

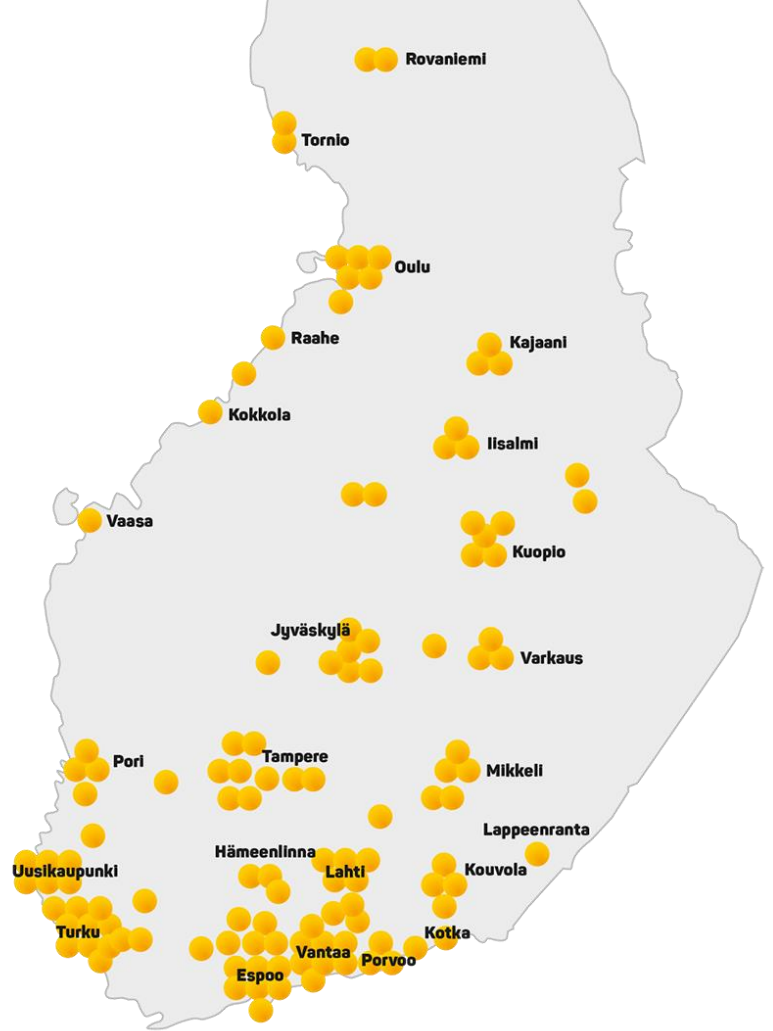
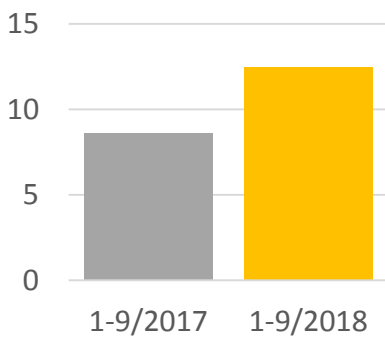
Q3
2018



1-9/2018 (1-9/2017)

Liikevaihto

12,5 M€
(8,6 M€)



Kiinteistöjen arvo

310,4 M€
(225,5 M€)

Vuokrausaste

100 %
(100 %)

Sopimuskannan arvo

399,8 M€
(292,3 M€)

Vuokrasopimusten keskimaturiteetti

15 v
(14,3 v)

Operatiivinen tulos kasvoi voimakkaasti

Liiketoimintakatsaus tammi-syyskuu 2018 (tilintarkastamaton)

	1-9/2018	1-9/2017	muutos-%	2017
Liikevaihto	12 528	8 571	46,2 %	12 373
Kauden tulos	21 002	18 989	10,6 %	25 504
Operatiivinen tulos	5 186	3 560	45,7 %	5 436
Osakekohtainen tulos, laimentamaton (euroa)	0,83	0,80	3,7 %	1,05
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,82	0,79	3,8 %	1,04
Osakekohtainen operatiivinen tulos (euroa)	0,20	0,15	33,3 %	0,22
Sijoituskiinteistöjen arvo	310 450	225 483	37,7 %	247 066
Osakekohtainen NAV (euroa)	6,41	5,33	20,3 %	5,67
Sopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia)	399 812	292 287	36,8 %	316 046
Taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %	-	100 %
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	15,0	14,3	-	14,4

Olennaiset tapahtumat

- Katsauskaudella valmistui 15 uutta kohdetta
- Vuokrasopimuskanta jo noin 400 miljoonaa euroa
- Ensimmäinen kouluhanke käynnistyi
- Hoivatilat myi kuuden kiinteistöyhtiön osakekannan. Kaupasta tuloutui noin 1 miljoonan euron suuruinen myyntivoitto

Taloudellinen ohjeistus vuodelle 2018

Hoivatilat arvioi vuoden 2018 liikevaihdon olevan noin 17 miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan noin 40 % liikevaihdosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioidaan vuoden 2018 lopussa olevan noin 330 - 340 miljoonaa euroa. Ohjeistus perustuu sille oletukselle, että yhtiö ei loppuvuoden 2018 aikana tee merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen ostoja tai myyntejä ja että kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytettävät markkinatuottovaatimukset pysyvät nykyisellä tasollaan.

Toimitusjohtaja Jussi Karjula

Yhtiö jatkaa vahvalla kasvu-uralla. Kolmannen neljänneksen aikana solmimme merkittävän määrän uusia vuokrasopimuksia ja sopimuskanta nousi noin 400 miljoonaan euroon. Sopimuskanta tarkoittaa tulevaisuuden vuokratassavirtaa eli liikevaihtoa. Vahvaa näkymää tukee kohteiden 100 % taloudellinen vuokrausaste ja sopimuskannan pitkä, 15 vuoden, keskimaturiteetti.

Toteutimme katsauskauden aikana kuuden kohteen portfolion myynnin. Kohteiden myynnillä vapautimme pääomia uusiin kiinteistöhankeisiin. Kaupasta saadut nettovarot yhdessä pankkirahoituksen kanssa mahdollistavat noin 30 miljoonan euron arvoisten uusien kiinteistöinvestointien toteuttamisen.

Ennakoimme vahvan kasvun jatkuvan myös tulevina vuosina. Tämän johdosta olemme käynnistäneet selvitystyön, jossa tutkimme eri vaihtoehtoja vuosien 2019 – 2020 kasvun rahoittamiseksi sisältäen mahdolliset oman pääoman vahvistamistarpeet. Selvityksen lähtökohtana ovat jo aiemmin kommunikoidut tavoitteet: vähintään 30 % vuosittainen liikevaihdon kasvu vuosien 2019-2020 aikana sekä omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 35 %.

Päiväkotien valmistuminen keskittyy kolmannelle kvartaalille uusien päiväkotien aloittaessa toimikautensa tyyppillisesti elokuussa. Katsauskaudella valmistui 15 uutta kohdetta, jotka tuottavat merkittävän liikevaihdon kasvun loppuvuoden osalta.

Tiedotimme syyskuussa Kuntamarkkinoiden yhteydessä Toiveiden kortteli -konseptin lanseerauksesta. Hoivatilojen hankkeet ovat tulevaisuudessa kasvavassa määrin laajempia palvelukorttelihankkeita, joissa yhdistyvät eri ikäpolvien ja käyttäjäryhmien palvelutarpeet. Olemme tehneet tonttivaraukset sekä Tuusulan vuoden 2020 että Lohjan vuoden 2021 asuntomessuille, joissa olemme mukana Toiveiden kortteli -konseptilla.

Huomioita markkina- ja talousympäristöstä

Eurooppa ja Suomi kaupungistuu ja väestö ikääntyy. Kahden viime vuosikymmenen aikana Uudenmaan alueella väestön määrä on lisääntynyt lähes puolella miljoonalla ihmisellä. Väestöstämme jo noin 70 % 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 502 000 yli 75-vuotiasta henkilöä ja vuoden 2040 lopussa yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan olevan 925 000 henkilöä (stat.fi).

Maakunta- ja sote-uudistuksen lait ovat tällä hetkellä eduskunnan käsiteltävinä. Uudistuksessa on tavoitteena perustaa uudet maakunnat, uudistaa sosiaali- ja terveydenhuollon rakenne, palvelut ja rahoitus sekä siirtää maakunnille uusia tehtäviä. Uudistuksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2021 alkaen. Tällöin sosiaali- ja terveystalouden, pelastustoimen ja kasvupalvelujen järjestämisvastuu siirtyisi maakunnille.

Keskeinen osa sote-uudistusta on laki valinnanvapaudesta. Lain tavoitteena on edistää sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden mahdollisuuksia valita palveluntuottaja ja parantaa palvelujen saatavuutta ja laatua. Väestön ikääntyessä asumis- ja hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti ja yksityisten palveluntuottajien rooli on, ja tulee olemaan, palveluiden tuottamisessa keskeinen. Tämä suuntaus vahvistuneeksi riippumatta siitä, toteutuuko sote-uudistus suunnitellussa muodossa vai ei.

Valtiovarainministeriön suhdannekatsauksen mukaan rakentaminen on kasvanut voimakkaasti vuoden 2018 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja myös loppuvuoden näkymät ovat hyvät, jopa asuntorakentamisen tilapäinen ylikuumeneminen voi uhata. Rakennusalan suhdanneryhmän (Raksu) mukaan suhdannetilanne on muuttunut kuluvan vuoden osalta aiemmin ennustettua vahvemaksi. Sen sijaan näkemys ensi vuoden hidastumisesta on pysynyt entisellään. Raksu arvioi koko rakentamisen tuotannon kasvavan 3-4 prosenttia vuonna 2018 ja säilyvän lähellä nykytasoa vuonna 2019.

Rakennuslupakuutioiden määrä on supistunut vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden aikana 10 % vuoden takaisesta. Asunnoille myönnetyt luvat ovat laskeneet kuutioilla mitattuna 12 %, mutta kappalemäärissä vain 7,5 %. Rakentamistoimialan sisäiset erot ovat kuitenkin suuria. Uudistalorakentaminen on kasvanut voimakkaasti, sen sijaan korjaus- ja infrarakentaminen selvästi hitaammin. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin ennakoidaan hidastuvan hieman ensi vuonna, kun suhdanne muutenkin heikkenee. Muun talonrakentamisen aloitukset vähenevät. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä sivistystoimen palvelurakentaminen jatkuu vahvana.

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankki ennustaa hienoista korkotason nousua lähivuosille. Ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina vuosien 2018-2019 ajan ja 10 vuoden obligaatiokorkokin alle yhden prosenttiyksikön tasolla.

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Katsauskaudella valmistui 15 uutta kohdetta ja yhtiön vuokrasopimuskannan arvo nousi jo noin 400 miljoonan euron tasolle.

Yhtiö tiedotti 17.9.2018 ensimmäisen kouluhankkeen käynnistymisestä Siilinjärvellä. Siilinjärven kunnalle vuokramallilla toteutettava Kuuslahden koulu on investointiarvoltaan noin kolme miljoonaa euroa ja vuokrasopimuksen kesto on 15 vuotta.

Yhtiö myi 30.8.2018 kuuden kiinteistöyhtiön osakekannan Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistölle. Velaton kauppahinta oli 16,4 miljoonaa euroa. Kaupasta syntyi Hoivatiloille kertaluonteinen noin 1 miljoonan euron myyntivoitto. Kiinteistöjen myynnin myötä yhtiö täsmänsi vuotta 2018 koskevaa ohjeistustaan liikevaihdon ja kiinteistösalkun käyvän arvon osalta.

Taloudellinen kehitys

Katsauskauden liikevaihto oli 12,5 miljoonaa euroa (1-9/2017: 8,6 miljoonaa euroa), jossa oli kasvua 46,2 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Liikevaihto muodostui kokonaisuudessaan kiinteistöjen vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta vuokralle annettujen valmiiden kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta. Kauden tulokseksi verojen jälkeen muodostui 21,0 (19,0) miljoonaa euroa, kauden operatiivisen tuloksen ollessa 5,2 (3,6) miljoonaa euroa. Operatiivisen tuloksen osuus liikevaihdosta oli 41,4 % (41,5 %). Operatiivisen tuloksen kasvuun vaikutti erityisesti vuokratuottojen kasvu. Operatiivinen tulos kasvoi 45,7 % ja kauden tulos kasvoi 10,6 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 0,83 (0,80) euroa ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos 0,82 (0,79) euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,20 (0,15) euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvo maaliskuun lopussa oli 310,4 (225,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 37,7 %. Yhtiö myi 30.8.2018 kuusi sijoituskiinteistöä 16,4 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Sijoituskiinteistöjen arvostus 30.9.2018 tilanteessa perustuu puolivuosisikatsauksessa 30.6.2018 sovellettuihin oletuksiin ja tuottovaateisiin. Koko kiinteistösalkun kattava ulkoinen arviointi tehdään seuraavan kerran 31.12.2018 tilanteessa. Osakekohtainen NAV oli 6,41 (5,33) euroa. Omavaraisuusaste 30.9.2018 oli 46,0 % (52,5) % ja Loan-to-value 45,9 % (38,6 %).

Kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 % (100 %), vuokrasopimusten keskimaturiteetti 15,0 (14,3) vuotta ja vuokrasopimuskannan arvo (ilman indeksikorotuksia) 399,8 (292,3) miljoonaa euroa. Sopimuskannan arvoon vaikutti vähentävästi katsauskaudella toteutettu kuuden sijoituskiinteistön myynti. Katsauskauden lopussa rakenteilla ja suunnitteluvaiheessa olevien kiinteistökohteiden määrä oli 44 (36) kohdetta joiden investointiarvo oli 120,5 (74,0) miljoonaa euroa.

Kiinteistökohteet 30.9.	Valmiit		Keskeneräiset ja aloittamattomat*		Yhteensä	
	Q3/2018	Q3/2017	Q3/2018	Q3/2017	Q3/2018	Q3/2017
Kohteet, kpl	107	83	44	36	151	119,0
Vuokrattava pinta-ala, tuhatta kem ²	93,8	72,4	46,9	31,7	140,8	104,1
Vuosivuokrat, meur	18,9	14,8	8,9	6,2	27,8	20,9
Investointi (hankintameno), meur	209,9	156,6	120,5	74,0	330,4	230,6

* = 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2018 – 2020

Yhtiön tavoitteena on liikevaihdon kasvu vuonna 2018 noin 40 % ja vuosina 2019 – 2020 vähintään 30 % vuodessa. Tavoitteen mukainen operatiivinen tulos on keskimäärin 40 % liikevaihdosta ja omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 35 %.

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2019

Tilikauden 2018 tilinpäätöstiedote julkistetaan 21.2.2019.

Oulussa 1.11.2018

Suomen Hoivatilat Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Toimitusjohtaja Jussi Karjula
puhelin: +358 40 773 4054

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.