147
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot		-1 747	0
Rahavirran suojaus	19	-992 077	113 095
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	198 415	-22 619
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-795 409	90 476
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		36 207 933	25 594 623
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		37 003 342	25 504 147
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		36 207 933	25 594 623
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	9	1,46	1,05
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	9	1,45	1,04

KONSERNIN TASE IFRS

KONSERNIN TASE IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		150 285	14 016
Sijoituskiinteistöt	10	348 899 080	247 066 462
Koneet ja kalusto		36 216	32 971
Laskennalliset verosaamiset	12	363 778	377 783
Pitkäaikaiset varat yhteensä		349 449 360	247 491 232
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13	3 455 775	734 766
Rahavarat	14	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	15	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. tilikauden voitto/tappio		56 084 397	33 988 430
Tilikauden voitto/tappio		37 003 342	25 504 147
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		161 937 067	129 135 811
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17	158 809 420	101 156 352
Laskennalliset verovelat	12	23 618 863	14 429 667
Pitkäaikaiset velat yhteensä		182 428 283	115 586 019
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17	11 640 147	8 901 139
Ostovelat ja muut velat	18	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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA IFRS				
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017	
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto		37 003 342	25 504 147	
Oikaisut				
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	21	-37 435 762	-24 907 234	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		2 057 609	1 399 723	
Korkotuotot		-867	-585	
Verot		9 420 361	6 413 774	
Käyttöpääoman muutokset				
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-2 726 708	-296 473	
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		4 086 318	-384 811	
Maksetutut korot		-2 062 160	-1 351 279	
Saadut korot		867	585	
Maksetut verot		-1 611 666	-203 562	
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		8 731 334	6 174 284	
Investointien rahavirrat				
Sijoituskiinteistöjen myynti	10	10 911 237	0	
Hankitut sijoituskiinteistöt		-2 126 892	-2 421 607	
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	10	-77 193 637	-65 802 386	
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-136 269	-5 005	
Investointien nettorahavirta (B)		-68 545 562	-68 228 998	
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut maksut	15	1 504	31 500 000	
Lainojen nostot	17	73 413 983	44 955 476	
Lainojen takaisinmaksut	17	-8 756 467	-6 806 260	
Maksetut osingot	15	-3 307 100	-2 078 886	
Rahoituksen nettorahavirta (C)		61 351 920	67 570 331	
Rahavarojen muutos (A + B + C)		1 537 692	5 515 617	
Rahavarat tilikauden alussa		9 844 945	4 329 328	
Rahavarat tilikauden lopussa		11 382 638	9 844 945	

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA IFRS

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Euroa	Liite- tieto	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muunto- ero	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	15	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	15		31 500 000				31 500 000
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-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 *							0
Muuntoero					-1 747		-1 747
Rahavirran suojaus				-793 662			-793 662
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-793 662	-1 747	37 003 342	36 207 933
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako						-3 307 100	-3 307 100
Osakeanti	15		1 504				1 504
Kannustinjärjestelmä						-555 165	-555 165
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		0	1 504	0	0	-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 tulospaiteiksi

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernin perustiedot

Suomen Hoivatilat -konserni on erikoistunut päivä- ja hoi- vakotiikiinteistöjen ja palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Konsernin emoyhtiö on Suomen Hoivatilat Oyj, jonka osakkeet ovat olleet listattui- na Nasdaq Helsingin pörssilistalle 1.3.2017 alkaen.

Emoyhtiön kotipaikka on Oulu ja rekisteröity osoite Lento- katu 2, 90460 Oulunsalo. Jäljennös konsernitilinpäätök- sestä on saatavissa internet-osoitteesta www.hoivatilat.fi tai konsernin emoyhtiön rekisteröidystä osoitteesta.

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouk- sessaan 20.2.2019 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistami- sen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouk- sella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpää- tösstandardien (International Financial Reporting Stan- dards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olleita ja EU:ssa sovellettavaksi hy- väksytyjä IAS- ja IFRS-standardia sekä SIC- ja IFRIC-tul- kintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa sään- nöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpää- töksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-sään- nöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintame- noihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja johdannaisia jotka on arvostettu käypään arvoon sekä sekä osakepalkkiojärjestelmän osakkeina ja rahana maksettavia osuuksia, jotka on arvostettu myöntämispäivän käypään arvoon.

Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaan perustuvia ratkaisuja. Tietoa harkintaan pe- rustuvista ratkaisuista, joita johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaes- saan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitet- täviin 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 määräys- valta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallise- na yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikut- tamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa val- taansa.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laa- dittaessa.

Kaikki konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryhtiöt ovat kokonaan omistettuja eikä konserniin sisälly määräysval- lottomien omistajien osuuksia.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu kon- serniyhtiöiden toimintavaluutan määräisinä käyttäen ta- pahtumapäivän valuuttakurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset varat ja velat on muutettu toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden päättymispäivän kurssija käyttäen.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaa- risten erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalen- tumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon ja

ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 5 vuoden ja koneet ja kalusto 10 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenosta.

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 aiheutuvilla 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 perutteta.

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

Sijoituskiinteistöt

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 hankintamenoon ja myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvomuutos kirjataan 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 kirjatusta hankintamenon lisäyksistä.

IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketöimessä. 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. Kiinteistöjen käypä arvo määritellään vähintään kerran vuodessa ulkopuolisen asiantuntijan ja kiinteistöarvioitsijan arviolausuntojen perus-

teella. Tilikausina 2018 ja 2017 ulkopuoliset arviot on määritetty puolivuositain. Ulkopuolisena 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.

Valmiiden hankkeiden osalta kiinteistöjen käypänä arvona käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaista käypää arvoa. Keskeneräisten hankkeiden osalta käypä arvo määritetään siten, että ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaisesti 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.

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin.

Yhtiön johtoryhmä tarkastaa ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan lausunnon 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 kehitystä seurataan ja verrataan yhtiön sijoituskiinteistöjen alkutuottoihin.

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

Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Käypään arvoon arvostaminen

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt ja johdannaiset on arvostettu käypään arvoon. Osakepalkkiojärjestelmän osakkeina ja rahana maksettavat osuudet on arvostettu myöntämispäivän käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonnäyttöpäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäviltä 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 hyväksyttyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäviltä 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 vuokratulot 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 verovaiikutuksilla oikaistuna omassa pääomassa saatujen maksujen vähennyksenä. Jos Suomen Hoivatilat Oy jankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumenttejaan, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

Rahoitusvarat ja -velat

Suomen Hoivatilat -konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta arvostettavat sekä jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, 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 merkittäviltä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja velat -ryhmään sisältyvät sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IFRS 9 -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 hyväksyttyjen 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 hankintamenuon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluksua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat, mukaan lukien yrityksen liikkeelle 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 arvonalentumistappion 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 määrittämään 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 päätetään ennenaikaisesti,

mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoitessa 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. Tietty ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenoon. Aktivitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulueroin 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 tasasuuruusina erinä koko vuokratuotolle.

Julkiset avustukset

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

Työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia ovat palkat ja bonukset 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, jossa maksut suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina ja rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet ja rahaosuus arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut 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 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset ja sijoituskiinteistöjen luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot, liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot. 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 kuluvalle 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 epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatomisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin, kiinteistöarvion tekemiseen 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 parhaita tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytettävän tuottovaateen määrittää ulkopuolinen kiinteistöarvioitsija, joka tuottovaadetta määrittäessään käyttää parasta tietämystään markkinoiden tuottovaateista. Laskennassa käytettävällä tuottovaateella on olennainen merkitys kiinteistöjen käypään arvoon. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tehdystä arvioista ja oletuksista.

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 Pitkäaikais- hankkeet -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 liikeitoimien 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.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

Konserni ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

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.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernin resurssi- ja tulostilannetta on historiallises-
ti arvioitu aina yhtenä kokonaisuutena, mikä on pohjana
myös konsernin raportointimallille sekä hallintorakenteel-
le. Täten konsernilla on vain yksi raportoitava toiminta-
segmentti, jonka luvut ja tiedot ovat yhteneväiset koko
konsernin lukujen ja tietojen kanssa. Tämän toimintaseg-
mentin tuotot muodostuvat siten kiinteistöjen vuokratuo-
toista. Konsernin ylin päätöksentekijä on toimitusjohtaja
yhdessä emoyhtiön hallituksen kanssa. Konsernilla oli
vuonna 2018 kolme asiakasta, joiden osuus konsernin

ulkoisesta liikevaihdosta ylitti 10 % rajan. Suurimman asi-
akkaan osuus oli 28 %, toiseksi suurimman osuus oli 26
% ja kolmanneksi suurimman osuus oli 11 % liikevaihdosta.
Vuonna 2017 konsernilla oli kolme asiakasta, joiden osuus
liikevaihdosta oli yli 10 %. Suurimman asiakkaan osuus oli
33 %, toiseksi suurimman osuus oli 22 % ja kolmanneksi
suurimman osuus oli 14 % liikevaihdosta. Konserni on toi-
minut raportointikaudella ja sitä edeltävillä tilikausilla vain
Suomessa.

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2018	2017
Kiinteistöjen vuokratuotot	17 182 305	12 361 850
Muu myynti	0	10 942
Saadut avustukset	152 400	0
Liiketoiminnan muut tuotot	130 335	0
Yhteensä	17 465 040	12 372 792

Vuoden 2018 liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan
Suomesta saaduista vuokratuotoista ja liiketoiminnan muut
tuotot pääasiassa Tekes-avustuksista ja sellaisesta vuok-
ralaislaskutuksesta, joka ei ole vuokratuloa. Vuonna 2017
konsernin liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan Suo-
mesta saaduista vuokratuotoista ja muusta myynnistä.

Sijoituskiinteistöille tehdään pääsääntöisesti 12–20 vuoden
määräaikaiset pääomavuokrasopimukset ja vuokrasopi-

muksiin sisältyy pääsääntöisesti 3–6 kuukauden vuokraa
vastaava vakuus. Vuokrasopimusten vuotuiset korotukset
sidotaan elinkustannusindeksiin. Kiinteistöjen käyttö- ja
hoitokulut ovat pääsääntöisesti vuokralaisten vastuulla,
mutta vuoden 2018 aikana yhtiö toteutti kolme elinkaa-
rimalliin perustuvaa hanketta, joissa käyttö- ja hoitokulut
ovat vuokranantajan vastuulla.

Sopimuskannan arvo ja keskimaturiteetti

Euroa	2018	2017
Sopimuskannan arvo vuoden lopussa	426 970 745	316 045 753
Sopimuskannan keskimaturiteetti vuoden lopussa (vuotta)	14,9	14,4

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

Vuokrasopimusten erääntyminen (sopimuskannan arvo)		
Euroa	2018	2017
Vuonna 2019	77 222	151 371
Vuonna 2024	1 127 218	1 291 560
Vuonna 2027	1 678 814	1 837 107
Vuonna 2028	7 476 031	8 080 785
Vuonna 2029	15 671 968	24 028 446
Vuonna 2030	43 966 650	48 444 906
Vuonna 2031	33 610 648	38 968 001
Vuonna 2032	79 754 160	81 995 701
Vuonna 2033	58 466 123	72 358 409
Vuonna 2034	85 750 345	12 597 084
Vuonna 2035	10 722 345	0
Vuonna 2038	30 754 821	26 292 384
Vuonna 2039	21 401 520	0
Vuonna 2040	36 512 880	0
Yhteensä	426 970 745	316 045 753

3. SIOITUSKIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSET JA KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET		
Euroa	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	35 626 628	25 085 586
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	1 049 268	0
Yhteensä	36 675 896	25 085 586

Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n 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	2018	2017
Palkat	-2 011 022	-1 387 356
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-316 868	-226 723
Osakeperusteiset maksut	-542 520	-486 372
Muut henkilösivukulut	-60 280	-54 956
Aktivoitu kiinteistöjen hankintamenoihin	480 500	270 680
Yhteensä	-2 450 190	-1 884 728
Konsernin henkilömäärä keskimäärin	17	13

5. POISTOT		
Euroa	2018	2017
Aineettomat hyödykkeet	-28 562	-5 684
Koneet ja kalusto	-5 234	-4 386
Yhteensä	-33 795	-10 070

6. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT JA HALLINNON KULUT

Euroa	2018	2017
Kiinteistöjen hoitokulut		
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-1 275 332	-961 909
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-32 164	-49 770
Yhteensä	-1 307 496	-1 011 679

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

Euroa	2018	2017
Hallinnon kulut		
Liiketoiminnan muut kulut, jotka eivät kohdistu sijoituskiinteistöille	-1 869 009	-1 234 843
Yhteensä	-1 869 009	-1 234 843
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	-37 898	-26 955
Todistukset ja lausunnot	-2 050	0
Muut palvelut	-6 565	-35 024
Yhteensä	-46 513	-61 979

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Euroa	2018	2017
Rahoitustuotot		
Korkotuotot	867	585
Yhteensä	867	585
Rahoituskulut		
Korkokulut	-2 220 703	-1 582 627
Kiinteistöjen hankintamenoön aktivoidut korkokulut	163 094	182 904
Yhteensä	-2 057 609	-1 399 723

8. TULOVEROT

Euroa	2018	2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-18 745	-266 174
Laskennalliset verot	-9 401 616	-6 147 600
Yhteensä	-9 420 361	-6 413 774

Verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välillinen täsmäytyslaskelma

Euroa	2018	2017
Tulos ennen veroja	46 423 703	31 917 921
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-9 284 741	-6 383 584
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	2 772	5 901
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-20 934	-1 117
Vähennyskelvottomat kulut	-2 437	-1 207
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-15	-3 869
Kannustinjärjestelmän vaikutus	-40 765	-33 656
Muut erät	-74 242	3 758
Verot tuloslaskelmassa	-9 420 361	-6 413 774

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Euroa	2018	2017
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	37 003 342	25 504 147
Osaakekohtainen tulos, laimentamaton	1,46	1,05
Osaakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	1,45	1,04
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	25 414 511	24 228 585
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	25 491 042	24 408 357

Osaakekohtaisen tuloksen siltalaskelma

Euroa	2018	2017
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	25 414 511	24 228 585
Osaakepalkkiojärjestelmän vaikutus	76 531	179 772
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	25 491 042	24 408 357

10. SJOITUSKIINTEISTÖT

Euroa	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	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
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	-15 245 660	0
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	35 626 628	25 085 586
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	348 899 080	247 066 462

Euroa	2018	2017
Valmiit sijoituskiinteistöt	329 000 000	231 400 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	18 360 223	15 007 431
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintameno arvestettuna)	1 538 857	659 030
Yhteensä	348 899 080	247 066 462

Keskeneräiset sijoituskiinteistöt on vuokrattu 100 %:sti.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu ulkopuolisen arvioitsijan suorittamaan arvioon. Arvioinnista ovat vastanneet tilikaudena 2018 ja 2017 Realia Management Oy:n ("Realia") arviointiasiantuntijat, jotka ovat pääsääntöisesti auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA), sekä yleisauktorisoituja ja Kauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK). Realia on määrittänyt markkina-arvon 135 (114) kiinteistökohteelle, joista 120 (90) oli tilinpäätöshetkellä valmiita ja kassavirtaa tuottavia ja 15 (14) keskeneräisiä. Vähäisessä, alle 10 % valmiusasteessa olevat kohteet, 13 (10) kappaletta on arvostettu hankintamenoon. Realian arviolausunto kiinteistöistä löytyy Suomen Hoivatilojen internet-sivuilta www.hoivatilat.fi

31.12.2018 tilanteessa arvioitujen yksittäisten kiinteistöjen kautta lasketuksi portfolion alkutuotoksi (NOI1) muodostui 6,15 % (6,46 %). Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyystarkastelu

Alkutuotto (NOI1) kuvastaa ensimmäisen vuoden nettovuokrien suhdetta kiinteistön käypään arvoon. Alkutuotto ei 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 kohteen arvostuksesta. Markkinakäytännössä alkutuotto vastaa sijoittajan kohteelle asettamaa tuottovaatimusta. Tuottovaatimus on merkittävin yhtiön sijoituskiinteistöjen arvostukseen vaikuttava parametri. Alla olevassa taulukossa on kuvattu alkutuoton muutoksen 1 %-yksikön muutoksen vaikutusta yhtiön sijoituskiinteistöjen arvoon 31.12.2018 tilanteessa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyystarkastelu

	Alkutuoton muutos		
	31.12.2018	+1,0 %	-1,0 %
Portfolion alkutuotto	6,15 %	7,15 %	5,15 %
Sijoituskiinteistökannan käypä arvo	348 899 080	300 102 006	416 646 475
Alkutuoton muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon		-48 797 074	67 747 394

11. KONSERNIYHTIÖT

Konserni muodostuu emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oy:stä sekä sen 100 %:sti omistamista kiinteistöosakeyhtiöistä ja Hoivatilat AB:sta. Tilikauden 2018 lopussa konserniin kuului emoyhtiön ja Hoivatilat AB:n lisäksi 131 kiinteistöyhtiötä. Tilikauden aikana myytiin 7 kiinteistöosakeyhtiön osakekannat: Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie, Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B, Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie, Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikä, Kiinteistö Oy Turun Kukolantie, Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu ja Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2018	Konsernin omistusosuus 31.12.2017
Suomen Hoivatilat Oy		
Hoivatilat AB	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärinkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päälistönmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepänkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %

Yhtiö	Konsernin omistussuus 31.12.2018	Konsernin omistussuus 31.12.2017
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %
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 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 Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raisen Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	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 %
Kiinteistö Oy Euran Kärjämäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslamintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	100 %	100 %

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Yhtiö	Konsernin omistuosuus 31.12.2018	Konsernin omistuosuus 31.12.2017
Kiinteistö Oy Kaarinan Nurminiitynkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Valonkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kalajoen Hannilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keuruun Tehtaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Amerikanraitti 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Jahtikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Piisamikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Orioninkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Väänäsenpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 8	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Mäkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Nurmelaanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Koekatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raahen Palokunnanhoivi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Matkavaarantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sastamalan Tyrväänkyläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarrepuistonkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarretie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merilinnuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Pengerkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Vemmelkuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Janakkalan Kekanahontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Joutsenon päiväkotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ailakinkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Palstatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vävyöjanpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Hoikankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Ankkurikuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolaan Ruskeasuonkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A2	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Laihiaan Jarrumiehentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Laukaan Saratie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mynämäen Opintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Sarvisuontie	100 %	0 %

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2018	Konsernin omistusosuus 31.12.2017
Kiinteistö Oy Oulun Soittajanlenkki	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pieksämäen Ruustinnantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Haarapääskyntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Raahen Vihastekarinkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Honkarannantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Nilsiantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sotkamon Kirkkotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Turun Paltankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vaasan Vanhan Vaasankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koivukylän Puistotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Hiidenrannantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Äänekosken Likolahdenkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikkä	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie	0 %	100 %

Hoivatilat AB:n osoite on Svärdvägen 21, 18233 Danderyd, Ruotsi ja kaikkien muiden konserniin kuuluvien yhtiöiden osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

12. LASKENNALLISET VEROT

Euroa	2018	2017
Laskennalliset verosaamiset		
Osakeannin omaan pääomaan kirjatusta transaktiomenoista	117 698	247 646
Muun laajan tuloksen eristä	237 735	39 319
Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä	8 345	90 817
Yhteensä	363 778	377 783
Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	23 588 073	14 203 407
Muut erät	30 790	226 260
Yhteensä	23 618 863	14 429 667

13. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Euroa	2018	2017
Myyntisaamiset	453 054	140 359
Siirtosaamiset	863 065	482 920
Muut saamiset	2 139 656	111 487
Yhteensä	3 455 775	734 766

Myyntisaamisiin 31.12.2018 sisältyi erääntyneitä myyntisaamisia 117 266,25. Myyntisaamisista ei ole kirjattu luottotappioita tilikausien 2018 ja 2017 aikana.

14. RAHAVARAT

Euroa	2018	2017
Käteinen raha ja pankkitilit	11 382 638	9 844 945
Yhteensä	11 382 638	9 844 945

15. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Suomen Hoivatilat Oy:llä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma 31.12.2018 oli 80 000 euroa ja osakemäärä 25 439 229 kappaletta. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

merkintäetuoikeuden mukaisia osakeanteja. Valtuutusta voidaan käyttää myös yhtiön kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutuksen nojalla kannustinjärjestelmiä varten voidaan antaa enintään 250 000 osaketta. Hallituksen osakeantivaltuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka, kuitenkin korkeintaan 30.6.2019 saakka.

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.

Osingot

Vuonna 2018 osinkoa jaettiin 0,13 euroa osakkeelta, yhteensä 3 307 099,77 euroa. 2018 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 25 288 859 kappaletta. Vuonna 2017 osinkoa jaettiin 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 2 078 885,90 euroa. 2017 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 20 788 859 kappaletta.

Valtuutukset

Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 27.3.2018 saadun valtuutuksen perusteella päättää enintään 2.500.000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeanteja tai osakkeenomistajien

Raportointikauden päättymispäivän jälkeen Suomen Hoivatilat Oy:n hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa osakkeelta, yhteensä 4 324 668,93 euroa tilinpäätöspäivämäärän osakemäärällä laskettuna.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

	Osakkeiden määrä kpl	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2017	20 788 859	80 000	39 109 917	39 189 917
Osakeanti	4 500 000		31 500 000	31 500 000
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-889 406	-889 406
31.12.2017	25 288 859	80 000	69 720 511	69 800 511
1.1.2018	25 288 859	80 000	69 720 511	69 800 511
Osakeanti	150 370		1 504	1 504
31.12.2018	25 439 229	80 000	69 722 015	69 802 015

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 maksut. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden käypää arvoa vastaava määrä. Palkkio maksetaan osallistujille viimeistään kutakin ansaintajaksosa seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2015–2016

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 10.2.2015 osakepalkkiojärjestelmä 2015 mukaisten ansaintajaksojen 2015 sekä 2016 kriteereistä. Ansaintajakson 2015 palkkiokriteeri oli sidottu konsernin nettovarallisuuteen 31.12.2015. Ansaintajakson 2016 palkkiokriteerinä oli Suomen Hoivatilat Oyj:n osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi

si 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 2016 enimmäispalkkiomäärä oli 28 800 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhtiön toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle yhteensä 28 800 osaketta. Ansaintajaksolta 2015 ja 2016 saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2018. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimisopimus 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 oli sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (TSR) mitattuna. Ansaintajakson 2016 – 2017 enimmäispalkkiomäärä oli 180 000 osaketta, josta palkkiona maksettiin yhteensä 150 370 osaketta, josta toimitusjohtajalle maksettiin 69 401 osaketta ja muille avainhenkilöille 80 966 osaketta. Ansaintajaksolta 2016–2017 saatuja 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.

Osakepalkkiojärjestelmä 2015 kirjaamisessa käytetyt parametrit

	2016–2017	2016	2015
Osakkeiden myöntämispäivä	26.4.2016	10.2.2015	10.2.2015
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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
Arvioitu onnistumisprosentti, %	83,5 %	100,0 %	50,7 %
Toteutunut onnistumisprosentti, %	-	100,0 %	50,7 %
Osakepalkkio-ohjemaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	0	0	0

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2018

Yhtiökokoukselta 27.3.2018 saadun valtuutuksen nojalla Suomen Hoivatilat Oy:n hallitus päätti 12.6.2018 jatkaa henkilöstön pitkäaikaista palkitsemisjärjestelmää. Järjestelmä perustettiin 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 I 1.6.2018–30.11.2019 ja ansaintajakso II 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 palkkiossa osallistujille aiheutuvat verot. Hallitus päättää kullekin

osallistujalle erikseen hänen enimmäispalkkionsa määrän kullekin ansaintajaksolle. Ansaintajakson I enimmäispalkkiomäärä on 66 500 osaketta ja ansaintajakson II enimmäispalkkiomäärä on 133 500 osaketta. Hallitus voi päättää enimmäispalkkiomäärien muuttamisesta Osakepalkkiojärjestelmä 2018 maksimivaltuutuksen (250 000 osaketta) puitteissa.

Ansaintajaksolta I saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.5.2021. Ansaintajaksolta II saatuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 30.11.2022. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimitusopimus päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

Osakepalkkiojärjestelmä 2018 kirjaamisessa käytetyt parametrit

	Ansaintajakso I	Ansaintajakso II
Osakkeiden myöntämispäivä	12.6.2018	12.6.2018
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	66 500	133 500
Osakkeiden arvo, euroa	7,53	7,53
Oikeuden syntymisjakso	1.6.2018– 30.11.2019	1.6.2018– 31.5.2021
Sitouttamisjakso päättyy	31.5.2021	30.11.2022
Arvioitu onnistumisprosentti, %	9,5 %	17,5 %
Ohjelman odotettu kustannusvaikutus	103 747	380 989
Ohjelman ylin mahdollinen kokonaiskustannus	1 091 304	2 182 609
Ohjelman piiriin kuuluvat henkilöt 31.12.2018	19	19

17. RAHOITUSVELAT

Euroa	2018	2017
Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut		
Lainat rahoituslaitoksilta	158 809 420	101 156 352
Yhteensä	158 809 420	101 156 352
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut	2018	2017
Sekkiluottotili	920 639	0
Lainat rahoituslaitoksilta	10 719 508	8 901 139
Yhteensä	11 640 147	8 901 139

Konsernin pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti 31.12.2018 oli 1,47 % (1,54 % vuonna 2017). Konsernin vaihtuvakorkoisten velkojen määrät ja niiden sopimusten mukaiset uudelleenhinnoittelujaksot ovat seuraavat:

	2018	2017
Alle 3 kk	0	0
3–6 kk	88 368 677	29 237 969
6–12 kk	82 080 891	80 816 521
Yhteensä	170 449 568	110 054 490

18. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Euroa	2018	2017
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat velat		
Saadut ennakkomaksut	10 800	116 118
Ostovelat	3 062 111	2 171 281
Siirtovelat	5 054 205	1 814 171
Muut velat	155 159	149 838
Yhteensä	8 282 274	4 251 408
Euroa	2018	2017
Lyhytaikaiset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat, euroa		
Johdannais sopimukset, suojauslaskennassa	1 188 674	196 567
Yhteensä	1 188 674	196 567

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 ai-noastaan 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. Yhtiöllä on nimellisarvoltaan 16 miljoonan euron ja alkuperäiseltä maturiteetiltaan 5 vuoden mittaiset lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka päättyvät vuonna 2020. Lisäksi yhtiöllä on nimellisarvoltaan 35 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka astuivat voimaan joulukuussa 2018 ja päättyvät vuonna 2023 sekä nimellisarvoltaan 10 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden lyhennysvapaa koronvaihtosopimus, joka astuu voimaan maaliskuussa 2019 ja päättyy vuonna 2024. 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 Hoivatilojen vuoden 2018 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,2 milj. euroa (vuonna 2017 0,9 milj. euroa).

Korollisista veloista 0,0 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 100 % on sidottu 3–12 kk euribor-korkoon. Yhtiön korollisista veloista oli vuoden 2018 lopussa suojattu koronvaihtosopimuksin 35,8 % ja korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 1,93 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,8 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 sekkiteilejä.

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.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 170,4 miljoonaa euroa, joista 56,3 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kohteen käyvän arvon ja velan väliseen suhteeseen ("LTV") liittyviä kovenantteja ja 20,0 miljoonan euron lainapääomaan (sisältyy edelliseen LTV-kovenanttien alaiseen määrään) lisäksi käyttökatteen ja nettorahoituskulujen ("ICR") väliseen suhteeseen 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.

Valuuttakurssiriski

Suomen Hoivatilojen omistamat kiinteistöt ja pääosa liike-toinnasta sijaitsevat Suomessa, josta johtuen konserni ei altistu merkittäväälle valuuttakurssiriskille. Vuoden 2018 aikana aloitetun Ruotsin liiketoiminnan vaikutus konsernilukuihin on vähäinen.

Luottoriski

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

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

Sopimukseen perustuva kassavirta						
31.12.2018, euroa	Alle vuosi	1–2 vuotta	2–5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Tasearvo
Pankkilainat	13 730 809	14 019 986	46 543 815	107 925 434	182 220 044	170 443 891
Korkojohdannaiset	468 537	869 787	829 075	0	2 167 398	1 188 674
Osto- ja muut velat	3 228 070				3 228 070	3 228 070
Yhteensä	17 427 415	14 889 773	47 372 890	107 925 434	187 615 512	174 860 635

31.12.2017, euroa	Alle vuosi	1–2 vuotta	2–5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Tasearvo
Pankkilainat	10 597 788	9 994 322	30 709 318	69 554 904	120 856 332	110 057 490
Korkojohdannaiset	91 040	519 440	718 467	0	1 328 947	196 567
Osto- ja muut velat	2 437 237				2 437 237	2 437 237
Yhteensä	13 126 065	10 513 762	31 427 785	69 554 904	124 622 516	112 691 294

31.12.2018 Koronvaihtosopimukset	Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset	4,13	61 000 000	-1 188 674

31.12.2017 Koronvaihtosopimukset	Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset	4,15	41 000 000	-196 567

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 arvomuutos 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. tulorahoituksen, osingonjaon ja osakeantien kautta.

Konserni seuraa pääomarakenteensa kehitystä oman pääoman osuudella kokonaispääomasta (omavaraisuusaste). Tilikauden 2018 päättyessä omavaraisuusaste oli 44,5 % (50,1 % 2017).

20. RAHOITUSVELKOJEN 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.

Euroa, 2018	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Käyvän arvon hierarkia
Rahoitusvarat			
Lainat ja muut saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	453 054	453 054	
Muut saamiset	3 002 721	3 002 721	
Rahavarat	11 382 638	11 382 638	
Rahoitusvarat yhteensä	14 838 412	14 838 412	
Rahoitusvelat			
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut			
Pitkäaikaiset			
Pankkilainat	158 809 420	158 809 420	2
Lyhytaikaiset			
Pankkilainat	11 640 147	11 640 147	2
Ostovelat ja muut velat	3 228 070	3 228 070	
Käypään arvoon arvostetut			
Lyhytaikaiset			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa	1 188 674	1 188 674	2
Rahoitusvelat yhteensä	174 866 311	174 866 311	
Euroa, 2017	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo	Käyvän arvon hierarkia
Rahoitusvarat			
Lainat ja muut saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	140 359	140 359	
Muut saamiset	594 407	594 407	
Rahavarat	9 844 945	9 844 945	
Rahoitusvarat yhteensä	10 579 710	10 579 710	
Rahoitusvelat			
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut			
Pitkäaikaiset			
Pankkilainat	101 156 352	101 156 352	2
Lyhytaikaiset			
Pankkilainat	8 901 139	8 901 139	2
Ostovelat ja muut velat	2 437 237	2 437 237	
Käypään arvoon arvostetut			
Lyhytaikaiset			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa	196 567	196 567	2
Rahoitusvelat yhteensä	112 691 294	112 691 294	

21. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

Euroa	2018	2017
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut		
Poistot	33 795	10 070
Osakeperusteiset maksut	-793 662	168 282
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-36 675 896	-25 085 586
Yhteensä	-37 435 762	-24 907 234

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. Maanvuokrasopimus-

ten 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	2018	2017
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
Leasing- ja maanvuokravastuut		
Yhden vuoden kuluessa	882 271	722 232
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	3 352 397	2 736 363
Yli viiden vuoden kuluttua	29 631 841	24 955 817
Leasing- ja maanvuokravastuut yhteensä	33 866 509	28 414 412

23. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Euroa	2018	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	2018	2017
Pantatut sijoituskiinteistöt	244 584 100	90 104 821
Panttaukset yhteensä	244 584 100	90 104 821

Muut vastuut**Kiinteistöinvestointien arvonnäkövähennyksen
tarkistusvastuu**

Suomen Hoivatilat Oy:n tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi, Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärinkuja, Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsapolku A, Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12, Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1 ja Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie ovat velvollisia tarkistamaan valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään

arvonnäkövähennyksiä, jos kiinteistöjen verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeiset tarkistusvuodet ovat edellä mainitussa järjestyksessä 2021, 2026, 2026, 2027, 2027, 2027. Palautusvastuu oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 2 636 750 euroa.

24. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Rakennusliike Lapti Oy ja Rakennusliike Lehto ovat eräitä konsernin rakennusliikekumppaneita. Suomen Hoivatilat Oy:n hallituksen jäsen Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja sekä Rakennusliike Lapti Oy:n emoyhtiön Lapti Group Oy:n toimi-

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

Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyhtiöiden kanssa	2018	2017
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	6 243 318	26 029 035
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	0	1 003 962
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle 31.12.	948 842	1 495 797
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle 31.12.	0	0

Johdon palkat ja työsuhte-etuudet

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat hallitus, toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2018	2017
Palkat ja luontoisedut	240 000	197 897
Tulospalkkiot	92 524	84 000
Osakepalkkiot	1 095 148	0
Yhteensä	1 427 672	281 897

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan ja TyEL-kulut maksetaan suoriteperusteisesti. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 6 kuukautta irtisanomisajan kuukausikorvausten lisäksi.

Johtoryhmän työsuhte-etuudet	2018	2017
Palkat ja luontoisedut	577 229	523 049
Osakepalkkiot	1 095 164	0
Yhteensä	1 672 393	523 049

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2018 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan kuukausipalkkiota seuraavasti: 3 750 euroa hallituksen puheenjohtajalle ja 1 667 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 valiokuntien puheenjohtajille 600 euroa ja valiokuntien jäsenille 400 euroa valiokuntien kokoukselta. Jos kokoukseen osallistumiseksi käytettävä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

Hallituksen jäsenet	2018	2017
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	58 350	47 500
Satu Ahlman (hallituksen jäsen 23.2.2017 alkaen)	28 753	22 400
Harri Aho (hallituksen jäsen 27.3.2018 alkaen)	23 603	0
Kari Nenonen (hallituksen jäsen 27.3.2018 alkaen)	24 303	0
Timo Pekkarinen	26 753	21 300
Reijo Tauriainen	28 953	27 500
Mammu Kaario (hallituksen jäsen 27.3.2018 saakka)	7 950	26 000
Kristiina Hautakangas (hallituksen jäsen 23.2.2017 saakka)	0	2 100
Yhteensä	198 665	146 800

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osakeomistus, kpl	2018	2017
Toimitusjohtaja	361 916	292 515
Hallitus	1 063 815	1 475 951
Johtoryhmä	119 168	63 117
Yhteensä	1 544 899	1 831 583

25. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIIKEVAIHTO	1	17 714 538,68	12 716 822,32
Liiketoiminnan muut tuotot	2	801 927,14	344 532,78
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3	53 681 328,96	29 472 600,81
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	4	-1 971 299,81	-2 442 344,96
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	4	-303 893,11	-226 722,76
Muut henkilösivukulut	4	-50 125,31	-54 955,99
Yhteensä		-2 325 318,23	-2 724 023,71
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	6	-683 538,25	-511 053,59
Yhteensä		-683 538,25	-511 053,59
Liiketoiminnan muut kulut	5	-23 600 328,09	-10 474 663,58
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		45 588 610,21	28 824 215,03
Rahoitustuotot ja -kulut	7		
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		969 096,01	2 135 850,18
Muilta		662,90	312,00
Korko- ja muut rahoituskulut			
Muilta		-287 527,28	-147 247,09
Yhteensä		682 231,63	1 988 915,09
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		46 270 841,84	30 813 130,12
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-2 389,47	-3 299,03
Yhteensä		-2 389,47	-3 299,03
Tuloverot			
Tilikauden verot	8	-20 925,13	-272 459,29
Laskennalliset verot	8	-9 235 202,21	-5 894 520,16
Yhteensä		-9 256 127,34	-6 166 979,45
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		37 012 325,03	24 642 851,64

EMOYHTIÖN TASE FAS

EMOYHTIÖN TASE FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	9	4 899,96	9 150,00
Muut pitkävaikutteiset menot	9	733 874,46	1 243 097,84
Yhteensä		738 774,42	1 252 247,84
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	9	36 215,93	32 971,10
Pysyvät vastaavat yhteensä		36 215,93	32 971,10
Sijoitukset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	0,00	239 413,34
Sijoituskiinteistöt	10	170 653 635,32	73 020 274,47
Yhteensä		170 653 635,32	73 259 687,81
		171 428 625,67	74 544 906,75
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	31 847 068,30	59 224 730,64
Yhteensä		31 847 068,30	59 224 730,64
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset		694 854,20	301 558,78
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	10 182 716,99	10 832 564,52
Muut saamiset	12	1 740 635,00	99 946,10
Siirtosaamiset	12	645 957,34	239 682,27
Yhteensä		13 264 163,53	11 473 751,67
Rahat ja pankkisaamiset		5 770 807,93	3 015 392,26
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		50 882 039,76	73 713 874,57
VASTAAVAA YHTEENSÄ		222 310 665,43	148 258 781,32

EMOYHTIÖN TASE FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	13	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13	71 281 397,89	71 279 894,19
Ed. tilikausien voitto/tappio	13	55 099 476,56	33 763 724,69
Tilikauden voitto/tappio	13	37 012 325,03	24 642 851,64
Oma pääoma yhteensä		163 473 199,48	129 766 470,52
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero		11 235,12	8 845,65
Yhteensä		11 235,12	8 845,65
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	18	20 205 574,00	244 778,00
Yhteensä		20 205 574,00	244 778,00
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		959 843,36	3 267,00
Saadut ennakot		0,00	105 317,60
Ostovelat		219 571,83	98 835,45
Velat saman konsernin yrityksille	15	11 546 714,20	1 928 985,06
Laskennalliset verovelat	16	23 417 284,31	14 182 082,10
Muut velat		108 364,87	127 664,70
Siirtovelat	17	2 368 878,26	1 792 535,24
Yhteensä		38 620 656,83	18 238 687,15
Vieras pääoma yhteensä		58 826 230,83	18 483 465,15
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		222 310 665,43	148 258 781,32

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		46 268 452,37	30 809 831,09
Oikaisut			
Suunnitelman mukaiset poistot		683 538,25	511 053,59
Rahoitustuotot ja -kulut		-682 231,63	-1 988 915,09
Muut oikaisut	19	-53 678 939,49	-29 469 301,78
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		-7 409 180,50	-137 332,19
Käyttöpääoman muutos			
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)		-821 315,85	-10 403 203,98
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		11 598 282,99	8 686 672,60
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		3 367 786,64	-1 853 863,57
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-287 527,28	-147 247,09
Saadut korot liiketoiminnasta		662,90	312,00
Maksetut välittömät verot		-1 429 017,01	-291 946,66
Liiketoiminnan rahavirta (A)		1 651 905,25	-2 292 745,32
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-173 309,66	-1 132 396,04
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		10 914 934,86	
Investoinnit muihin sijoituksiin		-54 627 553,41	-1 613 600,38
Myönnettyt lainat	10	27 377 662,34	-20 182 000,00
Investointien rahavirta (B)		-16 508 265,87	-22 927 996,42
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen oman pääoman lisäys	13	1 503,70	31 500 000,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot		956 576,36	
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18	19 960 796,00	248 045,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		0,00	-1 663 285,48
Maksetut osingot	13	-3 307 099,77	-2 078 885,90
Rahoituksen rahavirta (C)		17 611 776,29	28 005 873,62
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)		2 755 415,67	2 785 131,88
Rahavarat tilikauden alussa		3 015 392,26	230 260,38
Rahavarat tilikauden lopussa		5 770 807,93	3 015 392,26

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Yhtiön pysyvät vastaavat (lukuun ottamatta yhtiömuodossa omistettuja sijoituskiinteistöjä) on arvostettu hankintameno, 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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Yhtiömuodossa omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet ovat yhteneväiset konsernitilinpäätöksen laadinnassa sovellettujen periaatteiden kanssa. Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n mukaisesti käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteissa, konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 10 sekä jäljempänä emoyhtiön liitetiedossa 10.

Laskennalliset verot

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

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvarat on arvostettu hankintameno, tai sitä alempana 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. 31.12.2018 tilanteessa emoyhtiöllä oli kahdeksan (8) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 61 000 000 euroa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo oli 31.12.2018 tilanteessa -1 188 674 euroa. Koronvaihtosopimuksia ei ole merkitty taseeseen, sillä koronvaihtosopimuksiin 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	2018	2017
Kiinteistöjen vuokratuotot	17 182 304,56	12 361 849,87
Myynti konserniyhtiöille	532 234,12	344 030,12
Muu myynti	0,00	10 942,33
Yhteensä	17 714 538,68	12 716 822,32

Kiinteistöjen vuokratuotot muodostuivat Suomessa sijaitsevien päivä- ja hoivakotikiinteistöjen vuokratuotoista. Muu liikevaihto muodostui muusta myynnistä Suomeen.

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2018	2017
Saadut avustukset	152 400,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	649 527,14	344 532,78
Yhteensä	801 927,14	344 532,78

3. SIOITUSKIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSET JA KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET

Euroa	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	51 797 694,06	29 472 600,81
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	1 883 634,90	0,00
Yhteensä	53 681 328,96	29 472 600,81

Sijoituskiinteistöt arvostetaan kirjanpitolain 5.2b §:n mukaisesti käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sekä jäljempänä liitetiedossa 10.

4. HENKILÖSTÖÄ JA LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT TIEDOT

Euroa	2018	2017
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	17	13
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-332 524,00	-281 896,89
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	-577 229,00	-523 049,00
Hallituksen palkat ja palkkiot	-198 665,00	-146 800,00
Kannustinjärjestelmän rahapalkkio-osuuden jaksoitus	-88 734,30	-1 097 685,00
Muut palkat ja palkkiot	-774 147,51	-392 914,07
Eläkevakuutusmaksut	-303 893,11	-226 722,76
Muut henkilösivukulut	-50 125,31	-54 955,99
Yhteensä	-2 325 318,23	-2 724 023,71

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Euroa	2018	2017
Saman konsernin yrityksille maksetut hoito- ja rahoitusvastikkeet	-21 592 324,16	-9 123 290,29
Muut liiketoiminnan muut kulut	-2 008 003,93	-1 351 373,29
Yhteensä	-23 600 328,09	-10 474 663,58

Tilintarkastajan palkkiot

	2018	2017
Tilintarkastus	-37 898	-26 955
Todistukset ja lausunnot	-2 050	0
Muut palvelut	-6 565	-35 024
Yhteensä	-46 513	-61 979

6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2018	2017
Suunnitelman mukaiset poistot	-683 538,25	-511 053,59
Yhteensä	-683 538,25	-511 053,59

7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Euroa	2018	2017
Osinko- ja korkotuotot konserniyrittäjiltä	969 096,01	2 135 850,18
Muut korkotuotot	662,90	312,00
Muut korkokulut	-287 527,28	-147 247,09
Yhteensä	682 231,63	1 988 915,09

8. TULOVEROT

Euroa	2018	2017
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-20 925,13	-272 459,29
Laskennalliset verot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-9 235 202,21	-5 894 520,16
Yhteensä	-9 256 127,34	-6 166 979,45

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET SEKÄ KONEET JA KALUSTO

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	21 250,00	839 420,91	29 175,36	889 846,27
Lisäykset	0,00	1 116 762,48	15 633,56	1 132 396,04
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2017	21 250,00	1 956 183,39	44 808,92	2 022 242,31
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2017	-7 850,03	-210 667,76	-7 451,99	-225 969,78
Tilikauden poisto	-4 249,97	-502 417,79	-4 385,83	-511 053,59
Kertyneet poistot 31.12.2017	-12 100,00	-713 085,55	-11 837,82	-737 023,37
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	9 150,00	1 243 097,84	32 971,10	1 285 218,94
Hankintameno 1.1.2018	21 250,00	1 956 183,39	44 808,92	2 022 242,31
Lisäykset	0,00	164 831,19	8 478,47	173 309,66
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2018	21 250,00	2 121 014,58	53 287,39	2 195 551,97
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2018	-12 100,00	-713 085,55	-11 837,82	-737 023,37
Tilikauden poisto	-4 250,04	-674 054,57	-5 233,64	-683 538,25
Kertyneet poistot 31.12.2018	-16 350,04	-1 387 140,12	-17 071,46	-1 420 561,62
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	4 899,96	733 874,46	36 215,93	774 990,35

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

10. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Suomen Hoivatilat Oyj omisti 31.12.2018 yhteensä 131 kiinteistöosakeyhtiötä, joissa emoyhtiön omistusosuus oli kaikissa 100 %. Lisäksi yhtiö omisti muita kahden muun kiinteistöyhtiön tilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiömuodossa omistetut kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöksessä käypään arvoon ja esitetty taseen rivillä "Sijoituskiinteistöt". Käyvän arvon muutos on esitetty tuloslaskelmassa rivillä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos".

Euroa	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	73 020 274,47	41 934 073,28
Sijoitukset kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin	60 472 031,89	1 613 600,38
Myydystä kiinteistöistä aiheutuneet vähennykset	-14 636 365,10	0,00
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	51 797 694,06	29 472 600,81
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	170 653 635,32	73 020 274,47

Yhtiö	Emon omistusosuus 2018	Emon omistusosuus 2017
Hoivatilat AB	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päälistönmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepänkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	100 %	100 %

Yhtiö	Emon omistusosuus 2018	Emon omistusosuus 2017
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	100 %	100 %
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 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 Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raisen Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	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 %

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Yhtiö	Emon omistuosuus 2018	Emon omistuosuus 2017
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Euran Käräjämaentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslammin tie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kaarinan Nurminiitynkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Valonkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kalajoen Hannilantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keuruun Tehtaantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Amerikanraitti 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Jahtikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Piisamikatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Orioninkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Väänäsenpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 10	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 8	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Mäkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Nurmelaanpolku	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Koekatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raahen Palokunnanhoivi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Matkavaarantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sastamalan Tyrväänkyläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarrepuistonkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarretie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merilinnuntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Pengerkuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Vemmelkuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Janakkalan Kekanahontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Joutsenon päiväkotii	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ailakinkatu	100 %	0 %

Yhtiö	Emon omistuosuus 2018	Emon omistuosuus 2017
Kiinteistö Oy Jyväskylän Palstatie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Vävyöjanpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Hoikankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokolan Ankkurikuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Ruskeasuonkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Portti A2	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Laihan Jarrumiehentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Laukaan Saratie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mynämäen Opintie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Sarvisuontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Soittajanlenkki	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pieksämäen Ruustinnantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porvoon Haarapääskyntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Raahen Vihastekarinkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Honkarannantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Nilsäntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sotkamon Kirkkotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Turun Paltankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vaasan Vanhan Vaasankatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vantaan Koivukylän Puistotie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Hiidenrannantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Mikontie 1	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Ratakatu 12	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Äänekosken Likolahdenkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeä	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	0 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	0 %	100 %

Emoyhtiön ja kaikkien kiinteistöyhtiöiden osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.
Hoivatilat AB:n osoite on Svärdvägen 21, 18233 Danderyd

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

11. SAAMISET KONSERNIN YRITYKSILTÄ		
Euroa	2018	2017
Pitkäaikaiset konsernilainasaamiset	31 847 068,30	59 224 730,64
Konsernisiirtosaamiset	4 123 474,14	4 296 137,49
Muut konsernisaamiset	6 059 242,85	6 536 427,03
Yhteensä	42 029 785,29	70 057 295,16

12. SIIRTOSAAMISIIN JA MUIHIN MENOENNAKoihin sisältyvät olennaiset erät		
Euroa	2018	2017
Versaaminen	1 720 201,56	83 346,10
Muut siirtosaamiset	666 390,78	256 282,27
Yhteensä	2 386 592,34	339 628,37

13. OMA PÄÄOMA		
Euroa	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	80 000,00
Muutos tilikaudella	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	71 279 894,19	39 779 894,19
Osakepääomaan merkitty määrä	0,00	0,00
Osakeanti	1 503,70	31 500 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	71 281 397,89	71 279 894,19
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	58 406 576,33	35 842 610,59
Osingonjako	-3 307 099,77	-2 078 885,90
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	55 099 476,56	33 763 724,69
Tilikauden voitto	37 012 325,03	24 642 851,64
Oma pääoma yhteensä 31.12.	163 473 199,48	129 766 470,52

14. LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

Euroa	2018	2017
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 281 397,89	71 279 894,19
Edellisten tilikausien tulos	55 099 476,56	33 763 724,69
Tilikauden voitto/tappio	37 012 325,03	24 642 851,64
Yhteensä	163 393 199,48	129 686 470,52

15. VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

Euroa	2018	2017
Lyhytaikaiset konsernivelat	11 546 714,20	1 928 985,06
Yhteensä	11 546 714,20	1 928 985,06

16. LASKENNALLISET VEROVELAT

Euroa	2018	2017
Laskennalliset verovelat sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	23 417 284,31	14 182 082,10
Yhteensä	23 417 284,31	14 182 082,10

17. SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Euroa	2018	2017
Henkilöstökulujaksotukset	292 038,46	154 967,66
Tuloverot	28 517,91	28 517,91
Kannustinjärjestelmän rahapalkkio-osuuden jaksotus	0,00	1 097 685,00
Valmiiden sijoituskiinteistöjen tulevat investointimenot	955 174,16	467 206,49
Muut investointeihin liittyvät kulujaksotukset	931 415,82	0,00
Muut	161 731,91	44 158,18
Yhteensä	2 368 878,26	1 792 535,24

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

18. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

Euroa	Velkapääoma	Annetut pantit	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat*	21 165 417,36	140 283 556,91	140 283 556,91
Yhteensä	21 165 417,36	140 283 556,91	161 448 974,27

* yhtiöllä oli tilinpäätöksessä käytettävissään 7 000 000 euron limiitit, joista oli käytössä 1 165 417,36 euroa. Lisäksi yhtiöllä oli välittömästi nostettavissa 10 miljoonan euron luotto Euroopan Investointipankilta.

Emoyhtiön tytäryritysten puolesta antamat vakuudet

Euroa	2018	2017
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	149 523 251,27	109 888 645,04
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat osakepantit	104 494 429,06	32 023 402,31
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat muut pantit / konsernisaamisten panttaus	13 941 000,00	18 269 060,22
Yhteensä	267 958 680,33	160 181 107,57

Taseeseen sisällyttämättömät leasingvastuut

Euroa	2018	2017
Yhden vuoden kuluessa maksettavat	55 615,98	44 494,44
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	45 778,79	25 412,54
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Leasingvastuut yhteensä	101 394,78	69 906,97

19. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN MUUT OIKAISUT

Euroa	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	53 681 328,96	29 472 600,81
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-2 389,47	-3 299,03
Muut oikaisut yhteensä	53 678 939,49	29 469 301,78

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Oulussa, helmikuun 20. päivänä 2019

Pertti Huuskonen
hallituksen pj

Harri Aho
hallituksen jäsen

Satu Ahlman
hallituksen jäsen

Kari Nenonen
hallituksen jäsen

Timo Pekkarinen
hallituksen jäsen

Reijo Tauriainen
hallituksen jäsen

Jussi Karjula
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa, helmikuun 20. päivänä 2019

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö
Antti Kääriäinen, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suomen Hoivatilat Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hoivatilat Oyj:n (y-tunnus 2241238-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

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 konserniyhtymästä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyhtymäille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä

palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitusha- kuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksen- tä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä

(Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden osio "Sijoituskiinteistöt" ja konsernitilinpäätöksen liitetiedot 3 ja 10 sekä emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja liitetieto 10)

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (348,9 M€) muodostivat 2018 tilinpäätöksessä yli 96 % konsernitaseen loppusummasta.
- Emoyhtiön taseessa yhtiömuodossa omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 170,7 M€.
- Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvon merkittävyydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin ja emoyhtiön tilintarkastuksessa keskeinen seikka.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija. Määrittäminen perustuu kiinteistöistä saataviin ennustettuihin nettovuokratuottoihin, jotka diskontataan kassavirtamallilla arvopäivälle.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet laskelmissa käytettäviä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpiä käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme testanneet laskelmissa käytettäviä perustietojen oikeellisuutta.
- Olemme testanneet pistokokeellisesti arvonmäärityslaskelmien teknistä oikeellisuutta ja arvioineet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialatietoihin. Tarkastukseen on osallistunut KPMG:n arvonmäärityksen asiantuntija.
- Olemme haastatelleet yhtiön käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin ja emoyhtiön arvonmäärityksessä käytetyn menetelmän asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 virheellisuyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin 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 virheellisuyttä, 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. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin 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 virheellisyys 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 pystyisimme 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 tilintarkastuskertomukssessamme 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 soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 25.3.2013 alkaen yhtäjaksoisesti 6 vuotta. Suomen Hoivatilat Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 1.3.2017. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun se on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta 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 ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa 20. helmikuuta 2019
KPMG OY AB

Antti Kääriäinen
KHT



SUOMEN HOIVATILAT OYJ

OULU Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo

HELSINKI Bertel Jungin aukio 3, 02600 Espoo

TUKHOLMA Svärdvägen 21, 18233 Danderyd, Ruotsi

asiakaspalvelu@hoivatilat.fi · www.hoivatilat.fi

Palvelunumero: 0207 349 100

HOIVATILAT OYJ:N LIIKETOIMINTAKATSAUS

Liiketoiminta- katsaus

TAMMIKUU–SYYSKUU // 2019



Vahva operatiivinen tulos ja yli 500 miljoonan euron sopimuskanta, täsmennys ohjeistukseen

Liiketoimintakatsaus 1.1.2019 – 30.9.2019 (tilintarkastamaton)

Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 6.11.2019 klo 8.00

Yhteenveto tammi-syyskuu 2019

Tuhatta euroa	30.9.2019	30.9.2018	muutos, %	31.12.2018
Liikevaihto	16 894	12 528	34,8 %	17 182
Kauden tulos	19 026	21 002	-9,4 %	37 003
EPRA operatiivinen tulos	7 797	5 186	50,3 %	7 663
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,75	0,83	-9,6 %	1,46
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,74	0,82	-9,8 %	1,45
Osakekohtainen EPRA-tulos (EPRA EPS, euroa)	0,31	0,20	55,0 %	0,30
Sijoituskiinteistöjen arvo	457 367	310 450	47,3 %	348 899
Osakekohtainen EPRA NAV (euroa)	8,05	6,43	25,3 %	7,28
Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia)	500 916	399 812	25,3 %	426 953
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100	100	-	100
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,8	15,0	-	14,9

1.1.2019 käyttöön otetun IFRS 16 -standardin vaikutukset katsauskauden avainlukuihin on esitetty jäljempänä kohdassa taloudellinen kehitys.

Olennaiset tapahtumat

- Operatiivinen tulos (EPRA) kasvoi 50 prosenttia ja sopimuskannan arvo ylitti 500 miljoonaa euroa
- 20 kohdetta otettiin käyttöön
- Katsauskauden jälkeen kaksi koulukilpailuvoittoa
- Katsauskauden jälkeen julkinen ostotarjous Hoivatilojen osakkeista

Taloudellinen ohjeistus vuodelle 2019

Hoivatilat arvioi vuoden 2019 liikevaihdon olevan noin 23 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan vähintään 40 prosenttia liikevaihdosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2019 lopussa olevan 470 – 490 miljoonaa euroa (aiempi ohjeistus 460 – 490 miljoonaa euroa). Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei vuoden 2019 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvonmäärittämisessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykytasolla.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula:

Yhtiö jatkoi vahvaa kasvua. Vuoden kolmannen neljänneksen lopussa sopimuskanta nousi jo yli 500 miljoonaan euroon. Sopimuskanta tarkoittaa tulevaisuuden vuokratassavirtaa eli tulevaa liikevaihtoa. Vahvaa näkymää tukee kohteiden 100 prosentin taloudellinen vuokrausaste ja sopimuskannan pitkä, 14,8 vuoden, keskimaturiteetti. Myös sijoituskiinteistöjen arvo nousi uudelle ennätystasolle

ollen lähes 460 miljoonaa euroa. Tämän seurauksena täsmennämme ohjeistusta ja nostamme arvion alalaitaa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon osalta.

Etenkin päiväkotien ja koulujen valmistuminen keskittyy kolmannelle kvartaalille uusien yksiköiden aloittaessa toimikautensa pääasiassa elokuussa. Heinä-syyskuun aikana otettiin käyttöön ennätyskelliset 20 kohdetta, jotka tuottavat merkittävän liikevaihdon kasvun loppuvuodelle. Vahvasta kasvusta ja kasvupanostuksista huolimatta yhtiön kulurakenne on kasvanut maltillisesti, mikä näkyy vahvana operatiivisena tuloksena.

Olemme kehittäneet vuosien ajan yhtiön toimintaa vahvasti palveluyhtiön suuntaan. Tilat palveluna - ajattelu ja vastuullinen omistajuus erilaistavat yhtiötämme markkinoiden muista toimijoista. Kunnat ja muut julkisen sektorin toimijat kilpailuttavat yhä useammin tilahankkeita vuokramallilla, jolloin vastuullinen omistajuus korostuu. Hoivatilat on voittanut kuluvan vuoden aikana kuusi julkisen sektorin kilpailuttamaa hanketta ja solminut 12 uutta asiakkuutta. Kaksi kouluhanketta, Järvenpään ja Ouluun, on voitettu katsauskauden päättymisen jälkeen. Näiden kahden vuokrasopimuksen arvo on yhteensä noin 22 miljoonaa euroa. Molempien kohteiden vuokrasopimusten kesto on 25 vuotta.

Myös Ruotsissa liiketoiminta on kehittynyt suunnitellusti. Hoivatilat AB on sopinut kuluvan vuoden aikana kuuden hankkeen toteutuksesta. Näistä kolmen rakentaminen on jo käynnistynyt ja ensimmäiset kohteet valmistuvat keväällä 2020.

Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen laadukkaiden toimitilojen tuottaja. Yhtiön kiinteistökanta muodostuu nykyisten määräysten ja vaatimusten mukaan tuotetuista uusista tiloista. Ne tarjoavat toimitilat puitteet hyvälle hoivalle ja kasvatukselle yksityisellä, julkisella ja kolmannella sektorilla. Ikääntyvän väestön määrä kasvaa nopeasti ja väestö keskittyy kasvukeskusalueille, joten palvelutiloja tarvitaan runsaasti jatkossakin.

Katsauskauden jälkeen Hoivatilat Oyj ("Hoivatilat") ja Aedifica SA/NV ("Aedifica") ovat 4.11.2019 tiedottaneet, että Aedifica tekee kokonaan omistamansa tytäryhtiö Aureit Holding Oy:n ("Tarjouksentekijä") kautta vapaaehtoisen Hoivatilojen hallituksen suositteleman käteisostotarjouksen kaikista Hoivatilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Hoivatilojen tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("Ostotarjous"). Ostotarjous tullaan tekemään tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti. Tarjouksentekijä julkaisee tarjousasiakirjan arviolta 11.11.2019 ("Tarjousasiakirja").

Vuonna 2005 perustettu Aedifica on Belgian lainsäädännön alla toimiva kiinteistöyhtiö (Belgialainen REIT), joka on erikoistunut terveydenhuoltokiinteistöihin Euroopassa. Aedifican kehittämä portfolio koostuu yli 260 kohteesta Belgiassa, Saksassa, Alankomaissa ja Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja portfolion arvo on yhteensä noin 2,3 miljardia euroa. Hoivatilojen merkittävät osakkeenomistajat 2Care Capital Ab, Timo Pekkarinen ja Kusinkapital Ab ovat sitoutuneet peruuttamattomasti hyväksymään Ostotarjouksen.

Hoivatilojen hallitus on 6.11.2019 julkistanut lausunnon koskien Ostotarjousta, jonka mukaisesti hallitus suosittelee yksimielisesti, että Hoivatilojen osakkeenomistajat hyväksyvät Ostotarjouksen. Hallitus uskoo, että Tarjousasiakirjan luonnoksen mukaisilla Tarjouksentekijän strategisilla suunnitelmissa ei ole välittömiä olennaisia vaikutuksia Hoivatilojen toimintaan, varoihin tai sen toimipaikkojen sijaintiin tai Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden asemaan, tai sen asiakas- tai yhteistyösuhteisiin.

Huomioita markkina- ja taloussympäristöstä

Kuntasektorin sivistys- sekä sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä on runsaasti ikääntyneitä, elinkaarensa loppupuolella olevia kiinteistöjä sekä sisäilmaongelmista ja korjausvelasta kärsiviä tiloja, jotka vaativat uudistamista. Valtioneuvoston kanslia julkaisi 17.10.2019 Sisäilma ja terveys -selvityksen, joka kartoitti sisäilman laadun nykytilaa ja sisäilmaongelmien määrää yksityisellä ja julkisella sektorilla. Kuntien antamien vastausten perusteella merkittäviä ongelmia on 11-18 prosenttia eri rakennustyyppien kokonaisneliömäärästä. Suurimmat ongelmat ovat peruskoulu- ja lukiotiloissa, joista 60-70 prosenttia on rakennettu ennen vuotta 1980.

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-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 prosenttia vuoteen 2030 mennessä.

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

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Sivistystoimessa sekä sosiaali- ja terveyssektorilla rakennuskannan kunto
- Kuntien hankintakäytäntöjen muutos (vuokra- ja leasingmallit)
- Palvelusetelin käytön yleistymisen varhaiskasvatus- ja hoivapalveluissa

Markkinakorkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankin 3.10.2019 julkaiseman Euro ja talous -raportin mukaan talouskehitys on pysynyt euroalueella hitaana, ja erityisesti teollisuuden vaikeudet ovat osoittautuneet pitkäkestoisemmiksi kuin aiemmin odotettiin. Inflaatiokehitys on jäänyt jälkeen tavoitteen mukaisesta, hieman alle kahden prosentin vauhdista, ja inflaatio-odotukset ovat kesän jälkeen laskeneet edelleen. Syyskuussa Euroopan keskuspankki (EKP) laski ennusteitaan sekä euroalueen BKT:n kasvusta että inflaatiosta.

EKP:n neuvosto päätti syyskuun kokouksessaan laajasta rahapoliittisesta elvytyspaketista. EKP:n talletuskorkoa laskettiin 10 korkopistettä eli -0,50 prosenttiin. EKP:n neuvosto muutti korkoja

koskevaa ennakoivaa viestintäänsä niin, että korkojen odotetaan pysyvän nykyisellä tai alemmalla tasolla siihen asti, kunnes neuvosto näkee inflaationäkymien palautuvan vankasti kohti keskuspankin tavoitetta eli lähelle kahta prosenttia. Aikaisemmin neuvosto odotti korkojen pysyvän nykyisellä tai alemmalla tasolla vuoden 2020 ensimmäisen vuosipuoliskon ajan.

Olennaiset tapahtumat heinä-syyskuu 2019

Heinä-syyskuun aikana valmistui 19 (15) uutta kiinteistökohdetta, minkä lisäksi yhtiö hankki 1 (0) valmiin kohteen.

Taloudellinen kehitys

Katsauskauden liikevaihto oli 16,9 miljoonaa euroa (1-9/2018: 12,5 miljoonaa euroa), jossa oli kasvua 34,8 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan kiinteistöjen vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on pääosin seurausta vuokralle annettujen valmiiden kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta.

Kauden nettotulokseksi muodostui 19,0 (21,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -9,4 prosenttia edellisvuoteen. Kauden tuloksen lasku on seurausta siitä, että kiinteistöjen arvostuksessa käytettävien tuottovaateiden muutos oli vertailukautta pienempi. Salkun nettotuotto laski 30.6.2019 tehtyjen ulkoisten kiinteistöarvioiden myötä 0,03 prosenttiyksikköä. Edellisvuoden vastaavana ajanjaksona nettotuotto laski merkittävästi enemmän eli 0,16 prosenttiyksikköä. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Kauden operatiivinen tulos (EPRA) oli 7,8 (5,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 50,3 prosenttia. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 46,2 (41,4) prosenttia. Operatiivinen tulos ei ole vertailukelpoinen edellisvuoteen IFRS 16 -standardin käyttöönoton (1.1.2019 alkaen) aiheuttamista muutoksista sekä henkilöstökuluihin sisältyvästä veronpalautuksesta johtuen. IFRS 16 -käyttöönoton vaikutus operatiiviseen tulokseen oli 0,1 miljoonaa euroa ja veronpalautuksen vaikutus 0,2 miljoonaa euroa.

Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 0,75 (0,83) euroa ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,74 (0,82) euroa. Osakekohtainen EPRA-tulos oli 0,31 (0,20) euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvo syyskuun lopussa oli 457,4 (310,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 47,3 prosenttia. 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 27,9 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardia ei ole sovellettu takautuvasti, eikä vertailukauden lukuja siten ole näiltä osin oikaistu. Sijoituskiinteistöjen arvostus 30.9.2019 perustuu puolivuositarkastuksessa 30.6.2019 sovellettuihin oletuksiin ja tuottovaateisiin. Koko kiinteistösalkun kattava ulkoinen arviointi tehdään seuraavan kerran 31.12.2019 tilanteesta.

Kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 (100) prosenttia, vuokrasopimusten keskimaturiteetti 14,8 (15,0) vuotta ja vuokrasopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia) 500,9 (399,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa rakenteilla ja suunnitteluvaiheessa olevien kiinteistökohteiden määrä oli 40 (44) kohdetta, joiden investointiarvo oli 146,7 (120,5) miljoonaa euroa.

Kiinteistökohteet 30.9.	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	Q3/2019	Q3/2018	Q3/2019	Q3/2018	Q3/2019	Q3/2018
Kohteet, kpl	148	107	40	44	188	151
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ²	126,5	93,8	53,4	46,9	179,9	140,8
Vuosivuokrat, meur	25,5	18,9	10,1	8,9	35,6	27,8
Investointi (hankintameno), meur	293,0	209,9	146,7	120,5	439,7	330,4

* = 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 EPRA NAV 30.9.2019 oli 8,05 (6,43) euroa. Omavaraisuusaste oli 37,4 (46,0) prosenttia ja Loan-to-value 51,7 (45,9) prosenttia.

Liputusilmoitukset

OP-Rahastoyhtiö Oy ilmoitti 29.8.2019, että sen hallinnoiman OP-Suomi -sijoitusrahaston omistus- ja ääniosuus Hoivatiiloissa on alittanut 5 prosentin rajan 28.8.2019 tehdyn osakkeiden luovutuksen seurauksena. OP-Rahastoyhtiöt Oy ilmoitti lisäksi, että sen hallinnoimien sijoitusrahastojen kokonaisomistuosuus Hoivatiiloissa on 6,96 prosenttia 28.08.2019.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Hoivatilat Oyj on valittu Oulun Salonpään koulun sekä Järvenpäässä sijaitsevan Keski-Uudenmaan kristillisen koulun ja päiväkodin toteuttajaksi. Molemmat hankkeet toteutetaan vuokramallilla ja ne sisältävät myös varhaiskasvatuksen tiloja. Rakennukset valmistuvat elokuussa 2020 ja joulukuussa 2021. Näiden kahden vuokrasopimuksen, molemmat kestoltaan 25 vuotta, yhteenlaskettu arvo on noin 22 miljoonaa euroa.

Katsauskauden jälkeen Hoivatilat Oyj ja Aedifica SA/NV ovat 4.11.2019 tiedottaneet, että Aedifica tekee kokonaan omistamansa tytäryhtiö Aureit Holding Oy:n kautta vapaaehtoisen Hoivatiilojen hallituksen suositteleman käteisostotarjouksen kaikista Hoivatiilojen liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Hoivatiilojen tai sen tytäryhtiöiden hallussa.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2019 – 2021

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

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

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jakaa vuosittain osinkona vähintään 50 prosenttia operatiivisesta (EPRA) tuloksesta.

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2019

Tilikauden 2019 tilinpäätöstiedote julkistetaan arviolta helmikuussa 2020.

Oulussa 6.11.2019

Hoivatilat Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula
puhelin: 040 773 4054

Hoivatilat lyhyesti:

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 yli 200 kiinteistöhanketta eri puolille Suomea ja Ruotsiin. www.hoivatilat.fi

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



HOIVATILAT

HOIVATILAT OYJ

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

HOIVATILAT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

Yhtiöjärjestys

1. Toimipaikka ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Hoivatilat Oyj ja sen englanninkielinen rinnakkaistoiminimi on Hoivatilat Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu.

2. Toimiala

Yhtiön 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.

3. Arvo-osuusjärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat yhtiön hallituksen määräämän ilmoittautumisajan päättymisen jälkeen arvo-osuusjärjestelmään.

4. Hallitus ja toimitusjohtaja

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

5. Edustamisoikeus

Yhtiön edustamisoikeus on hallituksen puheenjohtajalla ja toimitusjohtajalla sekä niillä henkilöillä, joille hallitus on antanut edustamisoikeuden, kullakin yksin.

Hallitus päättää edustamisoikeuksien ja prokuroiden antamisesta.

6. Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille julkaisemalla kutsu yhtiön internetsivuilla tai muutoin todistettavasti aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, mutta kuitenkin vähintään yhdeksän (9) päivää ennen osakeyhtiölaissa tarkoitettua yhtiökokouksen täsmäytyspäivää.

Jos hallitus niin päättää, osakkeenomistajan on ilmoittauduttava ennakkoon yhtiölle saadakseen osallistua yhtiökokoukseen. Osakkeenomistajan on ilmoittauduttava viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

7. Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiön varsinainen tai ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää hallituksen määräämässä paikassa yhtiön kotipaikkakunnalla, Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

- tilinpäätös, joka sisältää konsernitilinpäätöksen ja toimintakertomuksen;
- tilintarkastuskertomus;

päätettävä:

- tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta;
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;
- hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava:

- hallituksen jäsenet;
- tarvittaessa tilintarkastaja ja hänen varamiehensä;

käsiteltävä:

- muut kokouskutsussa mainitut asiat.