



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.

Olellaiset 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 toimivat 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 ("Tarjousentekijä") 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. Tarjousentekijä 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 yleistäminen 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 puolivuosisikatsauksessa 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 omistaja-ääniosuus Hoivatiiloissa on alittanut 5 prosentin rajan 28.8.2019 tehdyn osakkeiden luovutuksen seurauksena. OP-Rahastoyhtiöt Oy ilmoitti lisäksi, että sen hallinnoimien sijoitusrahastojen kokonaisomistusosuus 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 palvelukortteiden 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 arvopaperimarkkinain mukaista puolivuosisraportointia 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 OULUNHALO **Espoo** Bertel Jungin Aukio 3, 02600 ESPOO
asiakaspalvelu@hoivatilat.fi • www.hoivatilat.fi • Palvelunumero: 0207 349 100