

PUOLIVUOSIKATSAUS TAMMI-KESÄKUUN 2017



HOIVATILAT



Suomen Hoivatilat Oyj

Puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuu 2017 (tilintarkastamaton)

Vahvaa kannattavaa kasvua, uusia liiketoiminta-avauksia

Puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuu 2017

Suomen Hoivatilat Oyj Pörssitiedote 22.8.2017 klo 8.00

tammi-kesäkuu 2017 lyhyesti (suluissa vertailukausi tammi-kesäkuu 2016)

- Liikevaihto 5,3 (3,4) miljoonaa euroa, kasvua 58,0 %
- Kauden tulos 14,8 (6,6) miljoonaa euroa, kasvua 123,0 %
- Operatiivinen tulos 2,1 (1,3) miljoonaa euroa, kasvua 63,6 %
- Osakekohtainen tulos, laimentamaton 0,64 (0,36) euroa
- Osakekohtainen tulos, laimennettu 0,63 (0,36) euroa
- Osakekohtainen operatiivinen tulos 0,09 (0,07) euroa
- Sijoituskiinteistöjen arvo 205,1 (115,1) miljoonaa euroa, kasvua 78,2 %
- Taloudellinen vuokrausaste 100 % (100 %)
- Osakekohtainen NAV 5,14 (3,50) euroa, kasvua 46,6 %
- Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia): 280,5 (190,5) miljoonaa euroa, kasvua 47,3 %
- Sopimuskannan keskimaturiteetti 14,3 (14,3) vuotta

Näkymät vuodelle 2017

Hoivatilat arvioi vuoden 2017 liikevaihdon olevan vähintään 12 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan vähintään 4,5 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2017 lopussa olevan 225-245 miljoonaa euroa.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula:

Yhtiön alkuvuosi on ollut suunnitelmien mukaista vahvan kasvun aikaa. Liikevaihdon kasvu oli 58 % ja operatiivinen tulos kasvoi 64 % vertailukauteen. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi raportointijaksen aikana 33 % vuoden 2016 loppuun verrattuna (muutos vertailukauteen 78 %), arvon ollessa kesäkuun lopussa 205 miljoonaa euroa. Myös osakekohtainen NAV kehittyi suotuisasti ollen 5,14 euroa, kasvua vertailukauteen 47 %.

Jatkamme edelleen kasvu-uralla. Yhtiöllä oli 30.6.2017 tilanteessa rakenteilla tai rakennuslupavaiheessa ennätyselliset 44 kiinteistöprojektia, joiden hankinta-arvo on yli 92 miljoonaa euroa. Olemme alkuvuoden aikana panostaneet kasvuun ja kehitykseen muun muassa avainhenkilörekrytoinneilla.

Hoivatilojen omistamien kiinteistöjen vuokrausaste on 100 %. Korkea luku perustuu harjoittamaamme toimintamalliin, jossa kiinteistöprojektit käynnistetään vasta, kun vuokrasopimukset on allekirjoitettu. Sopimuskannan arvo oli katsauskauden päättyessä lähes 281 miljoonaa euroa, missä on kasvua vertailukauden tilanteeseen 90 miljoonaa euroa. Sopimuskannan keskimaturiteetti oli 14,3 vuotta. Kevään ja kesän aikana olemme allekirjoittaneet ensimmäiset 20 vuoden mittaiset vuokrasopimukset. Kevään 2017 aikana on myös tuoteistettu Hoivatilojen elinkaarimalli, jossa yhtiö voi ottaa aiempaa laajemmin ylläpito- ja huoltovastuun tuottamistaan kiinteistöistä. Tämä tuoteistus konkretisoi yhtiön viestiä vastuullisesta omistajuudesta.

Isot muutostekijät tukevat Hoivatilojen liiketoiminnan kasvua: Väestö ikääntyy ja keskittyy kasvukeskusalueille, julkinen sektori velkaantuu ja hakee vaihtoehtoja omille investoinneille, kansalaisten valinnanvapaus ja palvelusetelin käyttö lisääntyvät. Samaan aikaan sote- ja varhaiskasvatussektorilla toimivat yritykset ammattimaistuvat ja tapahtuu konsolidoitumista sekä toiminnan tehostumista. Nämä tekijät avaavat yhä enemmän tilaa yksityisille palveluille ja investoinneille.

Yhtiö siirtyi First North -listalta 1.3.2017 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Yhtiö toteutti maaliskuun lopussa instituutiosijoittajille suunnatun osakeannin, jossa merkittiin 4 500 000 kappaletta uusia osakkeita ja kerättiin ennen kuluja 31,5 miljoonaa euroa uutta pääomaa. Yhtiön pääomatilanne on annin seurauksena hyvä ja se mahdollistaa kiinteistöportfolion merkittävän kasvattamisen. Annin myötä yhtiön omistajakuntaan tuli merkittäviä sijoittajia Suomen lisäksi Ruotsista, Norjasta ja Iso-Britanniasta. Osakkeenomistajien määrä on moninkertaistunut viimeisen vuoden aikana ollen 30.6.2017 yli 6.000 kpl.

Toimintaympäristö

Suomen talous on Valtiovarainministeriön mukaan selvässä nousussa. Bkt:n kasvu jatkuu myös seuraavina vuosina, vaikka hivenen hidastuen. Tilastokeskuksen ennakkollisen neljännesvuositilinpäätöksen mukaan Suomen talous kasvoi vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä 1,2 % edellisestä neljänneksestä, mikä oli selvästi odotettua enemmän. Ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 2,4 % v. 2017. Vuoden 2018 kasvuksi ennustetaan 1,6 % ja v. 2019 kasvuksi 1,5 %.

Taloukskasvun nopeutuessa se on myös laaja-alaisempaa. Talouden aktiviteetti ei ole enää pelkästään kotimaisen kysynnän varassa, vaan myös vienti kasvaa selvästi. Teollisuuden kääntyminen reippaaseen kasvuun tukee myös tuottavuuden nopeaa kohentumista.

Ennusteen taustaoletukset ovat suurelta osin kasvua tukevia. Keskuspankkien harjoittama rahapolitiikka tukee kasvua. Inflaatio-odotukset ovat normalisoitumassa. Lyhyet korot pysyvät negatiivisina

koko ennustejakson ja myös kymmenen vuoden korko pysyy poikkeuksellisen alhaisena. Euron valuuttakurssi suhteessa dollariin jatkaa heikkenemistään ennustejaksolla. Maltillisesti nouseva öljyn hinta yhdessä muiden raaka-aineiden hintojen nousun kanssa tulee kiihdyttämään inflaatiota globaalisti.

Korkojen normalisoituminen on alkanut Yhdysvalloissa ja saman kehityksen odotetaan jatkuvan ennustejaksolla. Sen sijaan euroalueen korot nousevat ennustejaksolla hitaasti ja korkojen ennustetaan jäävän lähivuosina selvästi alemmalle tasolle kuin mihin euroalueen velkakriisiä edeltävällä ajalla totuttiin.

Sote-uudistuksen tilanne

Suomen hallitus päätti neuvottelussaan 5.7.2017 jatkaa sote- ja maakuntauudistusta siten, että uudistus tulee voimaan 1.1.2020 alkaen. Maakuntavaalit järjestetään lokakuussa 2018.

Eduskunnan käsittelyssä oleviin lakiesityksiin tehdään perustuslakivaliokunnan (PeV) 29.6.2017 lausunnon edellyttämät muutokset. Valinnanvapauslain osalta hallitus antaa uuden hallituksen esityksen alkuvuodesta 2018. Eduskunnan jo käsittelyssä oleviin sote-, järjestämis- ja maakuntalakeihin tehdään PeV:n edellyttämät muutokset eduskunnan valiokunnissa ministeriöiden vastinemenettelyllä. Muilta osin sote- ja maakuntauudistuksen lakiesitykset eivät ole auki. Perustuslakivaliokunnan toiveen mukaisesti maakunta-, sote- ja valinnanvapauslait käsitellään eduskunnassa yhtäaikaisesti.

Sosiaali- ja terveysministeriö on asettanut virkamiesryhmän valmistelemaan uuden hallituksen esityksen sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaan valinnanvapauslaiksi. Työskentely on käynnistynyt heinäkuussa ja esitysluonnos on tarkoitus lähettää lausunnolle marraskuussa 2017. Valmistelun lähtökohtana on toukokuussa valmistunut hallituksen esitys, jonka valinnanvapausmalliin tehdään eduskunnan perustuslakivaliokunnan edellyttämät muutokset ja muut välttämättömät muutokset. Lisäksi laaditaan uusi vaikutusarviointi yhteistyössä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen kanssa. Valmisteluryhmän ehdotus hallituksen esitykseksi lähetetään lausunnolle marraskuussa. Lausunto-kierröksen jälkeen hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle maaliskuun alussa 2018.

Lähteet: Taloudellinen katsaus 21.6.2017 vm.fi ja alueuudistus.fi 14.7.2017.

Taloudellinen kehitys

Yhtiön liikevaihto oli 5,3 (3,4) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 58,0 %. 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 15,8 (6,7) miljoonaa euroa. Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat pääosin markkinoiden tuottovaateiden laskun johdosta. Katsauskauden aikana valmistuneiden ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen

käyvät arvot nousivat tuottovaateiden laskun sekä hankkeiden valmiusasteen kasvun ja valmiusasteen mukaan tuloutettujen projektikatteiden myötä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,5 (-0,2 miljoonaa euroa), jossa oli kasvua 166,5 % edellisvuoteen verrattuna. Hoitokulujen kasvu selittyy valtaosaltaan kiinteistösalkun merkittäväällä kasvulla vertailukauteen nähden. Katsauskauden nettovuokratuotot olivat 4,8 (3,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 51,6 %. Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 67 (40) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettotuotto prosentti katsauskauden lopussa oli 6,6 % kun se edellisessä tilinpäätöksessä oli 6,9 % (vertailukauden lopussa 7,0 %). Nettotuotto prosentin lasku johtuu valtaosaltaan sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettyjen tuottovaatimusten pienentymisestä.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut olivat -0,9 (-0,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 30,6 %. Katsauskaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 12 (9). Hallinnon kulut olivat yhteensä -0,6 (-0,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 51,3 % edellisvuoteen.

Liikevoitto oli 19,1 (8,8) miljoonaa euroa jossa oli kasvua 118,4 %.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,6 (-0,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,6 (-0,3) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,2 (-1,4) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 14,8 (6,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 123,0 % vertailukauteen. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 0,64 (0,36) euroa ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos oli 0,63 (0,36) euroa.

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 218,7 (122,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 79,0 % vertailukauteen ja 36,9 % edelliseen tilinpäätökseen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 34,5 (18,0) miljoonan euron investoinnit kiinteistökohteeseen, jotka muodostuivat valtaosaltaan uudiskohteiden rakennuttamisesta. Lisäksi yhtiö hankki katsauskauden aikana kaksi valmista päiväkotia. Yhtiön omistamat sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Vähäisen valmiusasteen kiinteistökohteet arvostetaan hankintamenoon. Kiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen asiantuntija ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija, Realia Management Oy. Kiinteistöarvioitsijan arviolausunto sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta 30.6.2017 tilanteessa on saatavilla yhtiön internet-sivuilla. Sijoituskiinteistöjen arvo oli katsauskauden lopussa 205,1 (115,1) miljoonaa euroa, josta valmiiden kiinteistöjen osuus oli 173,3 (92,4) miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo 31,6 (22,3) miljoonaa euroa ja hankintameno arvostettujen vähäisen valmiusasteen kohteiden arvo 0,2 (0,4) miljoonaa euroa.

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 85,4 (46,2) miljoonaa euroa. Korollisen vieraan pääoman määrä kasvoi puolivuotisjaksolla 1.1.2017 – 30.6.2017 nettomääräisesti 13,5 miljoonaa euroa. Yhtiöllä oli 30.6.2017 käytettävissään luottolimiittejä yhteensä 4,0 miljoonaa euroa, joista oli käytössä 0,0 miljoonaa euroa.

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 30.6.2017 oli tilanteessa 30,4 % ja lainakannan keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 1,6 vuotta.

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä oli 30.6.2017 valmiina 67 vuokrakassavirtaa tuottavaa kohdetta. Lisäksi keskeneräisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 44 kappaletta. Katsauskauden aikana valmistui 9 uutta kohdetta, jonka lisäksi yhtiö osti kaksi valmista kohdetta. Katsauskauden päättymisen jälkeen on valmistunut 11 kohdetta, jotka tuottavat vuokrakassavirtaa elokuusta 2017 lähtien.

Kiinteistökohteet 30.6.2017	Valmiit	Keskeneräiset ja aloittamattomat*	Yhteensä
Kohteet, kpl	67	44	111
Vuokrattavat, kem ²	59 068	40 950	100 018
Investointi (hankintameno), teur	126 124	92 814	218 939
Vuosivuokrat, teur	12 161	7 774	19 936

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

Yhtiöllä oli 30.6.2017 tilanteessa yhteensä 111 vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 25 asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 280,5 (190,5) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,3 (14,3) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 60 prosenttia yhtiön sopimuskannasta 30.6.2017. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 25 prosenttia, toiseksi suurimman 22 prosenttia ja kolmanneksi suurimman 13 prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakodeissa. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 66 prosenttia muodostui Pääkaupunkiseudun/Uudenmaan, Tampereen, Lahden Turun, Oulun, Kuopion ja Jyväskylän alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 34 prosenttia muodostui muille paikkakunnille/maakuntakeskuksiin sijoittuvista kiinteistökohteista, joiden osalta on arvioitu, että väestön demografinen rakenne tarjoaa hyvin ennustettavissa olevan palvelutarpeen myös tulevaisuudessa.

Alue	Osuus sopimuskan- nasta
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	26 %
Tampereen alue	9 %
Lahden alue	8 %
Turun alue	7 %
Oulun alue	6 %
Kuopion alue	6 %
Jyväskylän alue	4 %
Muut alueet	34 %
Yhteensä	100 %

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 30.6.2017 oli 25.288.859 osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.6.2017 oli 7,75 euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 195,99 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 8,96 euroa ja alin päätöskurssi 7,10 euroa.

Katsauskaudella yhtiö listautui Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalle. Kaupankäynti yhtiön osakkeilla käynnistyi 1.3.2017. Ennen pörssilistalle listautumista, yhtiön osake oli listattuna Nasdaq OMX Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North-markkinapaikalla aikavälillä 31.3.2016 – 28.2.2017. Yhtiö toteutti maaliskuun lopussa instituutiosijoittajille suunnatun osakeannin, jossa merkittiin yhteensä 4.500.000 kappaletta yhtiön uusia osakkeita. Uudet osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi pörssilistalla 29.3.2017 alkaen.

Yhtiöllä oli 30.6.2017 yhteensä 6.304 osakkeenomistajaa.

Riskitekijät

Hoivatilat arvioi, että kuluvan tilikauden ja lähiaikojen riskit liittyvät pääasiassa taloudelliseen ympäristöön, kiinteistöhankeiden onnistumiseen ja asiakkaisiin. Lisäksi kiinteistöjen arvostukseen liittyy riski käypien arvojen vaihtelusta. Taloudellisessa ympäristössä keskeisiä riskitekijöitä ovat mahdolliset korkotason muutokset ja rahoituksen saatavuus.

Hoivatilojen liiketoiminta on riippuvainen vuokralaisten vuokranmaksukyvyistä. Kiinteistöjen käyttöastetta ja vuokralaisten taloudellista tilannetta seurataan säännöllisin tapaamisin ja talousseurannan avulla. Myös merkittävät lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutokset voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden liiketoimintaan ja sitä kautta kiinteistöjen kysyntään.

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät riskitekijät on kuvattu yksityiskohtaisesti yhtiön 24.2.2017 pörssilistalle siirtymisen yhteydessä julkaisemassa esitteessä. Riskitekijöissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia esitteen julkaisun jälkeen. Esite on luettavissa yhtiön internet-sivuilla.

Henkilöstö, johto ja hallinto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Satu Ahlman, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Kristiina Hautakangas toimi hallituksen jäsenenä 23.2.2017 saakka.

Tarkastusvaliokunnassa toimivat Reijo Tauriainen (pj.), Mammu Kaario ja Timo Pekkarinen.

Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Pertti Huuskonen (pj.), Satu Ahlman ja Mammu Kaario.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena KHT Tapio Raappana.

Yhtiön hallitus päätti 1.2.2017 johtoryhmän perustamisesta. Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, aluejohtaja Timo Tanskanen, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni sekä viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen.

Hoivatilojen palveluksessa oli katsausjakson lopussa 13 työntekijää. Katsauskauden aikana rekrytoitiin kaksi uutta työntekijää hankekehityksen ja kiinteistöhallinnon tehtäviin.

Yhtiökokouksen päätökset

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.2.2017 Oulussa. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2016. Yhtiökokouksen päätöksen mukainen osinko, 0,10 euroa osakkeelta, maksettiin 7.3.2017. Yhtiökokous hyväksyi nimitystoimikunnan esityksen hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista. Hallituksen jäsenet Pertti Huuskonen, Reijo Tauriainen, Timo Pekkarinen ja Mammu Kaario valittiin uudelleen hallituksen jäseniksi ja uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Satu Ahlman. Yhtiön tilintarkastajaksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun asti valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on nimittänyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Tapio Raappanan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 10.000.000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeanteja tai osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisia osakeanteja. Osakeantivaltuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka, kuitenkin korkeintaan 30.4.2018 saakka. Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista muista osakeannin tai osakeantien ehdoista.

Yhtiökokouksen päätöksistä on lisätietoa osoitteessa: <https://hoivatilat.fi/sijoittajille/hallinnointi/yhtiokokous/>

Liputusilmoitukset

Hoivatilat vastaanotti 2.3.2017 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen OP Rahastoyhtiö Oy:ltä, jonka mukaan OP Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen OP-Suomi Arvo -sijoitusrahaston ja OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahaston omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan 1.3.2017 tehdyn osakkeiden hankinnan seurauksena. OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto omistaa 3,07 % ja OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto 2,33 % Hoivatilojen kaikista osakkeista ja äänistä.

Hoivatilat vastaanotti 28.3.2017 Arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen ilmoituksen Timo Pekkariselta, jonka mukaan Timo Pekkarisen ja hänen määräysvalta-yhteisönsä Tirinom Oy:n yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 5 %:n rajan 28.3.2017 osakkeiden tai äänioikeuksien jakautumista muuttavan tapahtuman seurauksena. Timo Pekkarinen omistaa 3,54 % ja Tirinom Oy 0,85 % Hoivatilojen kaikista osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Yhtiön hallitus päätti 21.8.2017 lanseerata koulukonseptin, jossa kunnille ja muille koulusektorin toimijoille tarjotaan nykyaikainen, uuden opetussuunnitelman mukaisesti toteutettu koulu avaimet käteen -mallilla ilman, että käyttäjän tarvitsee itse investoida tiloihin. Koululiiketoiminnasta vastaavaksi on nimitetty aiemmin mm. Sotkamon kunnanjohtajana toiminut FM Petri Kauppinen.

Hoivatilat ja Siilinjärven kunta allekirjoittivat 16.8.2017 20 vuoden vuokra- ja ylläpitosopimuksen palvelukotihankkeesta, joka valmistuu vuoden 2018 loppupuolella. Siilinjärven kunta ilmoitti hankintapäätöksestä 28.6.2017 ja sopimus on sisällytetty yhtiön raportoituun sopimuskantaan 30.6.2017. Sopimuksen arvo on yli 10 miljoona euroa (ilman indeksitarkastuksia).

Hoivatilat allekirjoitti 21.8.2017 vuokrasopimuksen Lahteen toteutettavasta hirsipäiväkodista. Kyseessä on yhtiön ensimmäinen hirsipäiväkotihanke.

Taloudellinen kalenteri vuonna 2017

Suomen Hoivatilat Oyj julkistaa liiketoimintakatsauksen (tammi-syyskuu 2017) 8.11.2017

Oulussa 22.8.2017

Suomen Hoivatilat Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Jussi Karjula, puhelin: +358 40 773 4054

Taulukko-osio

Puolivuositarkastuksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä. Puolivuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

Hoivatilat-konserni

Tuloslaskelma

Euroa	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
LIIVEVAIHTO	5 315 223	3 364 443	7 414 028
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	15 835 798	6 673 978	14 809 103
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-853 440	-653 261	-1 467 141
Poistot	-4 358	-3 638	-8 210
Liiketoiminnan muut kulut	-1 149 613	-616 635	-1 444 093
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	19 143 610	8 764 888	19 303 688
Rahoitustuotot	168	2 814	3 522
Rahoituskulut	-614 425	-472 977	-868 713
TULOS ENNEN VEROJA	18 529 354	8 294 724	18 438 498
Tilikauden ja edellisten kausien verot	-3 759 816	-1 671 414	-3 741 105
TILIKAUDEN TULOS	14 769 538	6 623 311	14 697 393

Konsernin laaja tuloslaskelma IFRS

Euroa	1.1.2017 -30.6.2017	1.1.2016 -30.6.2017	1.1.2016 -31.12.2016
TILIKAUDEN TULOS	14 769 538	6 623 311	14 697 393
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Rahavirran suojaus	158 519	-269 765	-309 692
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-31 704	53 953	61 938
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	126 815	-215 812	-247 754
TILIKAUDEN LAAJA TULOS	14 896 353	6 623 311	14 449 639
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	14 769 538	6 623 311	14 697 393
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	14 896 353	6 623 311	14 449 639
Määräysvallattomille omistajille	0	0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,64	0,36	0,75
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	0,63	0,36	0,75

Suomen Hoivatilat –konserni
Tase

Euroa	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	11 600	17 161	14 050
Sijoituskiinteistöt	205 079 229	115 080 143	154 751 290
Koneet ja kalusto	23 325	23 135	21 723
Laskennalliset verosaamiset	426 626	207 489	214 758
Pitkäaikaiset varat yhteensä	205 540 780	115 327 928	155 001 821
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	940 783	377 907	436 748
Rahavarat	12 267 956	6 533 343	4 329 328
Lyhytaikaiset varat yhteensä	13 208 740	6 911 250	4 766 076
VARAT YHTEENSÄ	218 749 519	122 239 178	159 767 897
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	80 000	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 720 511	39 109 917	39 109 917
Käyvän arvon rahasto	-120 938	-215 812	-247 754
Ed. tilikausien voitto/tappio	33 903 137	21 116 809	21 201 642
Tilikauden voitto/tappio	14 769 538	6 623 311	14 697 393
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	118 352 248	66 714 226	74 841 198
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	80 390 478	43 024 311	66 863 991
Laskennalliset verovelat	11 509 935	6 081 968	8 318 775
Pitkäaikaiset velat yhteensä	91 900 413	49 106 279	75 182 766
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	5 044 282	3 187 913	5 044 282
Ostovelat ja muut velat	3 452 576	3 230 760	4 699 650
Lyhytaikaiset velat yhteensä	8 496 859	6 418 673	9 743 932
Velat yhteensä	100 397 272	55 524 952	84 926 698
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	218 749 519	122 239 178	159 767 897

Suomen Hoivatilat –konserni
Rahavirtalaskelma

Euroa	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	14 769 538	6 623 311	14 697 393
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	-15 748 451	-6 631 483	-14 677 203
Korkokulut ja muut rahoituskulut	614 425	472 977	868 713
Korkotuotot	-168	-2 814	-3 522
Verot	3 759 816	1 671 414	3 741 105
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-502 491	-296 400	-368 313
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1 049 263	-743 104	-160 782
Maksetut korot	-620 332	-587 173	-1 033 470
Saadut korot	168	-4 366	2 146
Maksetut verot	-115 348	-85 790	-184 209
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	1 107 894	416 572	2 881 858
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä niiden hankintahetken rahavaroilla	-2 421 607	0	0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	-33 697 710	-16 551 699	-46 920 160
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	2 450	-7 461	-4 350
Investointien nettorahavirta (B)	-36 116 867	-16 559 159	-46 924 510
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	31 500 000	16 804 089	16 804 089
Lainojen nostot	17 487 040	1 957 895	29 427 203
Lainojen takaisinmaksut	-3 960 553	-1 565 244	-3 338 503
Maksetut osingot	-2 078 886	-1 033 671	-1 033 671
Rahoituksen nettorahavirta (C)	42 947 601	16 163 070	41 859 119
Rahavarojen muutos (A + B + C)	7 938 628	20 482	-2 183 533
Rahavarat tilikauden alussa	4 329 328	6 512 861	6 512 861
Rahavarat tilikauden lopussa	12 267 956	6 533 343	4 329 328

Suomen Hoivatilat –konserni
Laskelma oman pääoman muutoksista

Euroa	Emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma				
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pää- oman ra- hasto	Käyvän arvon rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pää- oma yh- teensä
Oma pääoma 1.1.2016	50 000	23 005 805	0	22 111 623	45 167 428
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				6 623 311	6 623 311
Muut laajan tuloksen erät *					
Rahavirran suojaus			-215 812		-215 812
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-215 812	6 623 311	6 407 499
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osingonjako				-1 033 671	-1 033 671
Osakeanti	30 000	16 774 089			16 804 089
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna		-669 977			-669 977
Kannustinjärjestelmä				38 857	38 857
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	30 000	16 104 112		-994 813	15 139 299
Oma pääoma 30.6.2016	80 000	39 109 917	-215 812	27 740 120	66 714 226
Oma pääoma 1.1.2017	80 000	39 109 917	-247 754	35 899 035	74 841 198
Laaja tulos					
Tilikauden tulos				14 769 538	14 769 538
Muut laajan tuloksen erät *					
Rahavirran suojaus			126 815		126 815
Tilikauden laaja tulos yhteensä			126 815	14 769 538	14 896 353
Liiketoimet omistajien kanssa					
Osingonjako				-2 078 886	-2 078 886
Osakeanti		31 500 000			31 500 000
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna		-889 406			-889 406
Kannustinjärjestelmä				82 988	82 988
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0	30 610 594		-1 995 898	28 614 696
Oma pääoma 31.12.2016	80 000	69 720 511	-120 938	48 672 675	118 352 248

* erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi.

Suomen Hoivatilat –konserni
Tunnusluvut

Tuhatta euroa	Konserni	Konserni	Konserni
	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Liikevaihto	5 315	3 364	7 414
Liikevoitto	19 144	8 765	19 304
Tilikauden tulos	14 770	6 623	14 697
Operatiivinen tulos	2 101	1 284	2 850
Taseen loppusumma	218 750	122 239	159 768
NAV, tuhatta euroa	129 862	72 796	83 055
NNAV, tuhatta euroa	118 352	66 714	74 841
Omavaraisuusaste, %	54,1 %	54,6 %	46,8 %
Nettovelkaantumisaste, %	52,6 %	53,0 %	90,3 %
Oman pääoman tuotto, %	30,6 %	23,7 %	24,5 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	0,64	0,36	0,75
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,63	0,36	0,75
Osakekohtainen osinko, euroa	-	-	0,10
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,09	0,07	0,15
Loan-to-value (LTV), %	35,7 %	34,5 %	43,7 %
NAV / osake, euroa	5,14	3,50	4,00
NNAV/osake, euroa	4,68	3,21	3,60
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,6 %	7,0 %	6,9 %
Sopimuskannan arvo*	280 529	190 472	214 219
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,3	14,3	14,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 288 859	20 788 859	20 788 859
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	23 150 737	18 173 831	19 495 409
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	23 330 508	18 205 799	19 618 457
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	13	10	11
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	12	9	10

* yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia

Sijoituskiinteistöt

Yhtiön sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon määrittämisestä ja laskentaperiaatteista on lisätietoa yhtiön 24.2.2017 pörssilistalle siirtymisen yhteydessä julkaisemassa esitteessä sekä tilikauden 2016 tilinpäätöksessä. Esite ja tilinpäätös ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilla.

	30.6.2017	30.6.2016	2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	154 751 290	90 447 794	90 447 794
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	31 953 496	17 904 908	49 329 642
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	84 507	53 462	164 751
Ostotetuista kiinteistöistä aiheutuneet lisäykset	2 454 138	0	0
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	15 835 798	6 673 978	14 809 103
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	205 079 229	115 080 143	154 751 290
	30.6.2017	30.6.2016	2016
Valmiit sijoituskiinteistöt	173 250 000	92 350 000	130 110 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	31 613 500	22 180 821	24 226 731
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintamenoon arvostetut)	215 729	549 323	414 558
Yhteensä	205 079 229	115 080 143	154 751 290

30.6.2017 konsernilla oli keskeneräisten ja aloitusvaiheen kiinteistöjen osalta sopimukseen perustuva velvoite kiinteistöinvestointien saattamiseksi valmiiksi. Näiden velvoitteiden täyttäminen edellyttää konsernilta hankintamenoiltaan noin 67,3 miljoonan euron suuruisia investointeja kiinteistöihin.

Vastuusitoumukset	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Kiinnitykset kiinteistöihin			
Lainat rahoituslaitoksilta	85 434 761	46 212 225	71 908 274
Annetut kiinnitykset	137 139 500	81 984 500	115 369 500
Kiinnitykset yhteensä	137 139 500	81 984 500	115 369 500
Pantatut kiinteistöosakkeet			
Pantatut sijoituskiinteistöt	57 590 000	52 107 822	54 060 000
Panttaukset yhteensä	57 590 000	52 107 822	54 060 000
Leasing-vastuut			
Yhden vuoden kuluessa	42 256	42 256	49 584
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	29 584	69 936	45 144
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0	0
Leasing-vastuut yhteensä	71 839	112 192	94 729
Maanvuokravastuut			
Yhden vuoden kuluessa	620 250	437 922	496 882
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 481 001	1 751 689	1 987 528
Yli viiden vuoden kuluttua	23 136 752	16 747 629	19 136 475
Maanvuokravastuut yhteensä	26 238 003	18 937 241	21 620 885
Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron palautusvastuu			
Arvonalisäveron palautusvastuu	782 478	101 544	84 620
Koronvaihtosopimukset			
Nimellisarvo	26 000 000	16 000 000	26 000 000
Käypä arvo	-120 938	-215 812	-309 692
Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiriyhtiöiden kanssa	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	17 319 207	8 544 221	23 275 588
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	816 723	0	1 387 802
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle	861 437	1 424 441	1 744 000
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle	0	0	1 387 802

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista tulee korvaamaan nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat 1.1.2018 alkaen. Hoivatilat-konsernin myyntituotot muodostuvat kokonaan vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista, IFRS 15-standardilla ei ole merkittäviä vaikutuksia konsernin taloudelliseen raportointiin. IFRS 9 Rahoitusinstrumentit korvaa nykyisen IAS 39-standardin 1.1.2018 alkaen. Uuden standardin merkittävimmät muutokset liittyvät rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun, luottotappioiden kirjanpitokäsittelyyn sekä suojauslaskennan säännöksiin. Yhtiön arvion mukaan IFRS 9-standardin vaikutukset taloudelliseen raportointiin ovat vähäisiä. 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. Yhtiö arvioi parhaillaan IFRS 16-standardin vaikutuksia.

Yhtiö kirjaa IFRIC 21 mukaisesti kiinteistöverovelan taseeseen velan syntymishetkellä. Kiinteistöverot jaksotetaan kuluksi ajan kulumisen perusteella.

Tunnuslukujen laskentakaavat (IFRS-tunnusluvut)

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

Tunnuslukujen laskentakaavat (vaihtoehtoiset tunnusluvut)

Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} * 100$
Nettovelkaantumisaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}} * 100$
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Tilikauden voitto / tappio}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikauden aikana}} * 100$
Taloudellinen vuokrausaste, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Potentiaaliset bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}} * 100$
Operatiivinen tulos, tuhatta euroa =	Tilikauden tulos - +/- Nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta +/- nettovoitot /-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä +/- edellä esitetystä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- edellä esitetystä 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 =	$\frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Nettotuotto (laskennallinen), % =	$\frac{\text{Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto - kyseisten kiinteistöjen ennustetut 12 kk: kulut}}{\text{Tilinpäätöskuukauden vuokratassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo}} * 100$
Loan-to-value (LTV), % =	$\frac{\text{Rahoitusvelat - rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} * 100$

Tiettyjä tunnuslukuja koskevat täsmäytyslaskelmat
Nettotuotto (laskennallinen), %
Tuhatta euroa

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	12 162	7 025	8 847
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden enustetut 12kk:n kulut	-778	-527	-669
Nettovuokratuotto	11 384	6 497	8 178

Tilinpäätöskuukauden vuorakassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo

173 250

92 350

118 210

Nettotuotto (laskennallinen), %
6,6 %
7,0 %
6,9 %
NAV, tuhatta euroa
Tuhatta euroa

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	118 352	66 714	74 841
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	11 510	6 082	8 214

NAV, tuhatta euroa
129 862
72 796
83 055
Operatiivinen tulos
Tuhatta euroa

	30.6.2017	30.6.2016	31.12.2016
Tilikauden tulos	14 770	6 623	14 697
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-15 836	-6 674	-14 809
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	3 167	1 335	2 962
Operatiivinen tulos	2 101	1 284	2 850



HOIVATILAT

SUOMEN HOIVATILAT OYJ

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