

VUOSIKERTOMUS
2017





SISÄLTÖ

SUOMEN HOIVATILAT VUONNA 2017

Suomen Hoivatilat lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Liiketoiminta 2017	8
Liiketoiminta ja strategia.....	10
Henkilöstö.....	14
Case-esimerkkejä.....	16
Vastuullisuus.....	18

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ TILIKAUDELTA 1.1.–31.12.2017

Johdanto	20
Hallinnointia koskevat kuvaukset.....	20
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet.....	28
Muut annettavat tiedot.....	30

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

Hallituksen toimintakertomus.....	34
Osaketieto	42
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	44
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	46
Konsernin tase.....	47
Konsernin rahavirtalaskelma.....	48
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma.....	49
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	50
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	56
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	74
Emoyhtiön tase.....	75
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	77
Emoyhtiön liitetiedot	78
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	87
Tilintarkastuskertomus	88

Suomen Hoivatilat lyhyesti

Hoivatilat on hoivan ja kasvatuksen tilojen tuottamiseen, vuokraamiseen ja omistamiseen erikoistunut palveluyritys. Toimintatapamme on ainutlaatuinen. Kunnille olemme kokonaisvaltainen palvelukumppani. Yrityksille olemme partneri, joka huolehtii kiinteistöhankeet tontin hankinnasta erityiskiinteistön ylläpitoon. Kiinteistön käyttäjä saa toiveidensa mukaiset tilat ”avaimet käteen” -periaatteella, täysin käyttövalmiina, ja Hoivatilat jää tilojen aktiiviseksi omistajaksi. Olemme tehneet yhteistyötä jo noin 50 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistäneet yli 120 kiinteistöhankeita eri puolella Suomea.

Palvelukorttelissa eletään arkea yhdessä

Hoivatilojen palvelukortteli yhdistää päivä- ja hoivakodin sekä muita alueen palveluita yhteen, jolloin palvelut löytyvät kävelyetäisyyden päästä. Kortteli suunnitellaan niin, että piha-alueet, monipuoliset yhteistilat ja hybridiratkaisut kokoavat korttelin eri-ikäiset asukkaat, vierailijat, henkilökunnan ja päiväkotilapset kohtaamisiin ja aktiiviseen arkeen yhdessä.

Virikkeellinen ja turvallinen hoivakoti

Tuotamme hoivakoteja erilaisille erityisryhmille ja ikääntyville. Käytettävissä olevan tontin ja tilojen tarpeen

mukaan toteutamme hoivakodin tyyppillisimmin 15–60 asukkaalle. Hoivakodin suunnittelun lähtökohtana on kodinomaisuus. Tilaratkaisuissa, materiaalivalinnoissa sekä kalustamisessa huomioidaan asukkaiden erityistarpeet ja turvallisuus.

Toimivat tilat kasvatukseen

Toteutamme päiväkotihankkeet yhteistyössä kuntien ja varhaiskasvatuksen palveluja tarjoavien yritysten kanssa. Suunnittelemme ja toteutamme jokaisen uuden päiväkodin yksilöllisesti. Mitoitamme tilat palvelutarpeen mukaisesti: sovitamme päiväkotirakennuksen tontille käytön kannalta optimaalisesti ja viimeistelemme tilat vuokraajan toiveiden mukaisesti, jotta valmis päiväkoti tarjoaa yksilöllisen kasvuympäristön.

Oppimista tukevat tilat

Olemme suunnitelleet investointivapaa koulu -konseptin, jossa yhdistyy viimeisin pedagoginen, arkkitehtoninen ja teknologinen ymmärrys. Suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota siihen, että rakennus on myös teknisesti toimiva, terveellinen ja sisäilmaolosuhteiltaan erinomainen oppimisympäristö. Hoivatilojen malli mahdollistaa nykyaikaiset uuden opetussuunnitelman mukaiset tilat ilman kunnan omia kiinteistöinvestointeja.

PERUSTETTU

vuonna 2008

LISTAUTUNUT

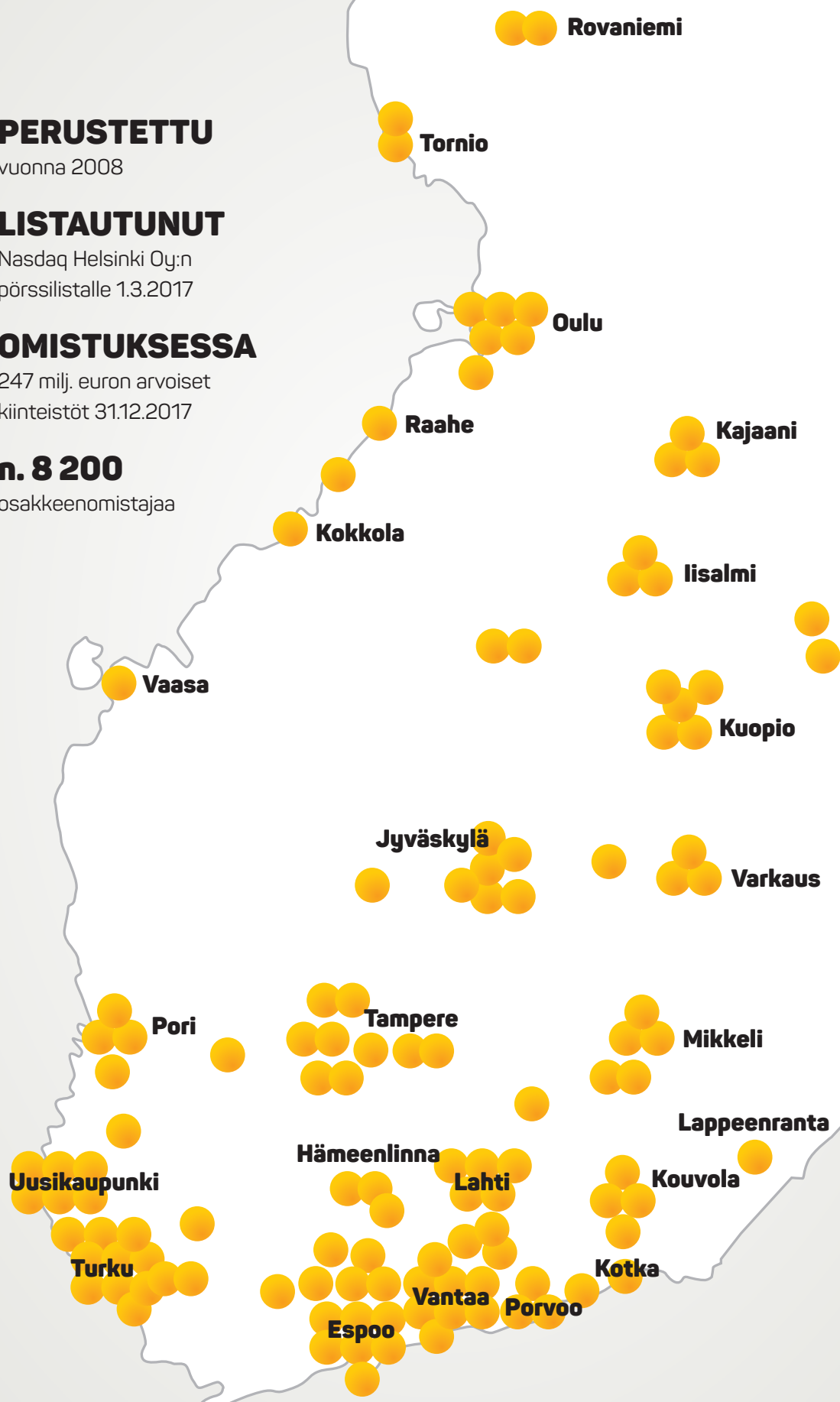
Nasdaq Helsinki Oy:n
pörssilistalle 1.3.2017


OMISTUKSESSA

247 milj. euron arvoiset
kiinteistöt 31.12.2017

n. 8 200

osakkeenomistajaa





// Hoivatilat on kasvuyritys. Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa.

VAHVAN KASVUN VUOSI

Hoivatilojen liiketoiminnalla on merkittävä yhteiskunnallinen ulottuvuus. Perustehtävämme on luoda parempaa yhteiskuntaa yhdessä kumppaneidemme kanssa. Haluamme mahdollistaa omistamissamme palvelukiinteistöissä toimiville asiakkaillemme hyvän palvelutoiminnan puitteet. Panostamalla asiakaskokemukseen ja digitalisaatioon tarjoamme paremman palvelukokemuksen myös tilojemme loppukäyttäjille: lapsille, vanhuksille, vammaisille ja muille erityisryhmille sekä tiloissa toimivalle henkilökunnalle.

Kasvua ja pörssilistalle

Hoivatilat on kasvuyritys. Vuoden 2017 aikana kaikki keskeiset tunnusluvut kasvoivat voimakkaasti: liikevaihdon kasvu oli lähes 70 %, sijoituskiinteistöjen arvo nousi noin 60 % ja liikevoitto yli 70 %. Myös omistajille tärkeä oman pääoman tuotto -tunnusluku oli 25 %. Toteutimme vuoden aikana 34 hoivan ja varhaiskasvatuksen tilahanketta Suomen kasvualueilla. Oma henkilöstömme ja yhteistyöverkostomme kasvoivat. Palvelimme pitkäaikaisia kumppaneitamme ja solmimme uusia asiakassuhteita.

Hoivatilat siirtyi First North Finland -markkinapaikalta 13.2017 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Yhtiö toteutti maaliskuun lopussa instituutiosijoittajille suunnatun osakeannin, jossa kerättiin ennen kuluja 31,5 miljoonaa euroa uutta pääomaa. Annin myötä yhtiön omistajakuntaan tuli uusia sijoittajia Suomen lisäksi Ruotsista, Norjasta ja Iso-Britanniasta. Päälistalle siirtyminen on lisännyt yhtiön tunnettuutta ja näkyvyyttä sekä lisännyt osakkeiden vaihtoa. Myös omistajien määrä on kasvanut merkittävästi. Yhtiön osakkeenomistajien määrä on päättyneen vuoden aikana yli kaksinkertaistunut ollen 31.12.2017 noin 8 200 kpl.

Mukaan koulumarkkinaan

Hoivatilat on ollut jo vuosien ajan vahva toimija päiväkot-, hoivakoti- ja palvelukorttelihankkeissa. Olemme toteuttaneet tai käynnistäneet noin 80 päiväkotihanketta sekä noin 50 hoivakotihanketta eri kohderyhmille yli 50 kunnan alueella. Uutena avauksena julkistimme syyskuussa 2017 Investointivapaa koulu -konseptin. Uusi opetussuunnitelma vauhdittaa oppimisympäristöjen uudistumista. Opiskelu

keskittyy yhä enemmän tekemällä oppimiseen, ongelmanratkaisuun ja oppilaiden omiin tuotoksiin. Koulukonseptimme on yksi ratkaisu tähän muutostarpeeseen.

Ikääntyneet kiinteistöt ongelmiseen vauhdittavat tilojen uudistumista. Teknisesti joustavien tilaratkaisujen lisäksi yhä useammin myös omistamisen ja kiinteistöhallinnon mallit ovat muutoksessa. Tilat voivat olla vuokrattuja ja yksityisen toimijan elinkaarivastuulla, jolloin kunta voi keskittyä seinien sijaan ydintehtäväänsä: hyvien palvelujen tuottamiseen. Tässä uudistustyössä Hoivatilat on mukana.

Uudet taloudelliset tavoitteet

Joulukuussa 2017 Hoivatilojen hallitus julkisti taloudelliset tavoitteet strategiakaudelle 2018–2020. Tavoitteet kertovat siitä, että Hoivatilojen vahva kasvu jatkuu tulevaisuudessaakin. Keskeiset tavoitteet on kiteytetty seuraavasti:

- Liikevaihdon kasvu vuonna 2018 vähintään 40 % ja vuosina 2019–2020 vähintään 30 % vuodessa
- Operatiivinen tulos keskimäärin 40 % liikevaihdesta
- Omavaraisuusaste keskimäärin vähintään 35 %.

Hoivatilojen osingonjakopolitiikan mukainen tavoite on jalkaa vuosittain osinkona vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta.

Haluamme, että Hoivatilat on omistajilleen kiinnostava omistus- ja sijoituskohde sekä taloudellisesti että sisällöllisesti. Luomme arvoa yhteiskunnalle, asiakkaille ja omistajille.

Haluun kiittää kuluneesta vuodesta joustavaa ja sitoutunutta henkilöstöä ja hallitusta, asiakkaitamme sekä laajaa kumppaneiden ja omistajiemme verkostoa. Yhdessä luomme parempaa yhteiskuntaa.

Jussi Karjula

toimitusjohtaja

 @KarjulaJussi

Merkittäviä **KASVU- HARPPAUKSIA**

Vuoden 2017 aikana Hoivatilat siirtyi First North Finland -markkinapaikalta pörssilistalle, kasvatti merkittävästi tunnuslukujaan sekä eteni uusille liiketoimintasektoreille.

Alkuvuoden 2017 merkittävä askel Hoivatiloille oli Nasdaq Helsingin pörssilistalle siirtyminen. Yhtiö siirtyi 11 kuukauden First North -listajakson jälkeen Suomen ennätysajassa pörssilistalle. Vuoden 2016 tilinpäätös laadittiin IFRS-standardin mukaisesti, yhtiöesite päivitettiin ja yhtiön sisäiset prosessit tarkastettiin ennen listavaihtoa. Samaan prosessiin liittyi instituutiosijoittajille suunnattu osakeanti, jossa kerättiin uutta pääomaa 31,5 miljoonaa euroa.

Vuosi oli yhtiölle kaikilla keskeisillä mittareilla vahvan kasvun vuosi. Valmistuneiden kohteiden ja myynnin mittareilla Hoivatilat rikkoi aiemmat ennätukset. Liikevaihto, sijoituskiinteistöjen arvo sekä liiketulos ja operatiivinen tulos kasvoivat merkittävästi.

Toimintaympäristö – ikääntyminen ja sote keskiössä

Eurooppa ja Suomi kaupungistuvat 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 tuplaantuu seuraavien kahden vuosikymmenen aikana.

Vuoden 2017 aikana yhteiskunnallisessa keskustelussa oli 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 kustannusäästöjä tulevina vuosina. Maakunta- ja sote-uudistuksessa perustetaan uudet maakunnat, uudistetaan sosiaali- ja terveydenhuollon rakenne, palvelut ja rahoitus sekä siirretään maakunnille uusia tehtäviä. Uudistuksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2020 alkaen.

Keskeinen osa sote-uudistusta on laki valinnanvapaudesta. Lain tavoitteena on edistää sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden mahdollisuuksia valita palveluntuottaja ja parantaa palvelujen saatavuutta ja laatua. Valinnanvapaus oletettavasti lisää vaihtoehtoja ja yksityisten palvelujen rooli kasvaa. Uudistuksella voi olla merkittäviä kasvuvaihtokutsia Hoivatilojen asiakasyrityksille ja sen myötä myös Hoivatiloille.

Kiinteistökin ikääntyvät

Suomessa on runsaasti elinkaarensa loppupuolella olevia kiinteistöjä. Julkisuudessa ovat olleet esillä kosteus- ja homevauriot sekä muut sisäilman epäpuhtaudet. Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2017 -raportin mukaan jopa viidennes julkisista palvelurakennuksista on vaurioitunut merkittävästi. Näissä tiloissa oleskelee päivittäin jopa puoli miljoonaa lasta, vanhusta ja työikäistä aikuista. Hoivatilat on kiinnittänyt erityistä huomiota tilojen terveellisyyteen, jotta sisäilmaongelmat voitaisiin minimoida. Yhtiöllä on oma Terve Rakennus -konsepti, jota noudatetaan kaikissa kiinteistö-hankkeissa. Digitalisaatio ja IoT mahdollistavat uudenlaiset seurantamenetelmät sekä sisäilmaan että kiinteistön rakenteisiin. Näillä alueilla Hoivatilat toimii uuden soveltajana toimialallaan etulinjassa. Yhtiö on myös käynnistänyt ensimmäiset hirsirakenteiset kiinteistö-hankkeet.

Strategista kumppanuutta ja keskittymistä

Hoivatilojen liiketoiminta perustuu tiiviisiin asiakassuhteisiin ja asiakkaiden liiketoiminnan ymmärtämiseen. Olemme yksityisille hoiva- ja päivähoitoalan yrityksille sekä kunnille kasvun ratkaisija. Hoivatilat tukee nopealla ja suoraviivaisella toimintamallillaan kasvuhakuisia kumppaneita kasvussa. Vuoden 2017 aikana toteutettiin 34 kiinteistö-hanketta. Asiakaskunta on hajautunut niin, että Hoivatiloilla on noin 30 vuokralaista. Kolmen suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta on yhteensä 55 %.

Suomessa oli vuoden 2018 alussa 311 kuntaa. Näistä yhdeksän on yli 100 000 asukkaan kaupunkeja. Hoivatilat on keskittynyt erityisesti suurimpien kasvukeskusten alueille, joissa on merkittäviä palvelu- ja investointitarpeita sekä



sivistys- että sote-sektoreilla. Tunnemme kuntien tarpeet ja tarjoamme kilpailukykyisen tavan tuottaa laadukkaat ja nykyaikaiset palvelukiinteistöt ilman kunnan omia investointeja.

Fokus operatiivisessa tehokkuudessa

Hoivatilojen liiketoimintamallissa korostuu yhtiön aktiivisuus kuntasuhteissa ja maanhankinnassa. Jotta voimme tuoda lisäarvoa asiakkaillemme, on meidän tärkeä tuntee keskeisten kohdekuntiemme kasvun näkymä ja kasvualueet. Usein Hoivatilojen tuottama hanke käynnistyykin niin, että hankimme tontin ja yhdistämme siihen yksityisen palveluoperaattorin. Oma myynti, hankekehitys ja rakennuttaminen ovat Hoivatilojen keskeistä osaamista.

Yhtiö toimii tehokkaalla omalla organisaatiolla ja tukeutuu sen lisäksi laajaan yhteistyöverkoston suunnittelussa, valvonnassa ja rakentamisessa. Hoivatilat laatii pitkät vuokrasopimukset (tyypillisesti 15–20 vuotta), rakennuttaa pitkälle varustellut erityiskiinteistöt ja jää kiinteistöjen pitkäaikaiseksi omistajaksi. Yhtiö hyödyntää digitalisaatiota yli sadan kiinteistön verkoston ohjauksessa. Kiinteistöjohdolla on näkymä kaikkiin kiinteistöihin ja niitä seurataan valituilla mittareilla.

Taloudelliset mittarit

Hoivatilat on voimakkaan kasvun yhtiö. Liiketoiminnan tuotot voidaan jakaa kahteen osaan. Ensimmäinen osa on valmiiden kiinteistöjen vuokrausliiketoiminta, josta muo-

dostuvat yhtiön liikevaihto ja operatiivinen tulos. Toinen osa tuottojen muodostumista on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, jotka rakentuvat kahdesta osasta: Näistä ensimmäinen on oma kiinteistökehitystoiminta, jossa Hoivatilat tekee omalla organisaatiolla maanläheistä hankekehitystä, josta muodostuu lisäarvoa tuloslaskelmaan ja taseeseen. Toinen osa on IFRS-kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti tehtävät kiinteistöjen arvonmääritykset, jotka perustuvat ensisijaisesti markkinoiden tuottovaatimuksiin. Viime vuosina tuottovaatimukset ovat tulleet alaspäin ja nostaneet sijoituskiinteistöjen arvoa. Vuoden 2017 aikana ulkopuolisen arvioitsijan määrittelemä markkinoiden tuottovaade laski 6,9%-yksiköstä 6,5%-yksikköön.

Osakkeenomistajien kannalta tärkeä operatiivinen tehokkuus on Hoivatiloilla hyvällä tasolla verrattuna muihin kiinteistösektorin yrityksiin. Yhtiö teki 5,4 miljoonan euron operatiivisen tuloksen 12,4 miljoonan euron liikevaihdolla. Osingonjakopolitiikan osalta yhtiö on linjannut, että sen tavoitteena on jakaa vähintään 50 % operatiivisesta tuloksesta osinkoa.

Yhtiöllä on poikkeuksellisen pitkä kassavirtänäkymä. Sen sopimuskannan arvo oli 316 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa tuleville vuosille sovittua vuokraliikevaihtoa. Vuokrasopimusten keskipituus on 14,4 vuotta. Kiinteistöjen vuokrausaste on ollut koko yhtiön toimintahistorian ajan 100 %. Oman pääoman tuottoprosentti oli vuonna 2017 25 %.

Liiketoiminta ja strategia

Hoivatiilojen tavoitteena on olla asiakkailleen kasvun ratkaisija sekä pitkäaikainen vastuullinen kiinteistöjen omistaja ja vuokranantaja. Haluamme luoda parempaa yhteiskuntaa yhdessä kumppaneidemme kanssa.

Palvelukiinteistöjen järjestäminen vaatii toimivia tiloja. Erytyskiinteistöjen tuottaminen vaatii osaamista ja pääomia. Tämän kokonaisuuden Hoivatilat voi tarjota sekä kasvaville hoiva- ja päivähoitoalan yrityksille että kunnille. Edellävijyys uudenlaisten konseptien tuottamisessa ja ekologisten ratkaisujen suosiminen ovat tärkeä osa Hoivatiilojen toimintamallia.

Hoivatilat on kasvuyhtiö

Hoivatiilojen keskeisenä tavoitteena on kiinteistöomaisuuden merkittävä kasvattaminen lähivuosien aikana. Tavoitteen mukaisen kasvun tulee olla hallittua ja kannattavaa. Tämä tarkoittaa sitä, että toteutettavien kiinteistöhankkeiden tulee täyttää tietyt taloudelliset ja laadulliset kriteerit.

Yhtiön strategiset kulmakivet

Asiakkaat ovat Hoivatiilojen strategiasa keskiössä. Haluamme luoda yliver-
taisen asiakaskokemuksen asiakkaidemme kasvun ratkaisijana. Jokainen tuottamamme kiinteistö toteutetaan asiakaskeskeisesti ja huolehdimme hankkeesta tontin hankinnasta erityis-
kiinteistön ylläpitoon asiakkaan toiveet huomioiden.

Yksi Hoivatiilojen strategisista linjauksista on kiinteistöjen tuottaminen kas-

vukeskuksiin. Väestön määrän kasvu suurimmissa kaupungeissa ja kunnissa luo tarpeen sekä varhaiskasvatukseen, koulutukseen että vanhusten ja muiden erityisryhmien kiinteistöille.

Tarjoamme asiakkaillemme kokonaisvaltaisia ratkaisuja. Tuotamme tilat aina käyttövalmiiksi viimeisteltyinä, vuokraamme ne ja pysymme itse tilojen aktiivisena omistajana. Yli 120 hankkeen myötä hankittu kokemus ja asiantuntemus tuo toimintaamme tehokkuutta. Innovatiivisuus ja aktiivisuus on tärkeä osa toimintaamme.

Hoivatiilojen oma organisaatio on kevyt ja tehokas. Laajan ja osaavan kumppaniverkoston avulla pystymme toteuttamaan vaativia ja mittavia kiinteistö-
hankkeita ja toteuttamaan asiakkaiden toiveiden mukaiset kiinteistöt nopeasti ja joustavasti.

Hoivatilat solmii toteutettavista kohteista vuokrasopimukset ennen kuin niiden rakennuttaminen alkaa. Vuokrasopimukset ovat pitkiä ja valmiiden kohteiden vuokrausaste on 100 %.

VISIO

Hoivatilat luo ylivertaisen asiakaskokemuksen asiakkaidensa kasvun ratkaisijana.

Arvot



Autamme asiakasta



Luomme arvoa



Olemme nopeita ja suoraviivaisia



Olemme rohkeita

Avaintrendit

Hoivatilat toimii hoivakiinteistömarkkinassa, joka on viime vuosina kasvanut Suomessa voimakkaasti. Yksityinen palveluntarjonta on sekä päivähoidossa että muissa hoivan segmenteissä lisääntynyt muun muassa julkisen palvelutuotannon yksityistämisen ja palvelusetelien yleistymisen kautta. Hoivatilojen asiakaskunta muodostuu pääasiassa päivähoito- ja hoivayrityksistä, joiden liiketoiminnalle on tyyppillistä se, ettei pääomia haluta kiinnittää omiin kiinteistöinvestointeihin. Lisäksi etenkin päiväkodeissa ja kouluissa ikääntyneen rakennuskannan vuoksi erilaisten kosteus- ja homevaurioiden esiintyvyys voi olla merkittävä, mikä johtaa tarpeeseen korjata nykyisiä ja rakentaa uusia kiinteistöjä.

1 Keskittymiskehitys

Maailmanpankin tilastojen mukaan kaupungissa asuvan väestön osuus koko väestöstä Suomessa oli noin 84 prosenttia vuonna 2015. Viiden suurimman seutukunnan alueella (pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä) asuu tällä hetkellä noin puolet kaikista päiväkotii-ikäisistä lapsista. Suurin väestön- ja syntyvyyden kasvu tulee jatkossakin keskittymään kasvukeskuksiin. Väestön keskittyminen ja kaupungistuminen luo vahvan kysynnän ja tarpeen päiväkodeille ja kouluille sekä hoivataloille, erityisesti kasvukeskuksissa.

2 Ikääntyminen

Suomen väestö on Tilastokeskuksen ja Eurostatin mukaan yksi Euroopan nopeimmin ikääntyvistä ja yli 75-vuotiaiden osuuden odotetaan nousevan merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Jotta kunnat voivat hoitaa lakisääteiset velvoitteensa, tarvitaan Hoivatilojen näkemyksen mukaan 20 000–30 000 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa. Käytännössä tämä tarkoittaisi 1 000 uutta hoivakotia ja 2–3 miljardin euron kiinteistöinvestointeja – pelkästään ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

3 Julkisen sektorin velkaantuminen

Julkisen sektorin taloudellinen tilanne on heikentynyt viime vuosina. Väestön ikääntyminen aiheuttaa pysyvän lisähaasteen julkisen talouden tasapainottamiselle ja johtaa eläke-, terveydenhuolto- ja pitkäaikaishoidon menojen kasvuun. Kuntasektorin toiminnan ja investointien kassavirta on ollut negatiivinen vuosina 2010–2015, mikä on johtanut kuntien lisääntyneeseen velanottoon. Kuntien lainakanta on yli kaksinkertaistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana.

4 Palvelusetelit ja henkilökohtainen budjetti

Aito valinnanvapaus ja palvelusetelien käyttö on lisääntynyt tasaisesti sekä sosiaali- ja terveyspalveluissa että päivähoidossa. Valinnanvapaus tulee lisääntymään kaikissa hoivan segmenteissä. Päivähoidossa yksityisen sektorin osuus on vasta noin 15 %.



Liiketoimintamalli

HOIVATILAT ON PALVELUYHTIÖ,

joka on erikoistunut hoiva- ja päiväkotitilojen, koulujen ja palvelukortteleiden tuottamiseen, rakentamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen.

HOIVATILAT ON ERILAINEN TOIMIJA.

Hoivatilat ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto vaan kuntien ja palveluntuottajien kokonaisvaltainen kumppani ja kiinteistöjen aktiivinen omistaja. Hoivatilojen mallissa tilan käyttäjä saa toiveidensa mukaiset tilat ns. avaimet käteen -periaatteella, yhdellä sopimuksella ja kokemuksen tuomalla tehokkuudella.

TILOJEN TUOTTAMISEN LISÄKSI

Hoivatilat vastaa kaikista rakentamiseen liittyvistä sopimus- ja lupaprosesseista. Hoivatilat huolehtii tontin vuokraamisesta tai ostamisesta, tilojen suunnittelusta ja toteutuksesta ja valmiiden kiinteistöjen aktiivisesta omistamisesta.

HOIVATILOILLA ON SEKÄ KOKEMUSTA

että valmiita tehokkaita ratkaisuja, joita hyödynnetään kaikessa tekemisessä. Erityistä huomiota Hoivatilat kiinnittää tilojen muunneltavuuteen, tavoitteena se, että tilat olisivat helposti käyttöönotettavissa eri käyttötarkoituksiin.

KOKEMUS ON NOPEUDEN PERUSTA.

Hoivatilat tuntee hoivan tilojen erityisvaatimukset. Hoivatilojen yhteistyökumppaneina on asiantuntijaverkosto, jolla on vahva osaaminen suunnittelusta, hoivarakentamisesta ja laadukkaasta tekemisestä. Jokainen kohde suunnitellaan asiakkaan toiveiden ja tilojen käytön ehdoilla.

Henkilöstö

Koko henkilöstö mukana kasvuvision toteutuksessa

Hoivatilat on kasvuyhtiö, joka toimii kevyellä ja tehokkaalla organisaatiolla. Yhtiön oma organisaatio koostuu henkilöistä, jotka työskentelevät Hoivatilojen kriittisten avaintehtävien parissa, kuten myynnissä, rakennuttamisessa ja hallinnossa. Laajan ja asiantuntevan kumppaniverkostonsa avulla Hoivatilat voi toteuttaa vuositason mittavan määrän uusia kiinteistöprojekteja ja hallinnoida nykyistä kiinteistöomaisuutta.

Henkilöstö vuonna 2017

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2017 lopussa toimitusjohtaja ja 14 työntekijää. Henkilöstöstä 10 työskenteli Oulun toimipisteessä ja viisi Espoon toimipisteessä. Vuoden aikana rekrytoitiin kolme uutta työntekijää. Rekrytoinneilla vahvistettiin osaamispuujaa valmiiden kiinteistöjen hallinnassa ja teknisessä ylläpidossa sekä taloushallinnossa. Yhtiön pääkonttori on Oulussa ja toinen toimipiste Espoossa.

Henkilöstön tyytyväisyyden ja kehittämiseen panostettiin

Maaliskuussa 2017 toteutettiin henkilöstötyytyväisyyskysely. Kyselyn tulokset käytiin yhdessä läpi ja niiden pohjalta poimittiin tärkeimmät kehityskohteet. Hoivatilalaiset viihtyvät työssään hyvin, kokevat työnsä merkityksellisenä ja ovat ylpeitä työnsä tuloksista. Työssä viihtymisen osalta tärkeimmäksi kehityskohteeksi valittiin perehdyttämiseen ja uusien asioiden opiskelemiseen käytettävän ajan lisääminen. Lisäksi päätettiin investoida parempiin etäkokousvälineisiin yhteistyön helpottamiseksi kahden toimipisteemme välillä. Henkilöstötyytyväisyyttä mitataan jatkossa vuosittain, jotta voidaan seurata tyytyväisyyden kehitystä. Vuoden 2017 aikana otettiin

käyttöön uusi sparrauskeskustelumalli, jossa keskusteluja käydään neljä kertaa vuodessa ja motivaatioon, kehittämiseen ja työssä jaksamiseen kiinnitetään aikaisempaa enemmän huomiota.

Liikkumista tuettiin ja kannustettiin

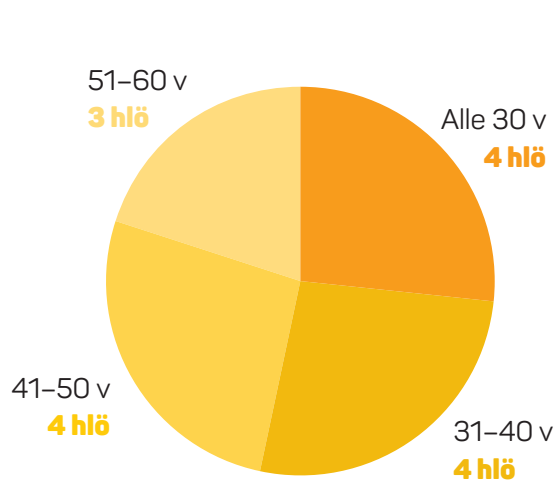
Hoivatilat haluaa kannustaa työntekijöitään liikkuvaan ja terveelliseen elämäntapaan. Liikkumista tuettiin aikaisempien vuosien tapaan liikuntaseteleillä. Elokuussa lanseerasimme Hoivatilojen ensimmäisen sporttihaasteen koko henkilöstölle. Haasteessa oli tavoitteena saavuttaa 500 pistettä liikkumalla. Jokainen tavoitteeseen yltänyt palkittiin 500 euron bonuksella. Pisteeet kerryttävät urheilulajit ilmoitettiin ennakkoon. Käytännössä haasteessa onnistui liikkumalla noin kolme tuntia viikossa. Olemme tyytyväisiä sporttihaasteen tuloksiin. 46 % työntekijöistä pääsi tavoitteeseen ja useampi aivan lähelle 500 pistettä.

Toimitusjohtajalle Future CEO of the Year 2017 -palkinto

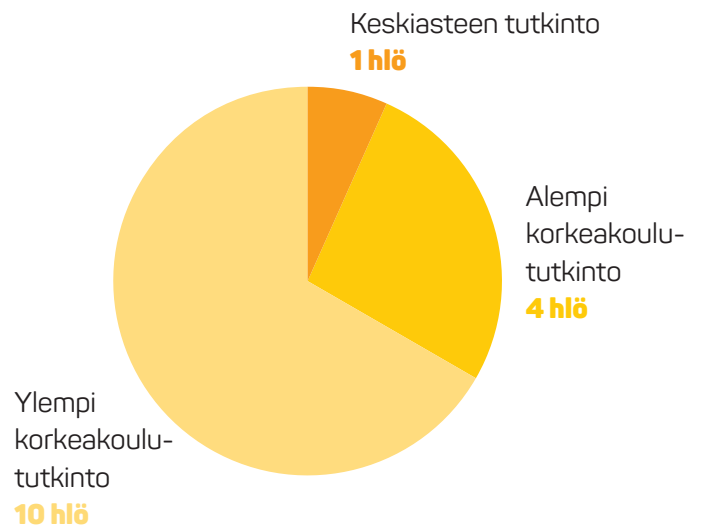
Toimitusjohtaja Jussi Karjula valikoitui Future CEO of the Year – tulevaisuuden toimitusjohtajaksi sekä äänimääränsä että tutkimusraadin arvioiden perusteella. Valinta tehtiin 266 toimitusjohtajan joukosta. Hän toimii raadin mukaan johdonmukaisesti yrityksensä selkeän strategisen suunnan mukaan. Innostavana ja määrätietoisena johtajana hän saa niin oman henkilökuntansa kuin yrityksensä verkoston toimimaan yhteiseen suuntaan ja yhteisten tavoitteiden eteen eli luomaan parempaa yhteiskuntaa kuntalaisten eduksi ja yhdessä kumppaneiden kanssa.



Henkilöstön ikäjakauma 2017



Henkilöstön koulutusjakauma 2017





Siilinjärvelle palvelutalo

Hoivatiilojen elinkaarimallilla

Hoivatilat toteuttaa Siilinjärven kunnalle vanhusten palvelutalon elinkaarimallilla, jossa kunta vuokraa tilat Hoivatiiloilta ja malli sisältää ylläpito- ja huoltovastuun tiloista sovitun tason mukaisesti. Vuokrasopimuksen kesto on 20 vuotta. Rakentaminen käynnistyi marraskuussa 2017 ja talo on valmis joulukuussa 2018.

Siilinjärven palvelutalo käsittää lyhytaikaishoidon yksikön, joka tarjoaa ikäihmisille intervallihoidon, kuntouttavaa lyhytaikaishoitoa sekä akuuttia lyhytaikaishoitoa.

Siilinjärven palvelutalo toteutetaan Hoivatiilojen elinkaarimallilla. Siinä kunta vuokraa tilat Hoivatiiloilta ja Hoivatilat ottaa lisäksi vastuulleen käyttö- ja ylläpitokustannuksia sovitun tason mukaisesti. Käyttökustannuksiin kuuluvat mm. lämmitys, sähkö ja vesi. Lisäksi Hoivatilat vastaa tonttivuokrasesta, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta, teknisestä isännöinnistä, ulkoalueiden

hoidosta sekä jätehuollosta. Käyttäjän vastuulle jääkin oikeastaan vuokramaksun lisäksi vain sisätilojen siivous.

Kun kiinteistöhanke toteutetaan Hoivatiilojen elinkaarimallilla kunnan ei tarvitse sitoa pääomia hankkeeseen. Kunnalle elinkaarimalli tuo kustannusten ennustettavuutta ja helppoutta. Lisäksi Hoivatiilojen pitkä kokemus kiinteistöhankeiden toteutuksista näkyy hankkeiden ripeänä toteutuksena, jolloin voidaan vastata kiireelliseenkin tarpeeseen. Hoivatiilojen mallin mukaisesti kunta saa tilat käyttöönsä yhdellä sopimuksella, Siilinjärven tapauk-

ssa Hoivatilat huolehtii myös tontilla aiemmin sijainneen käytöstä poistetun vanhainkodin purkamisesta.

Siilinjärvi, vanhusten palvelutalo

Tilat

30 hoitopaikkaa
+ päivätoiminnan tilat
15–20 asiakkaalle

Valmistuu

Joulukuussa 2018

Kerrosala

n. 2300 m²

Palvelukortteli kasvavan kaupungin tarpeisiin

Kasvava Uusikaupunki tarvitsi uusia palveluita. Meren rannalle Santtion kaupunginosaan rakentui alle kahdessa vuodessa palvelukortteli, jossa samassa pihapiirissä ovat päiväkoti, lähikauppa sekä kehitysvammaisten palvelukoti.

Hoivatilat kokosi verkostostaan kaupungin tarpeeseen sopivat yhteistyökumppanit. Kaupunki taas mahdollisti palvelukorttelin syntyminen alueelle. Kortteli sijaitsee alueella, joka on yksi kaupungin kasvusuunnista. Santtion alue oli jo kaavoitettu, mutta kaupunki teki nopealla aikataululla kaavamutoksen, jotta palvelukorttelin rakentaminen oli mahdollista.

Alueella oli jo vanhastaan tiheä asukaskanta ja kaavoituksen myötä alueen asukasmäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Uusi palvelukortteli kauppoinen ja päiväkoteineen täy-

dentää oivallisesti alueen palveluja. Kun samassa pihapiirissä on kehitysvammaisten palvelukoti, kauppa ja päiväkoti, mahdollisuus ihmisten luonnollisille kohtaamisille arjessa lisääntyy. Palvelukortteli mahdollistaa myös uusien sosiaalisten verkostojen syntyminen ja lisää yhteisöllisyyttä asuinalueella.

– Palvelukortteli kootaan aina asiakkaiden ja alueen palvelutarpeiden mukaisesti. Palvelukorttelin koostamisessa rajana onkin vain mielikuvitus ja lähi-alueen palveluiden tarve, Hoivatilojen myyntijohtaja Antti Kurkela korostaa.

Uusikaupunki, palvelukortteli

Tilat

Lähikauppa,
hoitopaikkoja
75 lapselle ja 15
kehitysvammaiselle

Yhteistyössä

Attendo, Kesko ja
Touhula Päiväkodit

Valmistunut

Syksyllä 2017





Vastuullisuus

Me hoivatilalaiset olemme kiteyttäneet olemassaolomme tarkoituksen seuraavasti: *Luomme parempaa yhteiskuntaa yhdessä kumppaneidemme kanssa.* Visioksemme eli halutuksi tulevaisuus-kuvaksemme olemme määritelleet: *Hoivatilat luo ylivertaisen asiakaskokemuksen asiakkaidensa kasvun ratkaisijana.*

Kannattava liiketoiminta on olennainen osa yritysvastuuta

Hoivatilojen toiminnan keskeisenä tavoitteena on kiinteistöomaisuuden merkittävä kasvattaminen lähivuosien aikana. Tavoitteen mukaisen kasvun tulee olla hallittua ja kannattavaa. Vuosi 2017 oli yhtiölle vahvan kasvun aikaa. Liikevaihdon kasvu oli 66,9 % ja tilikauden tulos kasvoi 73,5 %. Kiinteistösalkun koko kasvoi vuoden 2017 aikana 59,7 %.

Pidämme hyvää huolta henkilöstöstä

Henkilöstön hyvinvointi ja kehittyminen ovat tärkeässä roolissa liiketoiminnassamme. Haluamme huolehtia siitä, että nykyiset ja tulevat työntekijät saavat tehdä mielekästä ja merkityksellistä työtä hyvässä työyhteisössä. Vuonna 2017 siirryimme kehityskeskusteluista sparrauskeskusteluihin. Uudessa mallissa keskusteluita käy-

dään useammin, neljä kertaa vuodessa. Keskustelujen myötä halutaan pitää työntekijöiden tavoitteet ja roolit selkeinä ja auttaa ja tukea omissa työtehtävissä onnistumisessa. Lisäksi huomiota kiinnitetään motivaation säilyttämiseen, työntekijän koulutustarpeisiin ja resursseihin sekä yleiseen hyvinvointiin sekä töissä että kotona.

Ympäristövastuuta yhdessä kumppaneiden kanssa

Hoivatilojen tärkeimmät ympäristövastuun painopistealueet ovat kulutetun energian määrän vähentäminen ja ekologisten lämmitysjärjestelmien käyttö kiinteistöissä mahdollisuuksien mukaan. Energiatieteiden kehittämistyötä teemme jatkuvasti yhdessä kumppaniverkostomme kanssa. Lisäksi hyödynnämme erilaisia digitalisaation mahdollistamia keinoja kiinteistöjen elinkaaren pidentämiseksi ja vastuullisen omistajuuden varmistamiseksi. Lähes kaikki Hoivatilojen tuottamat kiinteistöt rakennetaan puusta. Puun käyttö rakentamisessa hillitsee ilmastonmuutosta. Puu on uusiutuva rakennusmateriaali. Puutalot aiheuttavat koko elinkaarensa aikana huomattavasti vähemmän ilmasto- ja ympäristöhaittoja kuin vastaavat betonista, teräksestä tai tiilestä rakennetut talot.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 1.1.–31.12.2017

1. JOHDANTO	20
2. HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET	20
2.1. Yhtiökokous	20
2.2. Hallitus	20
2.3. Hallituksen valiokunnat	24
2.4. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	25
2.5. Toimitusjohtaja	26
2.6. Yhtiön muu johto	26
3. TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET	28
3.1. Riskienhallinta	28
3.2. Sisäinen valvonta	28
3.3. Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta	29
3.4. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastualueet ja roolit	29
4. MUUT ANNETTAVAT TIEDOT	30
4.1. Sisäpiirihallinto	30
4.2. Lähipiirihallinto	31
4.3. Sisäinen tarkastus	31
4.4. Tilintarkastus	31
4.5. Palkka- ja palkkioselvitys	31

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2017

1. JOHDANTO

Suomen Hoivatilat Oyj:n ("Hoivatilat" tai "Yhtiö") hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu voimassaolevaan lainsäädäntöön ja Yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiö noudattaa Nasdaq Helsinki Oyj:n ("Nasdaq") sääntöjä ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2015-suositusta ("Hallinnointikoodi"). Yhtiö noudattaa Hallinnointikoodia kokonaisuudessaan. Hallinnointikoodi on saatavilla julkisesti Arvopaperimarkkinayhdistyksen internet-sivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

2. HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

Hoivatilojen hallinto on osakeyhtiölain mukaan jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa (1/10) kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista.

2.1. Yhtiökokous

Yhtiökokous on Hoivatilojen ylin päätävä elin. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa. Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämistä asiois-

ta. Omistajat osallistuvat yhtiökokoukseen henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen.

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinainen yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista, kuten tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitsemisesta ja heidän palkkioistaan sekä hallituksen jäsenten lukumäärästä. Varsinainen yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä silloin, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun Yhtiön tilintarkastaja tai Yhtiön osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa (1/10) kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat tietyn asian käsittelyä varten.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti 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.

2.2. Hallitus

Yhtiön hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee Yhtiön yhtiökokous.

Hallitus valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan (ks. kohta 2.4.) tehtävänä on vuosittain valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Yhtiön yhtiöjärjestyksen nojalla Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3–7 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja sekä ne henkilöt, joille hallitus on antanut edustamisoikeuden. Hallitus päättää edustamisoikeuksien ja prokuroiden antamisesta.

2.2.1. Hallituksen kokoonpano ja toiminta

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Työjärjestyksen mukaisesti hallitus muun muassa ohjaa ja valvoo Yhtiön toimivaa johtoa, nimittää ja erottaa toimitusjohtajan, hyväksyy Yhtiön ja sen liiketoiminnan strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitus huolehtii lisäksi siitä, että Yhtiössä on määritelty sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet ja että Yhtiössä seurataan valvonnan toimivuutta.

Hallituksen tärkein tehtävä on ohjata Yhtiön strategiaa ja toimintaa tärkeimpien sidosryhmien odotusten mukaisesti siten, että se tuottaa pitemmällä aikavälillä mahdollisimman suuren lisäarvon Yhtiön sijoitetulle pääomalle. Hallituksen tehtävänä on edistää Yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

Hallitus hyväksyy myös sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hallintotapaa koskevat politiikat ja ohjeet sekä Yhtiön tiedonantopolitiikan. Hallitus hyväksyy strategian pohjalta toimintasuunnitelman ja budjetin sekä valvoo niiden toteutumista. Hallitus myös hyväksyy vuosittain investointien painotukset Yhtiön liiketoiminnassa sekä päättää suurista ja strategisesti merkittävistä investoinneista, yrityskaupoista ja divestoinneista. Hallitus vahvistaa Yhtiön konsernirakenteen ja Yhtiön eettiset arvot ja toimintatavat ja seuraa niiden toteutumista. Hallitus seuraa myös Yhtiön työskentelyilmapiiriä ja henkilöstön suoriutumista. Lisäksi hallitus määrittelee Yhtiön osinkopolitiikan, jonka perusteella osinkoehdotus annetaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Ehdotuksen hallituksen kokoonpanoksi yhtiökokoukselle valmistelee osakkeenomistajien nimitystoimikunta. Valmistellessaan esitystä hallituksen kokoonpanosta nimitystoimikunta ottaa huomioon Hallinnointikoodin säännökset hallituksen jäsenten riippumattomuudesta ja pätevydestä sekä hallituksen määrittelemät hallituksen monimuotoisuutta koskevat periaatteet.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä ja lisäksi vähintään kahden (2) mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltavia riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiön hallitus arvioi kulloinkin jäsentensä riippumattomuuden.

Hallituksen tehtävien ja tehokkaan toiminnan kannalta on tärkeää, että hallitus koostuu jäsenistä, joilla on monipuolinen, toisiaan täydentävä kokemus ja osaaminen. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen ja sen yksittäisten jäsenten suorituskykyä arvioidaan säännöllisesti vuosittain. Arvioinnin tulokset otetaan huomioon valmisteltaessa ehdotusta uuden hallituksen kokoonpanoksi.

Yhtiön liiketoiminnan monipuolista tukeamista ja kehittämistä varten Yhtiön hallituksen kokoonpanon tulee olla riittävän monimuotoinen. Hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Hallituskokoonpanolta tavoitellaan kokonaisuutena arvioiden riittävän laaja-alaista pätevyyttä,

osaamista ja kokemusta. Hallituksen riittävä monimuotoisuus, kuten ikä- ja sukupuolijakauma sekä koulutuksellinen ja ammatillinen tausta, otetaan huomioon hallituskokoonpanoa koskevan ehdotuksen valmistelussa. Hallituksen monimuotoisuuden ja kokoonpanon arvioimiseksi kukin hallituksen jäsen ehdokas antaa luottamuksellisesti Yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti pätevyyyden ja ajankäytön arviointia varten tarvittavat tiedot hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmisteltaessa.

11.2017–23.2.2017 Yhtiön hallituksessa toimivat Pertti Huuskonen, Kristiina Hautakangas, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. 23.2.2017 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa valitussa hallituksessa ovat toimineet Pertti Huuskonen, Satu Ahlman, Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Pertti Huuskonen. Tilikaudella 2017 Yhtiön hallituksella oli yhteensä 12 kokousta, joista 3 pidettiin sähköpostitai puhelinkokouksena. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 %.

Perustietoja hallituksen jäsenistä, jäsenten riippumattomuudesta, palkkioista, osakeomistuksista ja osallistumisesta hallituksen kokouksiin on esitetty taulukoissa sivulla 24.

Hallitus

Hallitus ohjaa ja valvoo yhtiön toimivaa johtoa, nimittää ja erottaa toimitusjohtajan sekä hyväksyy yrityksen merkittävät päätökset.



Pertti Huuskonen

s. 1956, DI, eMBA, MKT

- Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011
- Päätoimi: Hallitusammattilainen
- Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja ja nimitystoimikunnan asiantuntijajäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Pertti Huuskonen on toiminut Hoivatilojen hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2011. Huuskonen on toiminut vuodesta 2011 lähtien Lunacon Oy:ssä kasvuyritysten neuvonantajana ja sijoittajana Suomessa ja Baltiassa sekä yhtiön toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana. Huuskonen on ollut Lehto Group Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014 alkaen, jota ennen hän toimi yhtiön hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2014. Huuskonen on toiminut A Ahlström Kiinteistöt Oy:n hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2017 lähtien. Lisäksi Huuskonen on toiminut hallituksen jäsenenä virolaisessa asunto- ja kauppakeskuskehitysyhtiössä AS Pro Kapital Gruppissa vuodesta 2012 sekä Kaleva Oy:ssä vuodesta 2012. Huuskonen on toiminut Technopolis Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2008–2012, hallituksen jäsenenä 2012–2013 sekä toimitusjohtajana vuosina 1985–2008. Ennen Technopolikseen siirtymistään Huuskonen toimi Vakote Oy:ssä toimitusjohtajana ja yrittäjänä vuosina 1979–1985. Huuskonen on toiminut Oulun yliopiston Kauppakorkeakoulun akateemisena neuvonantajana ja työelämälehtorina vuodesta 2011 sekä Ruotsin kunniakonsulina Oulun läänissä vuosina 1997–2013. Huuskonen on suorittanut diplomi-insinöörin tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1983, markkinointitutkinnon Markkinointi-instituutissa vuonna 1986 sekä eMBA-tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1991.



Mammu Kaario

s. 1963, OTK, MBA

- Hallituksen jäsen vuodesta 2016
- Päätoimi: Hallitusammattilainen
- Tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Mammu Kaario on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2016 alkaen. Kaario toimii hallitusammattilaisena useassa yhtiössä. Kaario on tällä hetkellä mm. Robit Oy:n, Capman Oy:n, Aspö Oy:n, Ponsse Oy:n ja Kastelli Group Oy:n hallituksen jäsen. Lisäksi Kaario toimii hallituksen puheenjohtajana Perusterveys Suomi Oy:ssä ja Sstatz Oy:ssä. Kaario oli hallituksen jäsen Enfo Oy:ssä vuosina 2010–2016 ja Invalidiiton Asumispalvelut Oy:ssä vuosina 2012–2015 sekä Pilke päiväkodit Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 2012–2016. Kaario työskenteli vuosina 2016–2017 sijoitusyhtiö Partnera Oy:n toimitusjohtajana ja ennen Partneraan siirtymistään sijoitusjohtajana Korona Invest Oy:ssä vuosina 2011–2016. Vuosina 2005–2010 Kaario toimi osakkaana Unicus Oy:ssä ja vuosina 2006–2010 hallituksen jäsenenä Esperio Care Oy:ssä. Kaario on ollut Sibelius-akatemian tukisääntien hallituksen jäsen vuodesta 2015 alkaen sekä Finnish Business Angels Network ry:n perustajajäsen ja hallituksen jäsen vuosina 2011–2012. Lisäksi Kaario on toiminut johtajana ja osakkaana Conventum Corporate Finance Oy:ssä vuosina 1998–2004 sekä apulaisjohtajana Prospectus Oy:ssä vuosina 1994–1998 ja Kansallis-Osake-Pankissa vuosina 1990–1994. Kaario on suorittanut oikeustieteen kandidaatin tutkinnon Helsingin yliopistossa vuonna 1988 sekä MBA-tutkinnon Georgia Institute of Technologyssa, Atlantassa vuonna 1999.



Timo Pekkarinen

s. 1973, RI, LKV

- Hallituksen jäsen vuodesta 2008
- Päätoimi: Kastelli Group Oy:n toimitusjohtaja
- Tarkastusvaliokunnan jäsen
- Riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Timo Pekkarinen on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2008 sekä toimitusjohtajana vuosina 2008–2010. Pekkarinen toimii hallituksen jäsenenä Rakennusliike Lapti Oy:ssä, Nuotek Oy:ssä ja Tirinom Oy:ssä. Lisäksi Pekkarinen on toiminut hallituksen puheenjohtajana Lapwall Oy:ssä. Pekkarisen hallituksen jäsenyys Lapwall Oy:ssä on päätynyt 11.1.2018. Pekkarinen on toiminut Kastelli Group Oy:n toimitusjohtajana 1.9.2017 lähtien oltuaan sitä ennen Kastelli Group Oy:n varatoimitusjohtajana 13.2017 alkaen. Pekkarinen toimi Rakennusliike Lapti Oy:n toimitusjohtajana 31.7.2017 saakka. 11.2018 alkaen Pekkarinen on toiminut Lapti Group Oy:n toimitusjohtajana. Pekkarinen on opiskellut rakennustekniikkaa Sheffield Hallam Universityssa vuosina 1995–1996 sekä suorittanut rakennusinsinöörin tutkinnon Oulun Teknillisestä oppilaitoksesta vuonna 1997. Pekkarisella on lisäksi LKV-tutkinto.



Reijo Tauriainen

s. 1956, FM

- Hallituksen jäsen vuodesta 2015
- Päätoimi: Hallitusammattilainen
- Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Reijo Tauriainen on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2015. Tauriainen toimii hallitusammattilaisena useassa yhtiössä. Tauriainen toimii hallituksen puheenjohtajana MekaPro Oy:ssä, Osuuskunta PPO:ssa sekä Arvo Invest Nordic Oy:ssä ja hallituksen jäsenenä Nordic Option Oy:ssä, Lapwall Oy:ssä, Propria Oy:ssä, Temotek Oy:ssä sekä Temotek Palvelut Oy:ssä. Lisäksi Tauriainen on toiminut Uros Oy:n hallituksen jäsenenä 13.2.2018 saakka. Tauriainen on irtisanoutunut Uros Oy:n talousjohtajan tehtävästä 13.2.2018 ja työsuhde päättyy 13.4.2018. Tauriaisella on pitkä ja monimuotoinen kokemus strategisen ja operatiivisen johtamisen, rahoituksen sekä talous- ja henkilöstöhallinnon vastuutehtävistä kiinteistöliiketoiminnassa, pankkitoiminnassa ja matkapuhelinten ODM-liiketoiminnassa. Tauriainen toimi Technopolis Oy:n talousjohtajana ja varatoimitusjohtajana 31.7.2017 saakka. Ennen Technopolikseen siirtymistään Tauriainen toimi Flextronics ODM Finland Oy:n talousjohtajana vuosina 2001–2004. Lisäksi Tauriainen on johtanut kiinteistöomaisuuden vuokrausta, myyntiä, kehittämistä ja ylläpitoa Kapiteeli Oy:ssä Oulun alueyksikön aluepäällikkönä vuosina 1999–2000, toiminut Arsenal Oy:ssä kiinteistöpäällikkönä vuosina 1994–1999 sekä pankinjohtajana Suomen Säästöpankki - SSP Oy:ssä vuosina 1992–1994 ja Oulun Aluesäästöpankissa vuosina 1990–1992. Tauriainen on suorittanut filosofian maisterin tutkinnon Oulun yliopistossa vuonna 1982.



Satu Ahlman

s. 1978, KK

- Hallituksen jäsen vuodesta 2017
- Päätoimi: Toimitusjohtaja, yrittäjä Ahlman & CO Development Oy
- Palkitsemisvaliokunnan jäsen
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista

Satu Ahlman on toiminut Hoivatilojen hallituksen jäsenenä vuodesta 2017. Ahlman on toiminut sosiaali- ja terveysalan palveluntuottajille liiketoiminnan kehittämisen palveluja tarjoavan Ahlman & CO Development Oy:n perustajaosakkeenomistajana vuodesta 2012 ja toimitusjohtajana vuodesta 2015. Ahlman on suorittanut kasvatustieteen kandidaatin ja lastentarhanopettajan tutkinnot Jyväskylän yliopistossa vuonna 2002. Lisäksi hän on suorittanut kauppatieteen maisterin opintoja Jyväskylän yliopistossa.

HALLITUKSEN JÄSENET

Nimi	Asema	Syntymävuosi	Koulutus	Riippumaton yhtiöstä	Riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta
Pertti Huuskonen	Hallituksen puheenjohtaja	1956	DI, eMBA, MKT	kyllä	kyllä
Satu Ahlman	Hallituksen jäsen	1978	KT, LTO	kyllä	kyllä
Mammu Kaario	Hallituksen jäsen	1963	OTK, MBA	kyllä	kyllä
Timo Pekkarinen	Hallituksen jäsen	1973	RI, LKV	ei ¹	kyllä
Reijo Tauriainen	Hallituksen jäsen	1956	FM	kyllä	kyllä

1. Timo Pekkarinen on Yhtiön merkittävän rakennusliikekumppani Rakennusliike Lapti Oy:n osakkeenomistaja ja Rakennusliike Lapti Oy:n emoyhtiön Lapti Group Oy:n toimitusjohtaja.

HALLITUKSEN JÄSENTEN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKEOMISTUKSET

Nimi	31.12.2017	31.12.2017
	Omistus, kpl	Osuus osakekannasta, %
Pertti Huuskonen	352 486	1,39 %
Satu Ahlman	–	–
Mammu Kaario	–	–
Timo Pekkarinen	1 111 165	4,39 %
Reijo Tauriainen	12 300	0,05 %
Hallitus yhteensä	1 475 951	5,84 %

HALLITUKSEN JÄSENTEN PALKKIOT, YHTIÖLLE MYYDYT PALVELUT JA OSALLISTUMINEN HALLITUKSEN KOKOUKSIIN

Nimi	Hallituspalkkio 2017, EUR	Palveluiden myynti Yhtiölle 2017, EUR	Osallistuminen hallituksen kokouksiin
Pertti Huuskonen	47 500	–	12/12
Satu Ahlman	22 400	–	9/9
Mammu Kaario	26 000	–	12/12
Timo Pekkarinen	21 300	–	12/12
Reijo Tauriainen	27 500	–	12/12
Kristiina Hautakangas	2 100	–	3/3

2.3. Hallituksen valiokunnat

Hallituksen vastuulle kuuluvien asioiden valmistelua voidaan tehostaa perustamalla hallituksen valiokuntia, joissa asioihin voidaan perehtyä laajemmin. Työs-kentelynsä tehostamiseksi hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastus- ja palkitse-

misvaliokunnan. Valiokunnat raportoivat työstään hallitukselle ja niillä on vahvistetut työjärjestykset.

Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan ne toimivat valmistelevalta eliminä, joiden käsittelemät asiat tuodaan hallituksen päätettäväksi. Hallitus

on vastuussa valiokunnalle osoitetuista tehtävistä. Valiokunnan tulee säännöllisesti raportoida työstään hallitukselle. Raporttien tulee sisältää vähintään yhteenveto valiokunnan käsittelemistä asioista ja esittämistä toimenpiteistä. Varsinainen yhtiökokous päättää hallituksen valiokuntien jäsenten palkkioista.

2.3.1. Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on Yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Hallitus päätti 23.2.2017 valita tarkastusvaliokunnan jäseniksi Reijo Tauriainen (puheenjohtaja), Mammu Kaarion ja Timo Pekkarisen.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikaudella 2017 viisi (5) kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 93% (Reijo Tauriainen 5/5, Mammu Kaario 5/5 ja Timo Pekkarinen 4/5).

Työjärjestyksen mukaisesti tarkastusvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on kuvattu alla.

Tarkastusvaliokunnan perustehtävänä on:

- seurata tilinpäätösraportoinnin prosessia;
- valvoa taloudellista raportointiprosessia;
- seurata Yhtiön sisäisen valvonnan, mahdollisen sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta;
- käsitellä Yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmästäan antamaan selvitykseen sisältyvä kuvaus Yhtiön taloudellisen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä;
- seurata tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisäateistä tilintarkastusta;
- arvioida lakisäateisen tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalveluiden tarjoamista Yhtiölle; ja
- valmistella tilintarkastajan valintaa koskeva päätösehdotus.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan sekä jäsenet nimittää Yhtiön hallitus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluu kolme (3) hallituksen jäsentä, joista vähintään yhdellä (1) on oltava asiantuntemusta erityisesti laskentatoimen, kirjanpidon tai tilintarkastuksen alalla. Valiokunnan jäsenet ovat Yhtiöstä riippumattomia.

Tarkastusvaliokunta kokoontuu vähintään neljä (4) kertaa vuodessa ja valiokunnan kokouksiin osallistuu valiokunnan jäsenten lisäksi säännöllisesti Yhtiön toimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä valinnaisesti Yhtiön tilintarkastajat. Lisäksi valiokunnan jäsenet voivat tavata ulkopuolisia tilintarkastajia ilman, että toimivan johdon edustajat ovat paikalla kyseisessä tapaamisessa.

2.3.2. Palkitsemisvaliokunta

Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on toimitusjohtajan ja Yhtiön muun johdon palkitsemisasioiden sekä muun henkilöstön palkitsemisjärjestelmien valmistelu. Hallitus päätti 23.2.2017 valita palkitsemisvaliokunnan jäseniksi Pertti Huuskosen (puheenjohtaja), Mammu Kaarion ja Satu Ahlmanin.

Palkitsemisvaliokunta kokoontui tilikaudella 2017 neljä (4) kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 100% (Pertti Huuskonen 4/4, Mammu Kaario 4/4 ja Satu Ahlman 4/4).

Työjärjestyksen mukaisesti palkitsemisvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on kuvattu alla.

Palkitsemisvaliokunnan perustehtävänä on:

- valmistella johdon palkkausta ja muita taloudellisia etuja;
- valmistella Yhtiön palkitsemisjärjestelmiä koskevia asioita;
- arvioida toimitusjohtajan ja muun johdon palkitsemista sekä huolehtia palkitsemisjärjestelmien tarkoituksenmukaisuudesta;
- vastata yhtiökokouksessa palkka- ja palkkioselvitykseen liittyviin kysymyksiin;
- valmistella toimitusjohtajan ja muun johdon nimitysasioita sekä kartoittaa heidän seuraajaansa; ja
- suunnitella muun henkilöstön palkitsemista ja organisaation kehittämistä.

Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajan sekä jäsenet nimittää Yhtiön hallitus. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava Yhtiöstä riippumattomia, eikä Yhtiön toimitusjohtaja tai muu johtoon

kuuluva hallituksen jäsen saa olla valiokunnan jäsenenä.

Palkitsemisvaliokunta kokoontuu vähintään kaksi (2) kertaa vuodessa. Palkitsemisvaliokunta voi tarpeen mukaan käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita. Tällöin valiokunta huolehtii siitä, ettei neuvonantaja toimi myös toimivan johdon neuvonantajana tavalla, joka voi synnyttää eturistiriidan.

2.4. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan päätehtävänä on varmistaa, että hallituksella ja sen jäsenillä on Yhtiön tarpeita vastaava riittävä osaaminen ja kokemus sekä valmistella tätä varten varsinaiselle yhtiökokoukselle hyvin perustellut hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset. Toimikunta valmistele yhtiökokoukselle myös tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta kokoontui tilikaudella 2017 kaksi kertaa.

Nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä, jotka ovat:

- **Minna Åman-Toivio** (puheenjohtaja), Nurture Property Holding Oy:n sekä Nurture Real Estate Holding Oy:n osakekannan omistavan Partnera Oy:n hallituksen jäsen
- **Kalle Saarioho**, OP-rahastoja hallinnoivan OP Rahastoyhtiö Oy:n toimitusjohtaja; ja
- **Johannes Wingborg**, Corporate Governance Manager, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB

Lisäksi Yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin syyskuun 1. päivänä. Suurimmat osakkeenomistajat määritellään Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän

osakasluettelon ja Yhtiön saamien liputusilmoitusten perusteella. Osakkeenomistajan omistamiin osakkeisiin luetaan osakkeenomistajan määräysvallassa arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 2 luvun 4 pykälän mukaisesti olevien tahojen omistamat osakkeet. Vastaavasti sellaisia osakkeenomistajia, jotka ovat saman tahon määräysvallassa, pidetään yhtenä osakkeenomistajana. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta. Hallituksen puheenjohtajan tehtävänä on pyytää kunkin vuoden syyskuun 1. päivän osakkeenomistuksen mukaan kolmea (3) suurinta osakkeenomistajaa nimeämään kukin yhden (1) jäsenen osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta kokoontuu vähintään kerran vuodessa.

2.5. Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on

annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä Yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta Yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

Jussi Karjula, s. 1975, on toiminut Hoivatilojen toimitusjohtajana vuodesta 2010. Karjula on toiminut hallituksen jäsenenä Lännentila Oy:ssä vuodesta 2013 ja Perunakauppa Luonnosta Oy:ssä vuosina 2005–2016. Karjula toimi vuosina 2008–2012 Rakennusliike Lapti Oy:ssä hallituksen jäsenenä. Ennen Hoivatiloihin siirtymistään Karjula toimi Pohjoisen Kantaperuna Oy:n (nykyisin Perunamestarit Oy) toimitusjohtajana vuosina 2004–2010. Karjula toimi toimialajärjestö Pro Peruna ry:n puheenjohtajana vuosina 2008–2010 sekä ruotsalaisen HZPC Kantaperuna AB:n hallituksen jäsenenä vuosina 2007–2010. Karjula on suorittanut liiketalouden tradenomin tutkinnon Oulun ammattikorkeakoulussa vuonna 1999.

2.6. Yhtiön muu johto

Toimitusjohtajan lisäksi Yhtiön muuhun johtoon on kuulunut johtoryhmä 1.2.2017 alkaen. Johtoryhmä kokoontuu keskimäärin kerran kuukaudessa sekä tarpeen mukaan erikseen. Johtoryhmän tehtävänä on toimia toimitusjohtajan tukena muun muassa strategian, toimintasuunnitelmien sekä merkittävien tai luonteeltaan periaatteellisten asioiden valmistelussa ja käytäntöön viennissä. Lisäksi johtoryhmä tukee toimitusjohtajaa sisäisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun varmistamisessa.

Vuonna 2017 Hoivatilojen johtoryhmän muodostivat:

Tommi Aarnio, s. 1983, KTM, talousjohtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2015 lähtien.

Antti Kurkela, s. 1972, RI, myyntijohtaja. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2014 lähtien.

Riikka Säkkinen, s. 1979, KTM, viestintäpäällikkö. Hoivatilojen palveluksessa vuodesta 2014 lähtien.

Juhana Saarni, s. 1988, tradenomi, kiinteistöjohtaja. Hoivatilojen palveluksesta vuodesta 2011 lähtien.

Lisäksi **Timo Tanskanen** toimi johtoryhmän jäsenenä 11.9.2017 saakka.

TOIMITUSJOHTAJAN JA JOHTORYHMÄN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKKEENOMISTUKSET

Nimi	31.12.2017	31.12.2017
	Omistetut osakkeet, kpl	Omistettujen osakkeiden osuus osakekannasta, %
Jussi Karjula	292 515	1,16 %
Tommi Aarnio	36 000	0,14 %
Antti Kurkela	2 283	0,01 %
Riikka Säkkinen	15 348	0,06 %
Juhana Saarni	9 486	0,04 %
Yhteensä	355 632	1,41 %

Johtoryhmä

Toimitusjohtaja nimittää operatiivisen toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisen johtoryhmän. Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa sekä kehittää ja valvoo kaikkia yhtiön vastuulla olevia asioita. Hoivatilojen johtoryhmätyöskentely aloitettiin vuoden 2017 alussa.



Antti Kurkela

s. 1972, RI

- Johtoryhmän jäsen vuodesta 2017
- Suomen Hoivatilat Oyj:n myyntijohtaja vuodesta 2016

Riku Patokoski

s. 1974, arkkitehti, SAFA

- Johtoryhmän jäsen vuodesta 2018
- Suomen Hoivatilat Oyj:n varatoimitusjohtaja ja Etelä-Suomen aluejohtaja vuodesta 2018

Jussi Karjula

s. 1975, tradenomi

- Johtoryhmän puheenjohtaja vuodesta 2017
- Suomen Hoivatilat Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 2010

Tommi Aarnio

s. 1983, KTM

- Johtoryhmän jäsen vuodesta 2017
- Suomen Hoivatilat Oyj:n talousjohtaja vuodesta 2015

Riikka Säkkinen

s. 1979, KTM

- Johtoryhmän jäsen 2017
- Suomen Hoivatilat Oyj:n viestintäpäällikkö vuodesta 2017

Juhana Saarni

s. 1988, tradenomi

- Johtoryhmän jäsen vuodesta 2017
- Suomen Hoivatilat Oyj:n kiinteistöjohtaja vuodesta 2017

3. TALOUDELLISEEN RAPORTOINTIPROSESSIIN LIITTYVIEN SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEET

3.1. Riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on Yhtiön toimintaan liittyvien riskien ennakoiva ja kokonaisvaltainen hallinta. Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat siitä, että Yhtiön riskienhallinta on asianmukaisesti ja tehokkaasti järjestetty.

Riskienhallinnan päämääränä on turvata Yhtiön toiminnan tehokkuus ja tuloksetta ja varmistaa liiketoiminnan jatkuvuus. Riskienhallinta turvaa myös Yhtiötä koskevan informaation luotettavuutta ja Yhtiössä sovellettavien toimintaperiaatteiden noudattamista.

Riskienhallinta toteutetaan kustannustehokkaasti ja systemaattisesti läpi Yhtiön. Riskienhallinta kuuluu osana Yhtiön strategiseen ja operatiiviseen suunnitteluun ja on osa päivittäistä päätöksentekoa ja Yhtiön sisäistä valvontaa. Riskienhallinnassa on kyse kokonaisuudesta, joka muodostuu liiketoiminnan tavoitteista, riskeistä ja riskienhallinnan toimenpiteistä. Riskienhallinta muodostuu kaikesta toiminnasta, joka liittyy Yhtiön tavoitteiden asettamiseen, riskien tunnistamiseen, mittaamiseen, arviointiin, käsittelyyn, raportointiin, seurantaan, valvontaan ja riskeihin reagoimiseen.

Riskienhallinnalla pyritään:

- tunnistamaan ja arvioimaan systemaattisesti ja kattavasti kaikki merkittävät, tavoitteiden saavuttamista uhkaavat riskit mukaan lukien liiketoimintaan, omaisuuteen, sopimuksiin, osaamiseen, valuuttoihin, rahoitukseen ja strategiaan liittyvät riskit;
- hyödyntämään liiketoimintamahdollisuudet parhaalla mahdollisella tavalla

- ja varmistamaan liiketoiminnan jatkuvuus myös poikkeustilanteissa;
- ennakoimaan ja tunnistamaan merkittävät epävarmuustekijät ja siten kehittämään riskien ennakointia sekä riskien edellyttämiä toimenpiteitä;
- ottamaan ainoastaan tietoisia ja huolellisesti arvioituja riskejä esimerkiksi liiketoiminnan laajentamisessa, markkina-aseman kasvattamisessa sekä uuden liiketoiminnan luomisessa;
- välttämään tai minimoimaan vahinkoriskejä;
- varmistamaan tuotteiden, ratkaisujen ja palveluiden turvallisuus;
- luomaan työntekijöille turvallinen työympäristö;
- minimoimaan vahingollisten toimintatapojen, rikosten tai väärinkäytösten mahdollisuudet selkeillä toimintaperiaatteilla ja riittävällä valvonnalla;
- tiedottamaan riskeistä ja riskienhallinnasta sidosryhmille; ja
- kustannustehokkuuteen.

Riskienhallinnalla ei pyritä:

- poistamaan riskejä kokonaisuudessaan;
- luomaan tarpeettomia tai tehottomia prosesseja tai valvontakeinoja; tai
- luomaan ylimääräistä hallinnollista taakkaa.

3.2. Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tehtävänä on arvioida Yhtiön sisäisen valvontajärjestelmän ja riskienhallinnan sekä Yhtiön johtamis- ja hallintoprosessien tarkoituksenmukaisuutta, riittävyyttä ja tuloksellisuutta. Sisäinen valvonta perustuu terveeseen yritys- ja johtamiskulttuuriin. Sisäistä valvontaa soveltavat Yhtiön hallitus, johto ja Yhtiön koko henkilökunta, jotta johto voi kohtuudella vakuuttua siitä, että:

- Yhtiön eri toiminnot ovat toimivia, tehokkaita ja strategian mukaisia, jotta Yhtiö edistää optimaalisesti liiketoiminnallisten tavoitteiden ja strategian toteutumista sekä turvaa riittävät resurssit;
- Yhtiön taloudellinen raportointi ja johdolle annettavat tiedot ovat luotettavia, täydellisiä ja oikea-aikaisia, eli että taloudellisen raportoinnin valmistelu, kuten tilinpäätös, liiketoimintakatsaukset ja puolivuotiskatsaukset sekä tällaisista tiedoista johdettu tieto on luotettavaa;
- Yhtiössä noudatetaan soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Yhtiön sisäisiä ohjeita, käytäntöjä ja arvoja.

3.2.1. Hoivatilojen sisäinen valvonta sisältää seuraavat elementit:

- Yhtiön hallituksen asettamat sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja hallinnon ohjeet ja periaatteet;
- ohjeiden ja periaatteiden käyttöönotto ja soveltaminen johdon valvonnan;
- toimintojen tehokkuuden ja toimivuuden sekä talous- ja johdon raportoinnin luotettavuuden valvonta talousosaston toimesta;
- Yhtiön riskienhallintaprosessi, jonka tarkoituksena on tunnistaa, arvioida

- ja vähentää riskejä, jotka uhkaavat Yhtiön tavoitteiden toteutumista;
- compliance-prosessit, joiden tarkoituksena on varmistaa, että kaikkia soveltuvia lakeja, säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja noudatetaan;
- tehokas valvontaympäristö kaikilla organisaatiotasolla, sisältäen räätälöidyt valvontatoimet määritellyille prosesseille;
- yhteiset eettiset arvot ja vahva sisäinen valvontakulttuuri kaikkien työntekijöiden keskuudessa; ja
- tarvittaessa sisäiset tarkastukset, jotka mittaavat sisäisen valvonnan tehokkuutta.

3.3. Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta

Taloudellisen raportoinnin sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan taloudellisen tiedon tarkkuus, luotettavuus, oikea-aikaisuus ja tarkoituksenmukaisuus.

3.3.1. Taloudellisen raportoinnin organisaatio ja tehtävät

Konsernin taloushallinto on keskitetty emoyhtiöön. Emoyhtiön organisaatio tarjoaa yhdessä ulkoisen palveluntarjoajan kanssa taloushallinnon palvelut kaikille konsernin yhtiöille. Konsernin taloudellinen data tuotetaan emoyhtiön ja ulkoisen palveluntarjoajan yhteistyönä. Taloushallinnon keskeisiä tehtäviä ovat:

- Kirjanpito ja konsernikirjanpito
- Myyntilaskutus ja myyntireskontran hoito
- Ostoreskontran hoito
- Maksusuoritusten tekeminen
- Palkanlaskenta
- Kuukausittaisten liiketoimintoja tukevien talousraporttien laatiminen

- Kassanhallinta ja rahoitustoiminnan koordinointi
- Ennuste- ja budjettiprosessin ohjaus
- Veroasiat
- Yhtiöoikeudelliset tehtävät

Taloushallinnon toiminnasta vastaa Yhtiön talousjohtaja. Taloushallinnon operatiivisesta valvonnasta vastaa talousjohtaja yhdessä toimitusjohtajan kanssa. Talousjohtaja ja toimitusjohtaja raportoivat valvontahavainnoista tarkastusvaliokunnalle. Taloushallinnon tehtävät on jaettu emoyhtiön ja ulkopuolisen palveluntarjoajan välillä henkilöittäin ja tehtävät on kirjattu tiimien ja henkilöiden toimenkuviin.

3.3.2. Taloudellisen raportoinnin järjestelmät

Konserniyhtiöiden kirjanpito ja palkanlaskenta tehdään Tikon-järjestelmässä. Konserniyhdistelyt tehdään Tikon-järjestelmässä ja konserniyhdistelyihin liittyvät IFRS-oikaisut Excel-muodossa. Sisäisen laskennan raportit laaditaan Excel-muodossa. Myyntilaskutus ja ostolaskujen käsittely on järjestetty ulkoisen palveluntarjoajan järjestelmissä.

3.3.3. Taloudellisen raportoinnin valvonta

Taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta varmistetaan sekä sisäisillä että ulkoisella palveluntarjoajalle annettavilla ohjeistuksilla, hyväksymis- ja valtuutus-käytännöillä sekä pääkirjanpidon velvoitteiden ja tehtävien jakamisella.

Taloushallinnon osaamista ylläpidetään säännöllisillä koulutuksilla. Yhtiön tilintarkastajat arvioivat raportoinnin oikeellisuutta muun muassa taloudellisten

raporttien laatimisen yhteydessä ja tilikauden aikana tehtävän tarkastustyön yhteydessä. Tilintarkastajat raportoivat havainnoistaan Yhtiön hallitukselle.

3.4. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastualueet ja roolit

Ensisijaiset roolit ja vastualueet Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta on määriteltävä seuraavasti:

3.4.1. Hallitus

Hallitus on viime kädessä vastuussa Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on hyvän hallintotavan mukaisesti lisäksi varmistaa, että Yhtiö on riittävällä tavalla siirtänyt soveltamansa arvot toimintaansa. Hallitus määrittää Yhtiön riskinottotason ja riskinkantokyvyn sekä arvioi niitä säännöllisesti uudelleen osana Yhtiön strategiaa ja tavoitteiden asettamista. Hallitus raportoi toiminnastaan osakkeenomistajille.

3.4.2. Tarkastusvaliokunta

Hallituksen tarkastusvaliokunta vastaa seuraavista sisäiseen valvontaan liittyvistä tehtävistä:

- taloudellisen raportointiprosessin valvonta;
- konsernin laskentakäytäntöjen arviointi;
- tilintarkastajan toiminnan arviointi ja tilintarkastajaa koskevan päätösehdotuksen valmistelu; ja
- konsernin riskienhallinnan ja korkosuojauspolitiikan arviointi.

Tarkastusvaliokunta raportoi erikseen Yhtiön hallitukselle.

3.4.3. Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja on vastuussa Yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja luo sisäiselle valvontaympäristölle perustan osoittamalla johtajuutta ja suuntaviivoja ylemmälle johdolle sekä arvioimalla heidän tapojaan kontrolloida liiketoimintaa.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä toimiin, jotka ovat Yhtiön toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia vain, mikäli Yhtiön hallitus on hänet tähän erikseen valtuuttanut. Toimitusjohtajan on viipymättä ilmoitettava hallituksen puheenjohtajalle hallituksen koolle kutsumista varten sellaisista epätavallisista tai laajakantoisista asioista, joihin toimitusjohtaja ei voi ryhtyä ilman hallituksen lupaa tai valtuutusta. Yhtiön harjoittamaan liiketoimintaan liittyen valmiiden kohteiden myyntipäätökset, uusien kiinteistöhankeiden käynnistämispäätökset ja pääurakoitsijavalinnat tehdään Yhtiön hallituksen toimesta.

Toimitusjohtaja on velvollinen säännöllisesti ja oma-aloitteisesti raportoimaan Yhtiön hallitukselle Yhtiön liiketoimintaan liittyvistä merkityksellisistä asioista ja tapahtumista. Toimitusjohtaja raportoi keskeisistä Yhtiön tapahtumista ja poikkeamista Yhtiön hallitukselle jokaisen hallituksen kokouksen yhteydessä. Lisäksi toimitusjohtaja keskustelee ja raportoi säännöllisesti hallituksen puheenjohtajalle Yhtiön tapahtumista.

Yhtiön koko henkilökunta seuraa säännöllisesti mm. rakenteilla olevien kiinteistöhankeiden tilaa ja mahdollisia poikkeamia, missä yhteydessä huomioidaan myös riskienhallintaan ja tietoturvaan liittyvät näkökulmat.

3.4.4. Talousjohtaja ja taloushallinto

Talousjohtajan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että Yhtiön kirjanpito- ja taloudelliset raportointikäytännöt ovat lainmukaiset ja että sekä ulkoinen että sisäinen talousraportointi on luotettavaa.

Taloushallinnon vastuulla on:

- valvontatoimien asianmukaisuuden, riittävyyden ja tehokkuuden toiminnallinen seuranta; ja
- varmistaa, että ulkoinen raportointi on luotettavaa ja virheetöntä, oikea-aikaista sekä noudatettavien lakien ja säännösten mukaista.

4. MUUT ANNETTAVAT TIEDOT

4.1. Sisäpiirihallinto

Hoivatilojen sisäpiiriohje täydentää EU-sääntelyn, kotimaisen sääntelyn, erityisesti arvopaperimarkkinalain ja rikoslain, Finanssivalvonnan ohjeiden sekä Nasdaq Helsingin sisäpiiriohjeen velvollisuuksia. Sisäpiiriohje on Yhtiön koko henkilöstön saatavilla. Hoivatilojen hallitus on hyväksynyt Yhtiön sisäpiiriohjeen.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) voimaantulon seurauksena Yhtiö ei enää ylläpidä julkista sisäpiirirekisteriä eikä pysyvää yrityskohtaista sisäpiirirekisteriä. Hoivatilat ylläpitää hanke- ja tapahtumakohtaisia sisäpiiriluettoja, jotka eivät ole julkisia.

Yhtiöllä on velvollisuus julkistaa sitä koskeva sisäpiirintieto mahdollisimman pian. Yhtiö voi kuitenkin päättää lykätä sisäpiirintiedon julkistamista omalla vastuullaan, mikäli julkistamisen lykkäämisen perusteet täyttyvät. Tällöin Yhtiössä perustetaan hankekohtainen sisäpiiriluetto.

Hankekohtaiseen sisäpiiriluettoon merkitään kaikki ne henkilöt, joille Yhtiö antaa yksilöityä hanketta koskevaa sisäpiirintietoa. Hankekohtaisia sisäpiiriläisiä ovat Yhtiössä kaikki sellaiset henkilöt, joilla on pääsy sisäpiirintietoon ja jotka työskentelevät Yhtiössä työsopimuksen perusteella tai muuten suorittavat tehtäviä, joiden kautta heillä on pääsy sisäpiirintietoon. Sisäpiirivastaava vastaa siitä, että hankekohtainen sisäpiiriluetto perustetaan, ja siitä, ketkä kulloinkin merkitään hankekohtaiseen sisäpiiriluettoon.

MAR velvoittaa liikkeeseenlaskijan johtohenkilöitä ja heidän lähipiiriään ilmoittamaan liikkeeseenlaskijalle ja Finanssivalvonnalle kyseisen liikkeeseenlaskijan osakkeilla, vieraan pääoman ehdoilla välineillä, johdannaisilla tai muilla rahoitusvälineillä tekemänsä liiketoimet. Liiketoimistaan Yhtiön rahoitusvälineillä ilmoitusvelvollisia johtohenkilöitä ovat Yhtiössä seuraavat henkilöt:

- hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja;
- hallituksen jäsenet ja mahdolliset varajäsenet;
- toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan mahdolliset sijaiset; sekä
- johtoryhmän jäsenet.

Ilmoitusvelvollisilla johtohenkilöillä ja heidän lähipiirillään on velvollisuus ilmoittaa viipymättä ja viimeistään kolmen (3) työpäivän kuluessa liiketoimen toteuttamispäivästä Yhtiölle sekä Finanssivalvonnalle Yhtiön rahoitusvälineillä tekemänsä liiketoimet, jotka ylittävät vuosittaisen 5 000 euron raja-arvon.

Yhtiö julkistaa ilmoitusvelvollisten johtohenkilöiden ja heidän lähipiiriläistensä tekemät liiketoimi-ilmoituksen pörssitiedotteena viipymättä ja viimeistään kolmen (3) työpäivän kuluessa liiketoimen toteuttamisesta. Yhtiö ylläpitää luetteloa Johtohenkilöistä ja heidän lähipiiristään. Luettelo ei ole julkinen.

Edellä mainitut ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt eivät saa toteuttaa omaan lukuunsa tai kolmannen osapuolen lukuun liiketoimia Yhtiön rahoitusvälineillä ennen Yhtiön osavuositarkastuksen ja tilinpäätöstiedotteen julkistamista ajankautana, joka alkaa 30 vuorokautta ennen liiketoimintatarkastuksen, puolivuositarkastuksen ja tilinpäätöstiedotteen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän päättyessä (nk. "suljettu ikkuna"). Mikäli tilinpäätös sisältää aikaisemmin tilinpäätöstiedotteessa julkistamatonta olennaista tietoa, kuten tulevaisuuden kehitysnäkymiä, suljettu ikkuna koskee myös tilinpäätöstä.

Yhtiö suosittelee, että ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt ajoittavat kaupankäyntinsä Yhtiön osakkeilla tai muilla Yhtiön rahoitusvälineillä siten, ettei kaupankäynti heikennä arvopaperimarkkinoita kohtaan tunnettua luottamusta. Yhtiö suosittelee, että ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt tekevät Yhtiön rahoitusvälineisiin pitkäaikaisia sijoituksia ja ajoittaa kaupankäyntinsä sellaisiin ajanjaksoihin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto Yhtiön rahoitusvälineiden hintaan vaikuttavista seikoista.

4.2. Lähipiirihallinto

Hoivatilojen lähipiiriin kuuluvat Yhtiön tytäryhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, talousjohtaja sekä osakkeenomistajat, joilla on huomattavaa vaikutusvaltaa Yhtiössä. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat lisäksi näiden henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja määräysvalta-yhteisöt.

Yhtiöllä ei ole erillistä lähipiiriohjeistusta. Yhtiössä noudatetaan periaatetta, jonka mukaisesti valmisteltaessa liiketoimia Yhtiön lähipiiriin kuuluvan tahon kanssa tai päätettäessä tällaisista liiketoimista asian käsittelyyn tai päätöksentekoon eivät Yhtiössä osallistu henkilöt, jotka kuuluvat Yhtiön sopimuskomppanin tai vastapuolen lähipiiriin, eivätkä henkilöt, joille tai joiden lähipiirille voisi olla odotettavissa olennaista etua liiketoimesta tai sen tekemättä jättämisestä. Liiketoimet Yhtiön lähipiirin kanssa toteutetaan käyvin markkinahinnoin. Yhtiö ei ole lainannut varoja ylimmälle johdolle, eikä yhtiöllä ole palvelussuhteen ulkopuolisia liiketoimia ylimmän johdon kanssa.

4.3. Sisäinen tarkastus

Yhtiöllä ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota. Tämä on huomioitu vuosittaisen tilintarkastussuunnitelman sisällössä ja laajuudessa. Tilintarkastus kohdennetaan tiettyihin aiheisiin eri aikoina ja toisaalta erikseen sovittuihin painopistealueisiin.

4.4. Tilintarkastus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaan Yhtiölle valitaan tilintarkastajaksi Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana on tilikaudella 2017 toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on nimennyt KHT Tapio Raappanan Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Tilintarkastuksesta tilikaudella 2017 maksetut palkkiot olivat noin 26 955 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin yhteensä noin 35 024 euroa muista kuin tilintarkastukseen liittyvistä palveluista.

4.5. Palkka- ja palkkioselvitys

Palkka- ja palkkioselvitys on saatavilla yhtiön internetsivuilla osoitteessa:

www.hoivatilat.fi. Selvitystä päivitetään säännöllisesti.



Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus	34
Osaketieto	42
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	44
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma	46
Konsernin tase	47
Konsernin rahavirtalaskelma	48
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	49
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	50
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	56
Emoyhtiön tuloslaskelma	74
Emoyhtiön tase	75
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	77
Emoyhtiön liitetiedot.....	78
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	87
Tilintarkastuskertomus	88

Hallituksen toimintakertomus 2017

Suomen Hoivatilat Oyj on erikoistunut päivä- ja hoivakotikiinteistöjen sekä koulujen ja palvelukortteleiden tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hoivatilat on perustettu vuonna 2008 ja yhtiö on tehnyt yhteistyötä jo 50 suomalaisen kunnan kanssa ja käynnistänyt yli 120 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 31.12.2017 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 109 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

Kasvutarina jatkuu

Vuosi 2017 oli yhtiölle vahvan kasvun aikaa. Liikevaihdon kasvu oli 66,9 % ja tilikauden tulos kasvoi 73,5 %. Kiinteistösalkun koko kasvoi vuoden aikana 59,7 % sen arvon ollessa joulukuun lopussa 247,1 (154,8) miljoonaa euroa.

Katsauskauden olennaiset tapahtumat

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 34 (18) uutta kiinteistökohdetta, joista seitsemän sijoittui Uudellemaalle, neljä Kouvolan alueelle, kolme Turun alueelle ja Tampereen, Oulun, Kuopion ja Lahden

alueille kullekin kaksi. Lisäksi Uuteenkaupunkiin valmistui kolme kiinteistökohdetta käsittävä palvelukorttelikokonaisuus. Yksittäisiä kohteita toteutettiin muun muassa Jyväskylään, Kajaaniin, Mikkeliin, Kokkolaan ja Tornioon.

Yhtiö siirtyi 1.3.2017 First North -markkinapaikalta Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Siirtymisen perusteina olivat yhtiön tunnettuuden kasvattaminen, osakkeen likviditeetin parantaminen sekä uusien omistajaryhmien mukaan saaminen. 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. Anni lisäsi merkittävästi yhtiön mahdollisuuksia kasvattaa kiinteistöportfoliota. Anni myötä yhtiön omistajakuntaan tuli uusia sijoittajia Suomen lisäksi Ruotsista, Norjasta ja Iso-Britanniasta. Sijoittajien mielenkiinto Hoivatiloja kohtaan pysyi koko vuoden vahvana ja tilikauden päättyessä yhtiöllä oli jo yli 8 200 osakkeenomistajaa.

KESKEISET TUNNUSLUVUT

	IFRS Konserni 31.12.2017	IFRS Konserni 31.12.2016	IFRS Konserni 31.12.2015
Liikevaihto, tuhatta euroa	12 373	7 414	3 823
Liikevoitto, tuhatta euroa	33 317	19 304	13 720
Tilikauden tulos, tuhatta euroa	25 504	14 697	10 468
Operatiivinen tulos, tuhatta euroa	5 436	2 850	1 197
Taseen loppusumma, tuhatta euroa	258 071	159 768	97 274
NAV, tuhatta euroa	143 346	83 055	49 908
NNAV, tuhatta euroa	129 136	74 841	45 167
Omavaraisuusaste, %	50,1 %	46,8 %	46,4 %
Nettovelkaantumisaste, %	77,6 %	90,3 %	87,0 %
Oman pääoman tuotto, %	25,0 %	24,5 %	28,6 %
Osakekohtainen tulos (laimentamaton), euroa	1,05	0,75	0,79
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	1,04	0,75	0,79
Osakekohtainen osinko, euroa*	0,13	0,10	0,07
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euroa	0,22	0,15	0,09
Loan-to-value (LTV), %	40,6 %	43,7 %	43,5 %
NAV / osake, euroa	5,67	4,00	3,22
NNAV / osake, euroa	5,11	3,60	2,92
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,5 %	6,9 %	7,1 %
Sopimuskannan arvo, tuhatta euroa**	316 046	214 219	139 286
Sopimuskannan keskimaturiteetti (vuotta)	14,4	14,2	14,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	100 %	100 %	100 %
Osakkeiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa	25 288 859	20 788 859	15 486 951
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella	24 228 585	19 495 409	13 208 595
Osakkeiden antioikaistu keskimääräinen lukumäärä kaudella, laimennettu	24 408 357	19 618 457	13 249 532
Henkilöstön lukumäärä kauden lopussa	15	11	7
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä kaudella	13	10	7

* hallituksen esitys

** yhtiön vuokrasopimuksista ja esisopimuksista tulevaisuudessa kertyvä vuokratassavirta ilman indeksikorotuksia.

Taloudellinen toimintaympäristö ja markkinanäkymät

Valtiovarainministeriö ennustaa bruttokansantuotteen kasvavan 2,4 % vuonna 2018 ja 1,9 % vuonna 2019. Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä BKT nousi 3,0 % edellisen vuoden vastavasta. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu työllisyyden kohenemisen tukeamana, asuntorakentamisen suhdanteilanteessa ei näy vielä rauhoittumista ja tuotannollisia investointeja on tehty runsaasti. Viennin nopeaan toipumiseen ovat vaikuttaneet ennen kaikkea maailmankaupan kasvu ja myönteinen talouskehitys useimmissa Suomen tärkeimmistä vientimaista. Vienti kasvaa ja Suomi ei enää menetä markkinaosuuksia. Myös työllisyyden kasvu nopeutuu vuonna 2018.

Vuosina 2018 ja 2019 palkkojen nousu kiihtyy. Yksikkökustannukset nousevat, mutta kilpailijoita maltillisemmin, ja suomalaisen tuotannon kilpailukyky kohenee edelleen. Julkisyhteisöjen velka kääntyi laskuun suhteessa BKT:seen v. 2016. Bruttokansantuotteen nopea kasvu alentaa velkasuhdetta, ja velkasuhde näyttäisi painuvan 60 prosentin alapuolelle vuonna 2019. Kun talouskasvu hidastuu ja ikäsidonnaisten menojen kasvu jatkuu, velkasuhde uhkaa alkaa kasvaa uudelleen ensi vuosikymmenellä.

Suomessa ja euroalueella eletään matalien korkojen ympäristössä. Matalat korot ja voimakas sijoittajakysyntä ovat laskeneet tuottovaatimustasoja ja nostaneet kiinteistöjen arvoja.

Suomessa on käynnissä historiallisestikin merkittävä sote- ja maakuntauudistus, jossa vastuu sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä siirtyy 18 itsehallinnolliselle maakunnalle 1.1.2020 alkaen. Uudistukseen sisältyy keskeisesti kansalaisten valinnanvapauden lisääminen ja mahdollistaminen, minkä odotetaan luovan lisää mahdollisuuksia

yrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille palveluiden tuottamisessa. Sote-uudistuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja sekä hallita kustannuksia. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi sosiaali- ja terveyspalvelut tullaan hallituksen päätöksen mukaisesti yhdistämään kaikilla tasoilla. Keskeinen osa sote-uudistusta on valinnanvapauslain säädäntö, jonka ansiosta käyttäjillä olisi mahdollisuus yhä useammin valita yksityinen palvelu, mikä myös osaltaan tulisi Hoivatilojen arvion mukaan johtamaan yksityisen palvelutarjonnan kasvuun sekä edelleen yksityisin varoin rahoitettujen hoivakiinteistöjen tarpeen kasvuun.

Valinnanvapauslain luonnoksen lausuntoaika päättyi 15. joulukuuta 2017. Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti valinnanvapauden laajentamisen periaatteeseen. Ehdotetun valinnanvapausmallin koetaan myös edistävän toimintatapojen muutosta ja uusia palveluinnovaatioita. Suurin osa lausunnonantajista suhtautuu kuitenkin kriittisesti siihen, että ehdotetulla valinnanvapausmallilla voitaisiin kaventaa suomalaisten hyvinvointi- ja terveyseroja. Enemmistö lausunnonantajista ei usko myöskään sote-palvelujen kustannusten kasvun hillitsemiseen kolmella miljardilla eurolla. Valinnanvapauslaki viimeistellään virkamiestyönä. Hallituksen esitys valinnanvapauslaiksi annetaan eduskunnalle maaliskuussa 2018. Koko maakunta- ja sote-uudistuksen kokonaisuus on tarkoitus hyväksyä eduskunnassa keväätistuntokauden loppuun mennessä.

Lähtökohtaisesti sivistys- ja varhaiskasvatuspalvelut kuuluvat kuntien perustehtäviin uudistuksen jälkeenkin samalla tavalla kuin nykyisin.

Hoivatilat arvioi, että seuraavat yhtiön tunnistamat markkinatrendit tukevat yhtiön kasvua:

- Väestön ikääntyminen ja huoltosuhteen heikkeneminen
- Kaupungistuminen ja väestön keskittyminen
- Julkisen sektorin velkaantuminen
- Yksityisten terveys- ja sosiaalipalvelujen käytön lisääntyminen
- Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos
- Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä asumispalveluiden markkina
- Varhaiskasvatuspalveluiden markkina, päiväkotien rakennuskannan tila sekä palvelusetelin käytön yleistyminen.

Lähteet: Taloudellinen katsaus, vm.fi, 19.12.2017 ja alueuudistus.fi, 19.1.2017.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tilikauden 2017 aikana Hoivatilat panosti erityisesti uusien konseptien, kuten palvelukorttelien ja koulujen kehittämiseen. Edellisvuonna aloitettiin kiinteistöjen elinkaaren energiakustannuksia vähentävä projekti, jonka myötä jatkokehitettiin malleja kiinteistöjen energiatehokkaaseen lämmitykseen ja valaistukseen. Esimerkiksi maalämpö ja led-valaistus on havaittu energiatehokkaiksi ja toimiviksi ratkaisuksi.

Vuoden aikana kehitettiin Hoivatilojen elinkaarimalli, jossa yhtiö ottaa suuremman roolin kiinteistöjen hullosta ja ylläpidosta. Ensimmäinen elinkaarihanke käynnistettiin syksyllä yhteistyössä Siilinjärven kunnan kanssa. Vuoden lopussa Jyväskylään valmistui päiväkotitoiminta, jossa on kiinnitetty erityistä huomiota mahdollisuuteen seurata sisäilman laatua reaaliaikaisesti. Samassa kohteessa kokeillaan myös älykästä lämmitysjärjestelmää, joka ennakoii ulkolämpötilan vaihtelua ja mahdollistaa sitä kautta syntyvät energiankulutuksen säästöt.

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–31.12.2017

Taloudellinen kehitys

Hoivatilojen liikevaihto oli 12,4 (7,4) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 66,9 % vuoteen 2016 verrattuna. Liikevaihto muodostui lähes kokonaisuudessaan vuokratuotoista. Liikevaihdon kasvu on seurausta yhtiön vuokralle annettujen kiinteistöjen määrän merkittävästä kasvusta viimeisen 12 kuukauden aikana. Tuotot sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin arvostamisesta olivat 25,1 (14,8) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,0 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,7 % edellisvuoteen verrattuna. Tilikauden nettovuokratuotot olivat 11,4 (6,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 68,0 %. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 90 (56) kappaletta kiinteistöjä, joiden nettovuokratuotto oli 6,5 % (6,9 %).

Henkilöstökulut olivat -1,9 (-1,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 28,5 %. Tilikaudella henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 13 (10). Hallinnon kulut olivat yhteensä -1,2 (-0,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55,5 % edellisvuoteen.

Liikevoitto oli 33,3 (19,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 72,6 % edellisvuoteen. Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -1,4 (-0,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 61,7 %. Rahoituskulujen

kasvu on seurausta korollisen vieraan pääoman määrän kasvusta. Konsernin vieraan pääoman keskikorko tilikauden päätyttyä oli 1,51 % (1,69 %). Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,3 (-0,1) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -6,1 (-3,6) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 25,5 (14,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 73,5 % vertailukauteen. Laimentamaton osakekohtainen tulos oli 1,05 (0,75) euroa ja laimennettu osakekohtainen tulos 1,04 (0,75) euroa. Operatiivinen tulos oli 5,4 (2,9) miljoonaa euroa, kasvaen 90,7 % edellisvuoteen verrattuna.

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 258,1 (159,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 61,5 % edellistilikauteen.

Investoinnit

Tilikauden 2017 aikana toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 67,2 (49,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistökantaan. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 34 (18) uutta kohdetta.

Rahoitus

Tilikaudella 2017 liiketoiminnan rahavirta oli 6,2 miljoonaa euroa, kun se vuotena aiemmin oli 2,9 miljoonaa euroa. Investointien rahavirta oli -68,2 (-46,9) miljoonaa euroa, koostuen pääosin investoinneista uusiin kiinteistökohteisiin. Rahoituksen rahavirta oli 67,6 (41,9) miljoonaa euroa, josta keväällä 2017 toteutetun osakeannin osuus oli 31,5 miljoonaa euroa. Tilikauden lopussa konsernin likvidit varat olivat 9,8 (4,3) miljoonaa euroa ja rahoitusvelat 110,1 (71,9) miljoonaa euroa. Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli käytettävissään 4,0 miljoonan euron sekkitalilimiitit, joista käytössä oli 0,0 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 50,1 % (46,8 %).

Kiinteistökohteet ja sopimukset

Yhtiöllä 31.12.2017 oli valmiina 90 vuokratassavirtaa tuottavaa kohdetta. Keskenäisiä ja aloitusvaiheen kohteita oli yhteensä 39 kappaletta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli yhteensä 247,1 (154,8) miljoonaa euroa ja salkun nettotuotto 6,5 % (6,9 %). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu Realia Management Oy:n suorittamiin kohdearviointeihin 31.12.2017 tilanteessa. Realian Management Oy:n arviolausunto löytyy Suomen Hoivatilat Oy:n internetsivuilta osoitteesta www.hoivatilat.fi.

KIINTEISTÖKOHTEET 31.12.2017

	Valmiit	Keskenäiset ja aloittamattomat*	Yhteensä
Kohteet, kpl	90	39	129
Vuokrattavat, kem ²	78 452	34 384	112 835
Investointi (hankintameno), tuhatta euroa	170 710	81 806	252 516
Vuosivuokrat, tuhatta euroa	15 893	6 647	22 541

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

Yhtiöllä oli 31.12.2017 yhteensä 129 vuokrasopimusta (esisopimukset mukaan luettuina), jotka jakaantuivat 30 asiakkaan kesken. Sopimuskannan arvo oli 316,0 (214,2) miljoonaa euroa ja koko sopimuskannan keskimaturiteetti 14,4 (14,2) vuotta. Yhtiön kolme suurinta avainasiakasta muodostivat noin 55 (67) prosenttia yhtiön sopimuskannasta 31.12.2017. Suurimman asiakkaan osuus sopimuskannasta oli 23 (29) prosenttia,

toiseksi suurimman 22 (27) prosenttia ja kolmanneksi suurimman 10 (11) prosenttia. Yhtiön asiakaskunta on muutoin hajautettu sekä päivä- että hoivakoteihin. Yhtiön merkittävimmät vuokralaiset ovat Suomen suurimpia hoiva- ja päivähoitoalan ketjuja ja tunnettuja brändejä.

Sopimuskannasta 60 prosenttia muodostui pääkaupunkiseudulla/Uudella- maalla sekä Lahden, Tampereen, Turun,

Oulun, Jyväskylän ja Kuopion alueilla sijaitsevien kiinteistöjen tulevista vuokratuotoista. Sopimuskannasta 22 prosenttia muodostui muissa yli 30 000 asukkaan kunnissa sijaitsevista kohteista ja 18 prosenttia alle 30 000 asukkaan paikkakunnilla sijaitsevista kiinteistökohteista, joiden osalta on arvioitu, että väestön demografinen rakenne tarjoaa hyvin ennustettavissa olevan palvelutarpeen myös tulevaisuudessa.

ALUE

	Osuus sopimuskannasta
Pääkaupunkiseutu / Uusimaa	21 %
Lahden alue	8 %
Tampereen alue	8 %
Turun alue	8 %
Oulun alue	5 %
Kuopion alue	5 %
Jyväskylän alue	5 %
Muut yli 30 000 asukkaan kunnat	22 %
Muut paikkakunnat	18 %
Yhteensä	100 %

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön osakemäärä 31.12.2017 oli 25 288 859 osaketta. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita. Yhtiön osakkeen päätöskurssi 29.12.2017 oli 7,30 euroa ja osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo 184,6 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeen korkein päätöskurssi oli 9,12 euroa ja alin päätöskurssi 7,00 euroa. Vuoden aikana Suomen Hoivatilat Oy:n osakkeiden vaihto oli 64,9 miljoonaa osaketta.

Yhtiön osakkeenomistajien määrä yli tuplaantui vuoden 2017 aikana ollen 31.12.2017 tilanteessa 8 243 (3 993).

Liputusilmoitukset

OP Rahastoyhtiö Oy ilmoitti 3.3.2017, että sen hallinnoimien rahastojen OP-Suomi Arvo -sijoitusrahaston ja OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahaston omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa ylitti 5 %:n rajan.

Timo Pekkarinen ilmoitti 28.3.2017, että hänen ja hänen määräysvalta yhteisönsä Tirinom Oy:n yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 5 %:n rajan.

Partnera Oy ilmoitti 28.3.2017, että sen määräysvalta yhteisöjen Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate

Holding Oy:n yhteenlaskettu omistus- ja ääniosuus Hoivatiloissa on alittanut 20 %:n rajan.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB ilmoitti 11.5.2017, että sen omistus ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan.

OP Rahastoyhtiö Oy ilmoitti 16.10.2017, että sen hallinnoiman OP-Suomi-sijoitusrahaston omistus ja ääniosuus Hoivatiloissa on ylittänyt 5 %:n rajan.

Konsernirakenne

Tilikauden päättyessä 31.12.2017 Hoivatilat-konserniin kuului emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:n lisäksi 109 tytäryhtiötä. Konsernin operatiivinen toiminta on keskitetty emoyhtiöön. Tytäryhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa kaikissa emoyhtiön omistusosuus on 100 prosenttia.

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 kiinteistöhankeet on suunniteltu ja rakennutettu hoiva- ja päivähoitokäyttöä varten sekä näitä yhdisteleviin palvelukortteihin. Yhtiö varautuu kuitenkin jo kiinteistöhankeiden 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 kasvattaa markkinoita nopeammin. Hoivatilojen johdon arvion mukaan yhtiö voi hakea tuloksen kasvua pääasiassa uusien kiinteistöhankeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kiinteistöhankeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen tavoitteen mukaisesti edellyttää yhtiön johdon arvion mukaan uusien kiinteistöhankeiden löytämistä, nykyisten asiakkaiden kehittämistä ja laajentamista, uusien asiakkaiden hankkimista ja toiminnan maantieteellistä laajentamista. Ei ole takeita siitä, että yhtiö onnistuu uusien kiinteistöhankeiden löytämisessä tai uusien asiakkaiden hankkimisessa.

Yhtiö arvostaa omistamansa kiinteistöt taseessaan IAS 40 -standardin mukaisesti käypään arvoon. Käypä arvo perustuu ulkoisen arvioitsijan tekemiin kiinteistöarvioihin. Kiinteistöarvioiden sisältämät arviot kiinteistöjen arvosta eivät välttämättä vastaa kiinteistöjen todellisia markkinahintoja. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti tuloslaskelmaan arvostusvoitoksi tai -tappioksi sille kaudelle, jonka aikana se syntyy. Tämän johdosta yhtiölle voi syntyä merkittäviä voittoja tai tappioita kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista siitä riippumatta, myydäänkö mahdollisesti tällaisia kiinteistöjä vai ei. Yhtiölle saattaa aiheutua haittaa olemassa olevien kiinteistöjen arvostustappioista, vaikka yhtiön liiketoiminta olisi voitollista. Käypien arvojen lasku saattaa johtaa esimerkiksi LTV-kovenantin rikoutumiseen. Mikäli velkasitoumusten kovenantteja ei pystytä muuttamaan taikka niistä ei ole mahdollista vapautua, tämä saattaa vaikuttaa haitallisesti yhtiön rahoituksen ehtoihin. Käypien arvojen muutokset vaikuttavat emoyhtiön jakokelpoisten varojen määrään. Yhtiön

osingonjako perustuu osinkopolitiikan mukaisesti operatiiviseen tulokseen.

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyvä 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.

Avainhenkilöiden sitoutuneisuus on yhtiölle tärkeää. Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Hoivatilojen johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt sekä rekrytoida uutta, osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa. Työhyvinvointia ja työtyytyväisyyttä arvioidaan kehityskeskustelujen yhteydessä, jotka toteutetaan henkilöstön kanssa neljännesvuosittain. Tämän lisäksi henkilöstötyytyväisyystutkimus teetetään kerran vuodessa. Lisäksi avainhenkilöille on luotu kannustava osakepalkkio-ohjelma.

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 tulevaisuudennäkyymiin.

Yhtiö rakennuttaa kiinteistöt luotettavilla ja kokeneilla rakennusliikkeillä tyyppillisesti kokonaisvastuuosuorituksena. 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 vakuutusurva ja tavanomaisiin vahinkotapahtumiin riittävä vakuutusurva. 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 epävakaa 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 korkoriskin hallinnassa pääasiassa koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimusten käypä arvo ja sopimuksen mukaan maksettava ja saatava kassavirta riippuvat korkotason muu-

toksista. 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 tulevaisuudennäkyymiin. Vaikka yhtiö uskoo hallitsevansa korkoriskejään, ei voi olla varmuutta siitä, että yhtiön suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita tai ettei korkovaihteluilla ole olennaisen haitallista vaikutusta yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan ja/tai tulevaisuudennäkyymiin.

Yhtiön vuokrasaamisiin liittyvä 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

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat kannattavan liiketoiminnan harjoittaminen, henkilöstön hyvinvoinnista ja kehittymisestä huolehtiminen ja ympäristövastuu. Ympäristön näkökulmasta oleellisia toimenpiteitä ovat kulutetun energian määrän vähentäminen ja ekologisten lämmitysjärjestelmien käyttö kiinteistöissä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi yhtiö haluaa hyödyntää digitalisaation mahdollistamia keinoja kiinteistöjen elinkaaren pidentämiseksi ja vastuullisen omistajuuden varmistamiseksi.

Yhtiö suosii kiinteistöissään ekologisia lämmitysmuotoja. Asiakkaita kiinnostavat enenevässä määrin ekologiset ratkaisut ja hybridilämmitysmuodot, joissa yhdistetään useampi kuin yksi lämmitysmuoto. Vuoden 2016 aikana asennettiin ensimmäiseen kiinteistöön aurinkopaneelit. Vuoden 2017 aikana aurinkopaneeleista kerättiin tietoja ja järjestelmän voitiin todeta sopivan erityisesti ympäri vuoden ja ympäri vuorokauden

toimiviin hoivakoteihin, joissa sähkönkulutus on esimerkiksi päiväkoiteja korkeampi.

Yhä useampi Hoivatilojen kiinteistö käyttää maalämpöä lämmitysmuotona. Asiakkaat pitävät sitä turvallisena, pitkäaikaisena ja ekologisena lämmitysratkaisuna. Valaistuksen osalta led-valaistus kiinnostaa. Led-valaistus soveltuu hyvin päiväkoiteihin ja erityisesti hoivakoteihin, joissa valoja tarvitaan läpi vuorokauden. Led-valaistus on otettu käyttöön useissa kohteissa ja niiden vaikutusta kiinteistön sähkönkulutukseen seurataan.

Vuoden 2017 aikana kiinnitettiin huomiota kiinteistöjen sisäilman mittaamiseen ja toteutettiin ensimmäinen pilot-tihanke Jyväskylään. Kohde valmistui joulukuussa 2017. Sisäilman mittaaminen toteutetaan nykyaikaisella ja kehittyneellä anturointiteknikalla ja käyttäjien on mahdollista seurata päivittäin sisäilman olosuhteita. Samassa pilotihankkeessa kokeillaan myös älykästä lämmitysjärjestelmää, joka ennakoii ulkolämpötilan vaihtelua ja mahdollistaa sitä kautta syntyvät energiankulutuksen säästöt.

Kaikki Hoivatilojen kiinteistöt ovat etävalvonnan piirissä. Tämän myötä kiinteistöjen lämmitystä ja ilmanvaihtoa voidaan hallita keskitetysti yhdestä paikasta. Näin pystytään mm. vaikuttamaan kiinteistön elinkaareen, säätämään lämmitys ajankohtaan sopivaksi ja varmistamaan, että sisätiloissa vaihtuu oikea määrä ilmaa.

Henkilöstö

Hoivatilojen palveluksessa oli vuoden 2017 lopussa toimitusjohtaja sekä lisäksi 14 työntekijää. Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 13 henkilöä. Hoivatilojen organisaatiolla on kaksi eri maantieteellistä yksikköä. Yhtiön pääkonttori on Oulussa ja toinen toimipiste Espoossa.

Hallitus ja yhtiön johto

Hoivatilojen hallitukseen kuuluvat Pertti Huuskonen (puheenjohtaja), Mammu Kaario, Timo Pekkarinen, Reijo Tauriainen ja Satu Ahlman.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Mammu Kaario, Timo Pekkarinen ja Reijo Tauriainen. Reijo Tauriainen toimii valiokunnan puheenjohtajana.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu kolme hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on toimitusjohtajan ja yhtiön muun johdon palkitsemisasioiden sekä muun henkilöstön palkitsemisjärjestelmien valmistelu. Palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat Pertti Huuskonen, Mammu Kaario ja Satu Ahlman. Puheenjohtajana toimii Pertti Huuskonen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan muodostavat Minna Åman-Toivio, Kalle Saariaho ja Johannes Winborg. Suomen Hoivatilat Oy:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jussi Karjula, talousjohtaja Tommi Aarnio, myyntijohtaja Antti Kurkela, kiinteistöjohtaja Juhana Saarni, viestintäpäällikkö Riikka Säkkinen ja 1.1.2018 alkaen varatoimitusjohtaja, Etelä-Suomen aluejohtaja Riku Patokoski.

Varsinainen yhtiökokous 2017

Hoivatilojen varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.2.2017 Oulussa. Yhtiökokous vahvisti vuoden 2016 tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2016.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti maksaa osinkoa 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.2.2017

oli merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osinko maksettiin 7.3.2017.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenien lukumääräksi viisi ja hallituksen jäseniksi valittiin Pertti Huuskonen, Timo Pekkarinen, Reijo Tauriainen, Mammu Kaario ja uutena jäsenenä Satu Ahlman. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Pertti Huuskonen. Hallituksen jäsenien toimikausi kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan 1250 euron kuukausipalkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 2500 euron kuukausipalkkio. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 600 euron ja hallituksen puheenjohtajalle 1200 euron kokouspalkkio kokousta kohden. Jos hallituksen jäsenen tai puheenjohtajan kokoukseen osallistumiseksi käyttämä matka-aika ylittää kolme tuntia, maksetaan kokouspalkkio 1,5-kertaisesti.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tapio Raappana. Tilintarkastajalle maksetaan palkkio kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden tai yhtiön hallussa olevan osakkeen antamisesta yhdessä tai useammassa maksullisessa osakeannissa, jotka voivat olla suunnattuja osakeantaja tai osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisia osakeantaja.

Hallituksen osakeantivaltuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka, kuitenkin korkeintaan 30.4.2018 saakka. Ehdotettu valtuutus kumoaa aiemmin annetut osakeantivaltuutukset, mutta ei aiempia valtuutuksia antaa osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia.

Yhtiökokous hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen muuttamisen nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2020

Hoivatilat arvioi vuoden 2018 liikevaihdon kasvavan vähintään 40 % ja vuosina 2019–2020 vähintään 30 % vuodessa. Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan keskimäärin 40 % liikevaihdosta ja omavaraisuusasteen keskimäärin vähintään 35 % vuosina 2018–2020.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 129 686 471 euroa. Hallitus ehdottaa 27.3.2018 kokoon-tuvalle yhtiökokoukselle, että yhtiön jakokelpoiset varat käytetään siten, että osinkoa ehdotetaan jaettavaksi osinkoa 0,13 euroa osaketta kohden. Ehdotettu osinko vastaa noin 60,5 % 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 2018

Vuoden 2018 yhtiökokous pidetään Oulussa 27.3.2017 klo 15.00

Taloudellinen tiedottaminen vuonna 2018

Liiketoimintakatsaus tammi-maaliskuulta 2018 julkistetaan 3.5.2018. Hoivatilojen puolivuositiedotus tammi-kesäkuulta julkistetaan 16.8.2018 ja liiketoimintakatsaus tammi-syyskuulta 1.11.2018.

OSAKETIETO

SUURIMMAT REKISTERÖIDYT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2017

Osakkeenomistaja	Osakkeita	%
Nurture Property Holding Oy	3 078 381	12,17 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1 734 449	6,86 %
Nurture Real Estate Holding Oy	1 688 631	6,68 %
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 587 273	6,28 %
Hintsala Eino	941 439	3,72 %
Pekkarinen Timo Jaakko	896 489	3,54 %
Nordea Bank Ab (Publ), Suomen Sivuliike	772 712	3,06 %
Milerosa Oy	604 776	2,39 %
Ahola Tuomas Veli	565 444	2,24 %
OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	524 863	2,08 %
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas	450 000	1,78 %
Hyväri Harri Tapani	432 348	1,71 %
Kusinkapital Ab	353 257	1,40 %
Lunacon Oy	352 456	1,39 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	300 000	1,19 %
Investment Fund Arvo Finland Value	300 000	1,19 %
Karjula Jussi Pekka	292 515	1,16 %
Mevita Invest Oy	292 216	1,16 %
Väisänen Ahti Pekka Olavi	285 500	1,13 %
Veikkolainen Erkki	264 410	1,05 %
20 suurinta omistajaa yhteensä	15 717 159	62,2 %
Muut osakkeenomistajat	9 571 700	37,8 %
Kaikki osakkeet yhteensä	25 288 859	100,0 %

OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA 31.12.2017

	Omistajia kpl	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1 - 100	2773	33,6 %	143 534	0,6 %
101 - 500	3512	42,6 %	915 832	3,6 %
501 - 1 000	1007	12,2 %	781 117	3,1 %
1 001 - 5 000	765	9,3 %	1 466 699	5,8 %
5 001 - 10 000	72	0,9 %	549 766	2,2 %
10 001 - 50 000	64	0,8 %	1 612 695	6,4 %
50 001 - 100 000	15	0,2 %	1 046 235	4,1 %
100 001 - 500 000	28	0,3 %	6 378 524	25,2 %
500 001 -	10	0,1 %	12 394 457	49,0 %
Yhteensä	8246	100,0 %	25 288 859	100,0 %

OMISTAJAT SEKTOREITTAIN 31.12.2017

	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Kotitaloudet	9 675 573	38,3 %
Julkisyhteisöt	925 861	3,7 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5 924 516	23,4 %
Yritykset	8 451 915	33,4 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	265 810	1,1 %
Ulkomaalaisomistus	45 184	0,2 %
Kaikki yhteensä	25 288 859	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	2 733 496	

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)	9,12
Osakkeen alin noteeraus tilikauden aikana (euroa)	7,00
Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa (euroa)	7,30
Markkina-arvo 31.12.2017 (euroa)	184 608 671
Osakevaihto 1.1.–31.12.2017 (kpl)	6 491 905
Osakemäärä 31.12.2017 (kpl)	25 288 859

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

IFRS-tunnusluvut

Osakekohtainen tulos (EPS), euroa =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuulukuva kauden tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
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, % =	$\frac{\text{Katsauskauden bruttovuokrat / kuukausien lukumäärä}}{\text{Pontentiaaliset bruttovuokrat / kuukausin lukumäärä}} \times 100$
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 = $\frac{\text{NNAV}}{\text{Osakkaiden antioikaistu lukumäärä kauden lopussa}} \times 100$

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

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

TIETTYJÄ TUNNUSLUKUJA KOSKEVAT TÄSMÄYTSLASKELMAT		
Nettotuotto (laskennallinen), %		
Tuhatta euroa	31.12.2017	31.12.2016
Tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto	15 157	8 847
Vuokratuottoa tuottavien kohteiden ennustetut 12 kk:n kulut	-864	-669
Nettovuokratuotto	14 293	8 178
Tilinpäätöskuukauden vuokratassavirtaa tuottavien sijoituskiinteistöjen arvo	221 270	118 210
Nettotuotto (laskennallinen), %	6,5 %	6,9 %
NAV, tuhatta euroa		
Tuhatta euroa	31.12.2017	31.12.2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	129 136	74 841
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	14 210	8 214
NAV (tuhatta euroa)	143 346	83 055
Operatiivinen tulos		
Tuhatta euroa	31.12.2017	31.12.2016
Tilikauden tulos	25 504	14 697
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-25 086	-14 809
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynteistä	0	0
+/- Edellä esitetystä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0	0
+/- Edellä esitetystä eristä syntyneet laskennalliset verot	5 017	2 962
Operatiivinen tulos	5 436	2 850

KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS

1.1.–31.12.2017

KONSERNIN TULOSLASKELMA IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
LIKEVAIHTO	1, 2	12 372 792	7 414 028
Sijoituskiinteistöjen luovutukset ja käyvän arvon muutokset	3, 10	25 085 586	14 809 103
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	4, 16, 24	-1 884 728	-1 467 141
Poistot	5	-10 070	-8 210
Liiketoiminnan muut kulut	6	-2 246 523	-1 444 093
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		33 317 058	19 303 688
Rahoitustuotot	7	585	3 522
Rahoituskulut	7	-1 399 723	-868 713
TULOS ENNEN VEROJA		31 917 921	18 438 498
Tilikauden ja edellisten kausien verot	8	-6 413 774	-3 741 105
TILIKAUDEN TULOS		25 504 147	14 697 393
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
TILIKAUDEN TULOS		25 504 147	14 697 393
Muut laajan tuloksen erät			
Erät jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Rahavirran suojaus	19	113 095	-309 692
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	-22 619	61 938
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		90 476	-247 754
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		25 594 623	14 449 639
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		25 504 147	14 697 393
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		25 594 623	14 449 639
Määräysvallattomille omistajille		0	0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton osakekohtainen tulos	9	1,05	0,75
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos	9	1,04	0,75

KONSERNIN TASE IFRS

KONSERNIN TASE IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		14 016	14 050
Sijoituskiinteistöt	10	247 066 462	154 751 290
Koneet ja kalusto		32 971	21 723
Laskennalliset verosaamiset	12	377 783	214 758
Pitkäaikaiset varat yhteensä		247 491 232	155 001 821
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13	734 766	436 748
Rahavarat	14	9 844 945	4 329 328
Lyhytaikaiset varat yhteensä		10 579 711	4 766 076
VARAT YHTEENSÄ		258 070 943	159 767 897
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	15	80 000	80 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		69 720 511	39 109 917
Käyvän arvon rahasto		-157 278	-247 754
Ed. tilikausien voitto/tappio		33 988 430	21 201 642
Tilikauden voitto/tappio		25 504 147	14 697 393
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		129 135 811	74 841 198
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17	101 156 352	66 863 991
Laskennalliset verovelat	12	14 429 667	8 318 775
Pitkäaikaiset velat yhteensä		115 586 019	75 182 766
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	17	8 901 139	5 044 282
Ostovelat ja muut velat	18	4 447 974	4 699 650
Lyhytaikaiset velat yhteensä		13 349 113	9 743 932
Velat yhteensä		128 935 131	84 926 698
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		258 070 943	159 767 897

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA IFRS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		25 504 147	14 697 393
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut	21	-24 907 234	-14 677 203
Korkokulut ja muut rahoituskulut		1 399 723	868 713
Korkotuotot		-585	-3 522
Verot		6 413 774	3 741 105
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-296 473	-368 313
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-384 811	-160 782
Maksetutu korot		-1 351 279	-1 033 470
Saadut korot		585	2 146
Maksetut verot		-203 562	-184 209
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		6 174 284	2 881 858
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten hankinta vähennettynä niiden hankintahetken rahavaroilla		-2 421 607	0
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin	10	-65 802 386	-46 920 160
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-5 005	-4 350
Investointien nettorahavirta (B)		-68 228 998	-46 924 510
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	15	31 500 000	16 804 089
Lainojen nostot	17	44 955 476	29 427 203
Lainojen takaisinmaksut	17	-6 806 260	-3 338 503
Maksetut osingot	15	-2 078 886	-1 033 671
Rahoituksen nettorahavirta (C)		67 570 331	41 859 119
Rahavarojen muutos (A + B + C)		5 515 617	-2 183 533
Rahavarat tilikauden alussa		4 329 328	6 512 861
Rahavarat tilikauden lopussa		9 844 945	4 329 328

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	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	15	50 000	23 005 805	0	22 111 623	45 167 428
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					14 697 393	14 697 393
Muut laajan tuloksen erät *						
Rahavirran suojaus				-247 754		-247 754
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-247 754	14 697 393	14 449 639
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-1 033 671	-1 033 671
Osakeanti	15	30 000	16 774 089			16 804 089
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-669 977			-669 977
Kannustinjärjestelmä					123 690	123 690
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		30 000	16 104 112		-909 981	15 224 132
Oma pääoma 31.12.2016		80 000	39 109 917	-247 754	35 899 035	74 841 198
Oma pääoma 1.1.2017	15	80 000	39 109 917	-247 754	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	59 492 577	129 135 811

* erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Konsernin perustiedot

Suomen Hoivatilat -konserni on erikoistunut päivä- ja hoi-vakotikiinteistöjen 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 27.2.2018 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
31.12.2017 voimassa olleita ja EU:ssa sovellettavaksi hy-
väksytyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tul-
kintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan
Suomen kirjanpitolaisia 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 yhteisöläinsäädännön
vaatimusten mukaiset.

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

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintame-
noin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, joh-
dannaisia sekä osakepalkkiojärjestelmän rahana maksetta-
vaa osuutta, jotka on arvostettu 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

Tytärirytykset 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 laa-
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-
lattomien 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
käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä
poistoilla ja arvonalentumisilla 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 peruteta.

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 määrittämistä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatusta hankintameno lisäyksistä.

IFRS 13 mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa. 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

perusteella. Tilikausina 2017 ja 2016 ulkopuoliset arviot on määritelty 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. Arvolaskemat tehdään pääasiallisesti niin sanottuna desktop-työnä (riviarviointina) ja vain poikkeuksellisesti katselmuksen perusteella. Arviointista ovat vastanneet tilikausina 2017 ja 2016 Realia Management Oy:n arviointiasiantuntijat, jotka ovat pääsääntöisesti auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA), sekä yleisauktorisoituja ja Kauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK).

Valmiiden hankkeiden osalta kiinteistöjen käypänä arvona käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arvion mukaista käypää arvoa. Keskenäisten 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 arvioita 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, johdannaiset ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuusserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonnäytyspäivänä. Tason 2 omaisuusserien 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 hyväksytyttä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuusserien 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 rahoitusleasingisopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingisopimuksiksi 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 tasaeränä vuokra-ajan kuluessa. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon. Konsernilla ei ole vuokralle annettuna sellaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi.

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 sopimuksesta 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 Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumenttejaan, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

Rahoitusvarat ja -velat

Suomen Hoivatilat -konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat 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 merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja velat -ryhmään sisältyvät sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -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 toimivil-

la markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen 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; viivemiksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. 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 koriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määrittellään 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 johdannaisso-
pimus 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 realisoit-
tuessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutu-
minen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopi-
muksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta
pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudel-
la, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tietyt ehdot täyttävän
hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmista-
misesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot
sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun. Ak-
tivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitys-
toiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista
johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut raken-
nushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennus-
hankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoit-
uskulukerroin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen
vieraan pääoman painotettu keskikorko. Aktivoidut vieraan
pääoman menot on esitetty osana investointien rahavirtaa.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nos-
tettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikai-
sista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luoki-
tella erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti
hankinta-ajankohdasta lukien.

Tulotusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saa-
duista toimitilojen vuokratuotoista. Liikevaihto on oikaistu
välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuilla. Konsernin tuotot
kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä ta-
loudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Sijoituskiinteis-
töjen vuokratuotot on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti
tulosvaikutteisesti tasasuuruusina erinä koko vuokratuotot.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa,
että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tul-
laan saamaan. Erilaisiin kehittämissuunnitelmiin saadut avus-
tukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittä-
missuunnitelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty lii-
ketoiminnan 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 järjestel-
miin. Eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan
tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Osakeperusteiset maksut

Konsernilla on osakepohjainen kannustinjärjestely, joissa
maksut suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana.
Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden synty-
misajankohdan aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneik-
si kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät
osakkeet arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon.
Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden synty-
misajankohdan aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi
kuluiksi ja velaksi. Velka arvostetaan uudelleen aina tilinpää-
töspäivänä.

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 hankintamenu-
erotuksesta.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulos-
vaikutteisesti. Laskennallisten verojen laskemisessa on
käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokan-
taa.

Liikevoitto

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto
on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisä-
tään liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään työsuh-
de-etuuksista aiheutuvat kulut, liiketoiminnan muut kulut,
poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä sijoitus-
kiinteistöjen käyvän arvon muutokset. Kaikki muut kuin
edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton ala-
puolella.

Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja lai-
mennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osake-

kohtainen 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 laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin, kiinteistöarvion tekeväälle 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 tehdyistä arvioista ja oletuksista.

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 9 Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39 -standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. IFRS 9:llä ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista, IFRS 15:n voimaantuloaika ja Selvennyksiä IFRS 15:een (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohdantana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. Konsernin myyntituottojen muodostuessa pääosin vuokratuotoista ei IFRS 15:lla arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuveloitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muuttuu paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään noin USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. IFRS 16 tulee vaikuttamaan sellaisten maanvuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn ja esittämistapaan konsernitiilinpäätöksessä, joissa konserni on vuokralle ottajana. Konserni arvioi parhaillaan IFRS 16 -standardin vaikutuksia.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ja tulkintoilla ei ole olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernin resurssi- ja tulostilannetta on historiallisesti arvioitu aina yhtenä kokonaisuutena, mikä on pohjana myös konsernin raportointimallille sekä hallintorakenteelle. Täten konsernilla on vain yksi raportoitava toimintasegmentti, jonka luvut ja tiedot ovat yhteneväiset koko konsernin lukujen ja tietojen kanssa. Tämän toimintasegmentin tuotot muodostuvat siten kiinteistöjen vuokratuotoista. Konsernin ylin päätöksentekijä on toimitusjohtaja yhdessä emoyhtiön hallituksen kanssa. Konsernilla oli vuonna 2017

kolme asiakasta, joiden osuus konsernin ulkoisesta liikevaihdosta ylitti 10 % rajan. Suurimman asiakkaan osuus oli 33 %, toiseksi suurimman osuus oli 22 % ja kolmanneksi suurimman osuus oli 14 % liikevaihdosta. Vuonna 2016 konsernilla oli kaksi asiakasta, joiden osuus liikevaihdosta oli yli 10 %. Suurimman asiakkaan osuus oli 42 % ja toiseksi suurimman osuus oli 19 % liikevaihdosta. Konserni on toiminut raportointikaudella ja sitä edeltävillä tilikausilla vain Suomessa.

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2017	2016
Kiinteistöjen vuokratuotot	12 361 850	7 409 462
Muu myynti	10 942	4 566
Yhteensä	12 372 792	7 414 028

Konsernin liikevaihto muodostui vuonna 2017 ja 2016 kokonaisuudessaan Suomesta saaduista vuokratuotoista ja muusta myynnistä.

Sijoituskiinteistöille tehdään pääsääntöisesti 12–15 vuoden määräaikaista pääomavuokrasopimukset ja vuokrasopimukseen sisältyy pääsääntöisesti kolmesta kuuteen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Vuokrasopimusten vuotuiset korotukset sidotaan elinkustannusindeksiin. Kiinteistöjen käyttö- ja hoitokulut ovat vuokralaisten vastuulla.

Sopimuskannan arvo ja keskimaturiteetti

Euroa	2017	2016
Sopimuskannan arvo vuoden lopussa	316 045 753	214 218 546
Sopimuskannan keskimaturiteetti vuoden lopussa (vuotta)	14,4	14,2

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

Vuokrasopimusten erääntyminen (sopimuskannan arvo)		
Euroa	2017	2016
Vuonna 2019	151 371	0
Vuonna 2024	1 291 560	1 471 029
Vuonna 2027	1 837 107	2 019 300
Vuonna 2028	8 080 785	8 797 489
Vuonna 2029	24 028 446	25 894 258
Vuonna 2030	48 444 906	47 033 106
Vuonna 2031	38 968 001	39 732 800
Vuonna 2032	81 995 701	89 270 564
Vuonna 2033	72 358 409	0
Vuonna 2034	12 597 084	0
Vuonna 2038	26 292 384	0
Yhteensä	316 045 753	214 218 546

3. SIOJITUSKIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSET JA KÄYVÄN ARVON MUUTOKSET		
Euroa	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	25 085 586	14 809 103
Yhteensä	25 085 586	14 809 103

Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40 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	2017	2016
Palkat	-1 387 356	-1 157 949
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-226 723	-190 146
Osakeperusteiset maksut	-486 372	-225 435
Muut henkilösivukulut	-54 956	-48 610
Aktivoitu kiinteistöjen hankintamenoihin	270 680	155 000
Yhteensä	-1 884 728	-1 467 141
Konsernin henkilömäärä keskimäärin	13	10

5. POISTOT		
Euroa	2017	2016
Aineettomat hyödykkeet	-5 684	-5 388
Koneet ja kalusto	-4 386	-2 822
Yhteensä	-10 070	-8 210

6. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT JA HALLINNON KULUT

Kiinteistöjen hoitokulut, euroa	2017	2016
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-961 909	-585 690
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa tilikaudella	-49 770	-64 190
Yhteensä	-1 011 679	-649 881

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

Euroa	2017	2016
Hallinnon kulut		
Liiketoiminnan muut kulut, jotka eivät kohdistu sijoituskiinteistöille	-1 234 843	-794 212
Yhteensä	-1 234 843	-794 212
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	-26 955	-18 622
Todistukset ja lausunnot	0	-1 100
Muut palvelut	-35 024	-54 985
Yhteensä	-61 979	-74 707

7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Rahoitustuotot, euroa	2017	2016
Korkotuotot	585	2 146
Suojauslaskennan tehoton osuus	0	1 376
Yhteensä	585	3 522
Rahoituskulut		
Korkokulut	-1 582 627	-1 050 735
kiinteistöjen hankintamenoön aktivoidut korkokulut	182 904	182 022
Yhteensä	-1 399 723	-868 713

8. TULOVEROT		
Euroa	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-266 174	-140 879
Laskennalliset verot	-6 147 600	-3 600 226
Yhteensä	-6 413 774	-3 741 105

Verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välillinen täsmäytyslaskelma

Euroa	2017	2016
Tulos ennen veroja	31 917 921	18 438 498
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-6 383 584	-3 687 700
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	5 901	584
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-1 117	-1 931
Vähennyskelvottomat kulut	-1 207	2 508
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-3 869	288
Kannustinjärjestelmän vaikutus	-33 656	-24 738
Muut erät	3 758	-30 116
Verot tuloslaskelmassa	-6 413 774	-3 741 105

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Euroa	2017	2016
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	25 504 147	14 697 393
Osaakekohtainen tulos, laimentamaton	1,05	0,75
Osaakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	1,04	0,75
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	24 228 585	19 495 409
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	24 408 357	19 618 457

Osaakekohtaisen tuloksen siltalaskelma

Euroa	2017	2016
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimentamaton	24 228 585	19 495 409
Osakepalkkiojärjestelmän vaikutus	179 772	123 048
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella, laimennettu	24 408 357	19 618 457

10. SJOITUSKIINTEISTÖT

Euroa	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	154 751 290	90 477 794
Investoinnit keskeneräisiin ja aloitusvaiheen kohteisiin	64 509 168	49 329 642
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	266 279	164 751
Myyneistä aiheutuneet vähennykset	2 454 138	0
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	25 085 586	14 809 103
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	247 066 462	154 751 290

Euroa	2017	2016
Valmiit sijoituskiinteistöt	231 400 000	130 110 000
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	15 007 431	24 226 731
Aloitusvaiheen sijoituskiinteistöt (hankintameno arvostetut)	659 030	414 558
Yhteensä	247 066 462	154 751 290

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 68,9 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, Realia Management Oy:n ("Realia") suorittamaan arvioon. Realia on määrittänyt markkina-arvon 114 (70) kiinteistökohteelle. Arvioiduista kiinteistöistä 90 (56) oli tilinpäätöshetkellä valmiita ja kassavirtaa tuottavia ja 14 (14) keskeneräisiä. Tilinpäätöshetkellä aloitetut, mutta vielä vähäisessä, alle 10 % valmiusasteessa olevat kiinteistökohteet, 10 (15) kappaletta, on arvostettu hankintamenoon. Realian arviolausunto kiinteistöistä löytyy Suomen Hoivatilojen internet-sivuilla www.hoivatilat.fi

31.12.2017 tilanteessa arvioitujen yksittäisten kiinteistöjen kautta lasketuksi portfolion alkutuotoksi (NOI1) muodostui 6,48 % (6,88 %). Kaikki sijoituskiinteistöt kuuluvat käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Alkutuotto (NOI1) kuvastaa ensimmäisen vuoden nettovuokrien suhdetta kiinteistön käypään arvoon. Alkutuotto ei ole kiinteistöjen arvonmäärityksessä 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 31.12.2017 tilanteessa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydystarkastelu

	Alkutuoton muutos		
	31.12.2017	+1,0 %	-1,0 %
Portfolion alkutuotto	6,48 %	7,48 %	5,48 %
Sijoituskiinteistökannan käypä arvo	247 066 462	214 036 186	292 151 583
Alkutuoton muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon		-33 030 276	45 085 121

11. KONSERNIYHTIÖT

Konserni muodostuu emoyhtiö Suomen Hoivatilat Oyj:stä sekä sen 100 %:sti omistamista kiinteistöosakeyhtiöistä. Tilikauden 2017 lopussa konserniin kuului emoyhtiön lisäksi 109 kiinteistöyhtiötä.

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2017	Konsernin omistusosuus 31.12.2016
Suomen Hoivatilat Oyj		
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 Ukkoherantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherantie 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 Ulvilan Peltotie	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 omistusosuus 31.12.2017	Konsernin omistusosuus 31.12.2016
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 Toukomiehentie B	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 Nurmijärven Vehnäpellontie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikka	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rasion Tenavakatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukolantie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	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 %

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Yhtiö	Konsernin omistusosuus 31.12.2017	Konsernin omistusosuus 31.12.2016
Kiinteistö Oy Euran Käräjämäentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslammitie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kaarinan Nurmiitiyinkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Valonkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kalajoen Hannilantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Keuruun Tehtaantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Amerikanraitti 10	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Jahtikatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Piisamikatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Orioninkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Väänäsenpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 10	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 8	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Paimion Mäkiläntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Nurmelanpolku	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porin Koekatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Raahen Palokunnanhovi	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Matkavaarantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sastamalan Tyrväänkyläntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarrepuistonkuja	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarretie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merilinnuntie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Pengerkuja	100 %	0 %

Kaikkien konserniin kuuluvien yhtiöiden osoite on Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo.

12. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verosaamiset, euroa	2017	2016
Osakeannin omaan pääomaan kirjatuista transaktiomenoista	247 646	125 621
Muun laajan tuloksen eristä	39 319	61 938
Osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä	90 817	27 199
Yhteensä	377 783	214 758
Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	14 203 407	8 213 963
Muut erät	226 260	104 812
Yhteensä	14 429 667	8 318 775

13. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Euroa	2017	2016
Myyntisaamiset	140 359	109 780
Siirtosaamiset	482 920	283 319
Muut saamiset	111 487	11 749
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0	31 900
Yhteensä	734 766	436 748

Myyntisaamisiin 31.12.2017 ei sisälly erääntyneitä myyntisaamisia. Myyntisaamisista ei ole kirjattu luottotappioita tilikausien 2017 ja 2016 aikana.

14. RAHAVARAT

Euroa	2017	2016
Käteinen raha ja pankkitilit	9 844 945	4 329 328
Yhteensä	9 844 945	4 329 328

15. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Suomen Hoivatilat Oyj:llä on yksi osakelaji. Yhtiön osakepääoma 31.12.2017 oli 80 000 euroa ja osakemäärä 25 288 859 kappaletta. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseenlasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

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.

Valtuutukset

Yhtiön hallitus voi yhtiökokoukselta 18.2.2016 saadun valtuutuksen puitteissa antaa optio- tai muita erityisiä oikeuksia, joilla on mahdollista merkitä enintään 193 092

kappaletta yhtiön osakkeita (alkuperäinen valtuutus 221 892 kpl josta käytetty 28 800 kpl). Hallituksen yhtiökokoukselta saama valtuutus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Osingot

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. Vuonna 2016 osinkoa jaettiin 0,07 euroa osakkeelta, yhteensä 1 033 671 euroa. 2016 maksettuihin osinkoon oikeuttaneiden osakkeiden määrä oli 15 505 059 kappaletta.

Raportointikauden päättymispäivän jälkeen Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,13 euroa osakkeelta, yhteensä 3 287 551,67 euroa tilinpäätöspäivämäärän osakemäärällä laskettuna.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

	Osakkeiden määrä kpl	Osakepääoma	Sijoitetun va- paan oman pää- oman rahasto	Yhteensä
1.1.2016	5 162 317	50 000	23 005 805	23 055 805
Optiomerkinnot	6 036	0	60	60
Osakkeen jakaminen maksuttomalla osakeannilla (split)	10 336 706			0
Rahastokorotus	0	30 000	-30 000	0
Osakeanti	5 255 000	0	16 803 741	16 803 741
Osakeannin transaktiomenot laskennallisten verojen vaikutus oikaistuna			-669 977	-669 977
Optiomerkinnot	28 800	0	288	288
31.12.2016	20 788 859	80 000	39 109 917	39 189 917
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

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

Osakepalkkiojärjestelmä 2015, kalenterivuodet 2015 ja 2016

Suomen Hoivatilat Oyj:n hallitus päätti 10.2.2015 osakepalkkiojärjestelmä 2015 mukaisten ansaintajaksosten 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 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 2015 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 toimitusopimus 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 on sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonistuotolla (TSR) mitattuna. Ansaintajakson 2016–2017 enimmäispalkkiomäärä on 180 000 osaketta. Ansaintajaksolta 2016–2017 saatavia osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää ennen sitouttamisjakson päättymistä 31.12.2019. Mikäli palkkion saaneen henkilön työ- tai toimitusopimus päättyy sitouttamisjakson aikana, on palkkiona saadut osakkeet palautettava vastikkeetta yhtiölle.

Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit

	2016–2017	2016	2015
Osakkeiden myöntämispäivä	26.4.2016	10.2.2015	15.2.2015
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	180 000	28 800	35 700
Osakkeiden arvo, euroa	3,63	2,19	2,19
Oikeuden syntyminenjakso	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, %	80,0 %	100,0 %	50,7 %
Toteutunut onnistumisprosentti, %	-	-	-
Osakepalkkio-ohjemaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	454 085	0	0

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

17. RAHOITUSVELAT		
Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat, euroa	2017	2016
Sekkiluottotilit	0	1 660 018
Lainat rahoituslaitoksilta	101 156 352	65 203 973
Yhteensä	101 156 352	66 863 991
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat, euroa	2017	2016
Lainat rahoituslaitoksilta	8 901 139	5 044 282
Yhteensä	8 901 139	5 044 282

Konsernin pankkilainat ovat vaihtuvakorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti 31.12.2017 oli 1,51 % (1,69 % vuonna 2016). Konsernin vaihtuvakorkoisten velkojen määrät ja niiden sopimusten mukaiset uudelleenhinnoittelujaksot ovat seuraavat:

	2017	2016
Alle 3 kk	0	369 302
3-6 kk	29 237 969	32 472 951
6-12 kk	80 816 521	39 066 021
Yhteensä	110 054 490	71 908 274

18. OSTOVELAT JA MUUT VELAT		
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat velat, euroa	2017	2016
Saadut ennakkomaksut	116 118	67 900
Ostovelat	2 171 281	3 268 497
Siirtovelat	1 814 171	931 966
Muut velat	149 838	121 595
Yhteensä	4 251 408	4 389 958
Lyhytaikaiset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat velat, euroa	2017	2016
Johdannaissopimukset - suojauslaskennassa	196 567	309 692
Yhteensä	196 567	309 692

19. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrki 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 maturiteetiltaan 5 vuoden mittaiset lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka päättyvät vuonna 2020. Lisäksi yhtiöllä on nimellisarvoltaan 25 miljoonan euron ja maturiteetiltaan 5 vuoden lyhennysvapaat koronvaihtosopimukset, jotka astuvat voimaan joulukuussa 2018 ja päättyvät vuonna 2023. 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 Konsernitiilinpäätöksen liitetietojen kohdasta 20.

Suomen Hoivatilojen vuoden 2016 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 0,9 milj. euroa (vuonna 2016 0,6 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 2017 lopussa suojattu koronvaihtosopimuksin 37,3 % ja korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 1,97 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,2 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 aiheuttaa 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.

Tilinpäätöspäivänä Suomen Hoivatiloilla oli käytettävissään 4 000 000 euron sekkiteililimiitit, joista käytössä oli 0 euroa.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 110,1 miljoonaa euroa, joista 23,0 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy kohteen käyvän arvon ja velan väliseen suhteeseen ("LTV") 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 liiketoiminta sijaitsevat Suomessa, josta johtuen konserni ei altistu valuuttakurssiriskille.

Luottoriski

Suomen Hoivatilat -konsernin luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään tyyppillisesti 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.

Konsernilla ei ole merkittäviä saamisita, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Konsernilla ei ole erääntyneitä myyntisaamisita eikä tilikauden aikana tai edeltävällä tilikaudella ole kirjattu saamisista luottotappioita.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

Sopimukseen perustuva kassavirta

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

31.12.2016, euroa	Alle vuosi	1–2 vuotta	2–5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Tasearvo
Pankkilainat	6 236 282	7 366 807	21 391 126	43 976 011	78 970 226	71 908 274
Korkojohdannaiset	81 280	81 280	418 113	179 400	760 073	309 692
Osto- ja muut velat	3 457 992				3 457 992	3 457 992
Yhteensä	9 775 554	7 448 087	21 809 240	44 155 411	83 188 291	75 675 958

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

31.12.2016 Koronvaihtosopimukset	Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset	4,28	26 000 000	-309 692

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 omistajaarvoa pitkällä aikavälillä. Johto ja hallitus seuraavat yhtiön pääomarakennetta ja likviditeetin kehitystä. Seuran tavoitteena on varmistaa yhtiön maksuvalmius sekä pääomarakenteen joustavuus kasvustrategian ja osingonjakopolitiikan toteuttamiseksi. Pääomana hallinnoidaan konsernitaseen osoittamaa omaa pääomaa ja sen rakenteeseen voidaan vaikuttaa mm. tulo-rahoituksen, osingonjaon ja osakeantien kautta.

Konserni seuraa pääomarakenteensa kehitystä oman pääoman osuudella kokonaispääomasta (omavaraisuusaste). Tilikauden 2017 päättyessä omavaraisuusaste oli 50,1 % (46,8 %).

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.

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	
2016			
Rahoitusvarat			
Lainat ja muut saamiset			
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	109 780	109 780	
Muut saamiset	326 968	326 968	
Rahavarat	4 329 328	4 329 328	
Rahoitusvarat yhteensä	4 766 076	4 766 076	
Rahoitusvelat			
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut			
Pitkäaikaiset			
Pankkilainat	66 863 991	66 863 991	2
Lyhytaikaiset			
Pankkilainat	5 044 282	5 044 282	2
Ostovelat ja muut velat	3 457 992	3 457 992	
Käypään arvoon arvostetut			
Lyhytaikaiset			
Koronvaihtosopimukset - suojauslaskennassa	309 692	309 692	2
Rahoitusvelat yhteensä	75 675 958	75 675 958	

21. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa ja muut oikaisut, euroa	2017	2016
Poistot	10 070	8 210
Osakeperusteiset maksut	168 282	123 690
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-25 085 586	-14 809 103
Sijoituskiinteistöjen luovutukset	0	0
Yhteensä	-24 907 234	-14 677 203

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	2017	2016
Leasing-vastuut		
Yhden vuoden kuluessa	44 494	49 584
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	25 413	45 144
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
Leasing-vastuut yhteensä	69 907	94 729
Maanvuokravastuut		
Yhden vuoden kuluessa	677 738	496 882
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 710 951	1 987 528
Yli viiden vuoden kuluttua	24 955 817	19 163 473
Maanvuokravastuut yhteensä	28 344 505	21 620 885
Leasing- ja maanvuokravastuut		
Yhden vuoden kuluessa	722 232	546 467
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 736 363	2 032 673
Yli viiden vuoden kuluttua	24 955 817	19 136 475
Leasing- ja maanvuokravastuut yhteensä	28 414 412	21 715 614

23. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT

Kiinnitykset kiinteistöihin, euroa	2017	2016
Lainat rahoituslaitoksilta	110 057 490	71 908 274
Annetut kiinnitykset	170 837 163	115 369 500
Kiinnitykset yhteensä	170 837 163	115 369 500

Pantatut kiinteistöosakkeet, euroa	2017	2016
Pantatut sijoituskiinteistöt	90 104 821	54 060 000
Panttaukset yhteensä	90 104 821	54 060 000

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

Suomen Hoivatilat Oyj:n tytäryhtiö Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi on velvollinen tarkistamaan vuonna 2012 valmistuneesta kiinteistöinvestoinnista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on 2021. Vähennetty arvonlisävero on 169 239,64 euroa. Palautusvastuu on enintään 67 696 euroa. Lisäksi Suomen Hoiva-

tilat Oyj:n tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintakuja ja Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A ovat velvollisia tarkistamaan vuonna 2017 valmistuneista kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, mikäli kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Viimeinen tarkistusvuosi on molempien yhtiöiden kohdalla 2026. Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärintakujan vähennetty arvonlisävero on 697 858,04 euroa ja palautusvastuu on enintään 628 072 euroa ja Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A:n vähennetty arvonlisävero on 272 707,54 euroa ja palautusvastuu on enintään 245 437 euroa.

24. 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 tytäryhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, talojohtaja sekä näiden henkilöiden läheiset perheenjäsenet ja määräysvalta-yhteisöt. Näiden lisäksi lähipiiriin kuuluu Partnera Oy, joka omistamiensa Nurture Property Holding Oy:n ja Nurture Real Estate Holding Oy:n kautta omistaa 18,9 % Suomen Hoivatilat Oyj:n osakekannasta.

Rakennusliike Lapti Oy ja Rakennusliike Lehto ovat eräitä konsernin rakennusliikekumppaneita. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen jäsen Timo Pekkarinen on Rakennusliike Lapti Oy:n hallituksen jäsen sekä osakkeenomistaja sekä Rakennusliike Lapti Oy:n emoyhtiön Kastelli Group Oy:n toimitusjohtaja. Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen on Rakennusliike Lehto Oy:n emoyhtiön Lehto Group Oyj:n hallituksen puheenjohtaja sekä osakkeenomistaja.

Liiketoimet konserniin kuulumattomien lähipiiri-yhtiöiden kanssa, euroa	2017	2016
Rakennusliike Lapti Oy:n laskuttamat rakennusurakat	26 029 035	23 275 588
Rakennusliike Lehto Oy:n laskuttamat rakennusurakat	1 003 962	1 387 802
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lapti Oy:lle 31.12.	1 495 797	1 744 000
Konsernin ostovelat Rakennusliike Lehto Oy:lle 31.12.	0	1 387 802

Johdon palkat ja työsuhde-etuudet

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat hallitus, toimitusjohtaja ja johtoryhmä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, euroa	2017	2016
Palkat ja luontoisedut	197 897	155 176
Tulospalkkiot	84 000	84 800
Osakepalkkiot	0	221 888
Yhteensä	281 897	461 864

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 työsuhde-etuudet, euroa	2017	2016*
Palkat ja luontoisedut	523 049	-
Osakepalkkiot	0	-
Yhteensä	523 049	-

* johtoryhmä on nimetty tilikauden 2017 alussa

Varsinainen yhtiökokous 23.2.2017 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan kuukausipalkkiota seuraavasti: 2 500 euroa hallituksen puheenjohtajalle ja 1 250 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	2017	2016
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	47 500	42 500
Timo Pekkarinen	21 300	23 150
Reijo Tauriainen	27 500	18 950
Mammu Kaario	26 000	16 650
Satu Ahlman (hallituksen jäsen 23.2.2017 alkaen)	22 400	0
Kristiina Hautakangas (hallituksen jäsen 23.2.2017 saakka)	2 100	17 850
Jani Nikko (hallituksen jäsen 17.3.2015–18.2.2016)	0	2 800
Yhteensä	146 800	121 900

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osakeomistus, kpl	2017	2016
Toimitusjohtaja	292 515	292 515
Hallitus	1 475 951	1 645 882
Johtoryhmä	63 117	-
Yhteensä	1 831 583	1 938 397

25. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
LIIKEVAIHTO	1	12 716 822,32	7 618 086,35
Liiketoiminnan muut tuotot	2	344 532,78	106 679,16
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	29 472 600,81	17 737 442,97
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	4	-2 442 344,96	-1 157 949,29
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	4	-226 722,76	-190 146,10
Muut henkilösivukulut	4	-54 955,99	-48 610,31
Yhteensä		-2 724 023,71	-1 396 705,70
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	6	-511 053,59	-217 090,19
Yhteensä		-511 053,59	-217 090,19
Liiketoiminnan muut kulut	5	-10 474 663,58	-6 923 094,68
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		28 824 215,03	16 925 317,91
Rahoitustuotot ja -kulut	7		
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		2 135 850,18	1 608 008,93
Muilta		312,00	2 817,84
Korko- ja muut rahoituskulut			
Muilta		-147 247,09	-73 524,70
Yhteensä		1 988 915,09	1 537 302,07
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILIN PÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		30 813 130,12	18 462 619,98
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-3 299,03	-4 689,96
Yhteensä		-3 299,03	-4 689,96
Tuloverot			
Tilikauden verot	8	-272 459,29	-141 301,37
Laskennalliset verot	8	-5 894 520,16	-3 547 488,59
Yhteensä		-6 166 979,45	-3 688 789,96
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)		24 642 851,64	14 769 140,06

EMOYHTIÖN TASE FAS

EMOYHTIÖN TASE FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	9	9 150,00	13 399,97
Muut pitkävaikuttiset menot	9	1 243 097,84	628 753,15
Yhteensä		1 252 247,84	642 153,12
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	9	32 971,10	21 723,37
Yhteensä		32 971,10	21 723,37
Sijoitukset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	239 413,34	239 413,34
Sijoituskiinteistöt	10	73 020 274,47	41 934 073,28
Yhteensä		73 259 687,81	42 173 486,62
Pysyvät vastaavat yhteensä		74 544 906,75	42 837 363,11
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	59 224 730,64	39 042 730,64
Yhteensä		59 224 730,64	39 042 730,64
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset		301 558,78	115 979,59
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11	10 832 564,52	4 558 399,07
Muut saamiset	12	99 946,10	11 722,19
Siirtosaamiset	12	239 682,27	123 629,45
Yhteensä		11 473 751,67	4 809 730,30
Rahat ja pankkisaamiset		3 015 392,26	230 260,38
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		73 713 874,57	44 082 721,32
VASTAAVAA YHTEENSÄ		148 258 781,32	86 920 084,43

EMOYHTIÖN TASE FAS

Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	13	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	13	71 279 894,19	39 779 894,19
Ed. tilikausien voitto/tappio	13	33 763 724,69	21 073 470,54
Tilikauden voitto/tappio	13	24 642 851,64	14 769 140,06
Oma pääoma yhteensä		129 766 470,52	75 702 504,78
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero		8 845,65	5 546,62
Yhteensä		8 845,65	5 546,62
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	17	244 778,00	1 660 018,48
Yhteensä		244 778,00	1 660 018,48
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta		3 267,00	
Saadut ennakot		105 317,60	67 900,00
Ostovelat		98 835,45	40 631,61
Velat saman konsernin yrityksille	15	1 928 985,06	551 859,65
Laskennalliset verovelat	16	14 182 082,10	8 287 561,94
Muut velat		127 664,70	122 682,91
Siirtovelat	17	1 792 535,24	481 378,44
Yhteensä		18 238 687,15	9 552 014,55
Vieras pääoma yhteensä		18 483 465,15	11 212 033,03
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		148 258 781,32	86 920 084,43

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA FAS			
Euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		30 809 831,09	18 457 930,02
Oikaisut			
Suunnitelman mukaiset poistot		511 053,59	217 090,19
Rahoitustuotot ja -kulut		-1 988 915,09	-1 537 302,07
Muut oikaisut	17	-29 469 301,78	-17 732 753,01
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		-137 332,19	-595 034,87
Käyttöpääoman muutos			
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)		-10 403 203,98	-4 463 722,44
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)		8 686 672,60	4 381 384,74
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		-1 853 863,57	-833 989,37
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-147 247,09	-73 524,70
Saadut korot liiketoiminnasta		312,00	2 817,84
Maksetut välittömät verot		-291 946,66	-99 197,45
Liiketoiminnan rahavirta (A)		-2 292 745,32	-847 276,89
Investointien rahavirta			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1 132 396,04	-849 416,56
Investoinnit muihin sijoituksiin		-1 613 600,38	-82 987,60
Myönnettyt lainat	10	-20 182 000,00	-19 649 083,76
Luovutustulot muista sijoituksista		0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)		-22 927 996,42	-20 581 487,92
Rahoituksen rahavirta			
Maksullinen oman pääoman lisäys	12	31 500 000,00	16 804 089,16
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16	248 045,00	1 660 018,48
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-1 663 285,48	0,00
Maksetut osingot	12	-2 078 885,90	-1 033 670,60
Rahoituksen rahavirta (C)		28 005 873,62	17 430 437,04
Rahavarojen muutos (A + B + C) lisäys (+) / vähennys (-)		2 785 131,88	-4 154 944,56
Rahavarat tilikauden alussa		230 260,38	4 385 204,94
Rahavarat tilikauden lopussa		3 015 392,26	230 260,38

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

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

Hoivatilat Oy:n hallitus on päättänyt muuttaa emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteita siten, että sijoituskiinteistöt (joiden omistus on järjestetty yhtiömuodossa) arvostetaan käypään arvoon. Laadintaperiaatteen muutos perustuu kirjanpitolain 5.2b §:ään sekä Kirjanpitolautakunnan lausuntoon 2016/1949. Aikaisemmassa käytännössä sijoituskiinteistöt eli kiinteistöyhtiöiden osakkeet on arvostettu hankintamenoon. Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus tilikauden 2016 vahvistettuun tulokseen ja taseen 31.12.2016 kertyneisiin voittovaroihin on kuvattu liitetiedossa 13.

Yhtiömuodossa omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet ovat yhteneväiset konsernitilinpäätöksen laadinnassa sovellettujen periaatteiden kanssa. Sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40 mukaisesti käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvostuksesta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laa-

timisperiaatteissa, konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 10 sekä jäljempänä emoyhtiön liitetiedossa 10.

Laskennalliset verot

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

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvarat on arvostettu hankintamenoon tai sitä alemman 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. 31.12.2017 tilanteessa emoyhtiöllä oli kuusi (6) kappaletta koronvaihtosopimuksia, joiden pääoma oli yhteensä 41 000 000 euroa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo oli 31.12.2017 tilanteessa -196 567 euroa. Koronvaihtosopimuksia ei ole merkitty taseeseen, sillä koronvaihtosopimukseen 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	2017	2016
Kiinteistöjen vuokratuotot	12 361 849,87	7 409 462,35
Myynti konserniyhtiöille	344 030,12	204 750,00
Muu myynti	10 942,33	3 874,00
Yhteensä	12 716 822,32	7 618 086,35

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

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Euroa	2017	2016
Voitot kiinteistöjen luovutuksista	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	344 532,78	106 679,16
Yhteensä	344 532,78	106 679,16

3. SIOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Euroa	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	29 472 600,81	17 737 442,97
Yhteensä	29 472 600,81	17 737 442,97

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	2017	2016
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	13	10
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-281 896,89	-461 863,89
Johtoryhmän palkat ja palkkiot	-523 049,00	-
Hallituksen palkat ja palkkiot	-146 800,00	-121 900,00
Kannustinjärjestelmän rahapalkkio-osuuden jaksotus	-1 097 685,00	0,00
Muut palkat ja palkkiot	-392 914,07	-574 185,40
Eläkevakuutusmaksut	-226 722,76	-190 146,10
Muut henkilösivukulut	-54 955,99	-48 610,31
Yhteensä	-2 724 023,71	-1 396 705,70

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Euroa	2017	2016
Saman konsernin yrityksille maksetut hoito- ja rahoitusvastikkeet	-9 123 290,29	-6 081 607,46
Muut liiketoiminnan muut kulut	-1 351 373,29	-841 487,22
Yhteensä	-10 474 663,58	-6 923 094,68

Tilintarkastajan palkkiot

	2017	2016
Tilintarkastus	-26 955	-18 622
Todistukset ja lausunnot	0	-1 100
Muut palvelut	-35 024	-54 985
Yhteensä	-61 979	-74 707

6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Euroa	2017	2016
Suunnitelman mukaiset poistot	-511 053,59	-217 090,19
Yhteensä	-511 053,59	-217 090,19

7. RAHOITUSTUOTOT JA KULUT

Euroa	2017	2016
Osinko- ja korkotuotot konserniyrittäjiltä	2 135 850,18	1 608 008,93
Muut korkotuotot	312,00	2 817,84
Muut korkokulut	-147 247,09	-73 524,70
Yhteensä	1 988 915,09	1 537 302,07

8. TULOVEROT

Euroa	2017	2016
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-272 459,29	-141 301,37
Laskennalliset verot sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-5 894 520,16	-3 547 488,59
Yhteensä	-6 166 979,45	-3 688 789,96

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET SEKÄ KONEET JA KALUSTO

Euroa	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	12 000,00	1 950,00	26 479,71	40 429,71
Lisäykset	9 250,00	837 470,91	2 695,65	849 416,56
Vähennykset	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.2016	21 250,00	839 420,91	29 175,36	889 846,27
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2016	-3 600,00	-650,00	-4 629,59	-8 879,59
Tilikauden poisto	-4 250,03	-210 017,76	-2 822,40	-217 090,19
Kertyneet poistot 31.12.2016	-7 850,03	-210 667,76	-7 451,99	-225 969,78
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	13 399,97	628 753,15	21 723,37	663 876,49
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

Keväällä 2017 toteutetusta pörssin päälistalle siirtymisestä ja osakeannista kertyneet kulut, 1 111 757,48 euroa aktivoitiin taseen pitkävaikutteisiin menoihin. Listautumiseen ja osakeantiin liittyvät kulut poistetaan tasapoistoin kolmessa vuodessa 1.4.2017 alkaen.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

10. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Suomen Hoivatilat Oyj omisti 31.12.2017 yhteensä 109 kiinteistöosakeyhtiötä, joissa emoyhtiön omistusosuus oli kaikissa 100 %. Lisäksi yhtiö omisti muita yhden 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	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	41 934 073	23 957 026
Sijoitukset kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin	1 613 600	239 604
Voitot ja tappiot käyvän arvon muutoksista	29 472 601	17 737 443
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	73 020 274	41 934 073

Yhtiö	Osoite	Emon omistusosuus 2017	Emon omistusosuus 2016
Kiinteistö Oy Espoon Hirvisuontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Opettajantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Vuoripirtintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Heinolan Lähteentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hollolan Sarkatie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Vanha Ouluntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kotkan Loitsutie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Pappilantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Rantaraitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lohjan Ansatie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntyharjun Taavetintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Näsiäkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Orimattilan Suppulanpolku	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Ukkoherrantie B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Palokärjentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Fredrika Runeberginkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Ritarinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ruskon Päälistönmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Sipoon Satotalmantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ulvilan Peltotie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Puusepätkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %

Yhtiö	Osoite	Emon omistusosuus 2017	Emon omistusosuus 2016
Kiinteistö Oy Varkauden Kaura-ahontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Koivissillankuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Haperontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Erätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Keravan Männiköntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Fallåkerinrinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Meriviitantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Espoon Tikasmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Väliharjuntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Menninkäisentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäntyveräjätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Kaartokuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kouvolan Vinttikaivontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Kuopion Sipulikatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu A	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Lahden Vallesmanninkatu B	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Laukaan Hytösenkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Limingan Kauppakaari	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Loviisan Mannerheiminkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Maskun Ruskontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Mäntsälän Liedontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nokian Vikkulankatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Laidunalue	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Vehnäpellontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Kehätie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Paulareitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Oulun Rakkakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Paimion Kämmeikkä	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Lehtimäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porin Ojantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Porvoon Peippolankuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Raison Tenavakatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Sinisiipi	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Tampereen Lentävänniemenkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Kukulantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Teollisuuskatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vakiniituntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Salmenkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Yhtiö	Osoite	Emon omistusosuus 2017	Emon omistusosuus 2016
Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Tuovintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Vihdin Vanhan-Sepän tie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Mustarastaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Työväentalontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Euran Kärjämäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Eteläinen puistoraitti	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Iisalmen Kangaslammintie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Mannisenmäentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kaarinan Nurmiiniitynkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kajaanin Valonkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kalajoen Hannilantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Keuruun Tehtaantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kuopion Amerikanraitti 10	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Jahtikatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lahden Piisamikatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Orioninkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Väänäsenpolku	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 10	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Mikkelin Ylännentie 8	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Nurmijärven Ratakuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Paimion Mäkiläntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Pirkkalan Pereensaarentie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Porin Koekatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Raahen Palokunnanhoivi	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Rovaniemen Matkavaarantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sastamalan Tyrväänkyläntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Risulantie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarrepuistonkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Sipoon Aarretie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Varkauden Savontie	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Vihdin Pengerkuja	Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo	100 %	0 %

11. SAAMISET KONSERNIN YRITYKSILTÄ

Euroa	2017	2016
Pitkäaikaiset konsernilainasaamiset	59 464 143,98	39 282 143,98
Konsernisiirtosaamiset	4 296 137,49	2 679 381,67
Muut konsernisaamiset	6 536 427,03	1 879 017,40
Yhteensä	70 296 708,50	43 840 543,05

12. SIIRTOSAAMISIIN JA MUIHIN MENOENNAKOIHIN SISÄLTÄVÄT OLENNAISET ERÄT

Euroa	2017	2016
Versaaminen	83 346,10	11 722,19
Muut siirtosaamiset	239 682,27	123 629,45
Yhteensä	323 028,37	135 351,64

13. OMA PÄÄOMA

Euroa	2017	2016
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	50 000,00
Muutos tilikaudella	0,00	30 000,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	39 779 894,19	23 005 805,03
Osakepääomaan merkitty määrä	0,00	-30 000,00
Osakeanti	31 500 000,00	16 804 089,16
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 31.12.	71 279 894,19	39 779 894,19
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	35 842 610,59	3 146 847,77
Avaavan taseen muutos*	0,00	18 960 293,37
Osingonjako	-2 078 885,90	-1 033 670,60
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	33 763 724,69	21 073 470,54
Tilikauden voitto**	24 642 851,64	14 769 140,06
Oma pääoma yhteensä 31.12.	129 766 470,52	42 552 257,04

* Vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen 11.2016–31.12.2016 mukaiset voittovarot 11.2016 olivat 3 146 847,77 euroa. Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteen muutos, eli kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisen vaikutus voittovaroihin 11.2016 on 18 960 293,37 euroa.

** Vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen 11.2016–31.12.2016 mukainen tilikauden voitto oli 579 185,68 euroa. Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus tilikauden 2016 voittoon on 14 189 954,38 euroa.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

14. LASKELMA JAKOKELPOISISTA VAROISTA

Euroa	2017	2016
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 279 894,19	39 779 894,19
Edellisten tilikausien tulos	33 763 724,69	21 073 470,54
Tilikauden voitto/tappio	24 642 851,64	14 769 140,06
Yhteensä	129 686 470,52	75 622 504,78

15. VELAT SAMAN KONSERNIN YRITYKSILLE

Euroa	2017	2016
Lyhytaikaiset konsernivelat	1 928 985,06	551 859,65
Yhteensä	1 928 985,06	551 859,65

16. LASKENNALLISET VEROVELAT

Euroa	2017	2016
Laskennalliset verovelat sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	14 182 082,10	8 287 561,94
Yhteensä	14 182 082,10	8 287 561,94

17. SIIRTOVELKOJEN OLENNAISET ERÄT

Euroa	2017	2016
Henkilöstökulujaksotukset	154 967,66	111 647,16
Tuloverot	28 517,91	0,00
Kannustinjärjestelmän rahapalkkio-osuuden jaksotus	1 097 685,00	0,00
Muut	44 158,18	66 455,28
Yhteensä	1 325 328,75	178 102,44

18. VAKUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Euroa	Velkapääoma	Kiinteistö- kiinnitykset	Annetut pantit	Vakuudet yhteensä
Rahalaitoslainat*	244 778,00	0,00	18 356 560,22	18 356 560,22
Muut vakuudelliset velat	0,00	0,00	0,00	0,00
Yhteensä	244 778,00	0,00	18 356 560,22	18 356 560,22

*Emolla oli tilinpäätöksessä käytettävissään 4 000 000 euron limiitit, joista oli käytössä 0 euroa.

Emoyhtiön tytäryritysten puolesta antamat vakuudet

Euroa	2017	2016
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	109 888 645,04	70 248 255,14
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat osakepantit	32 023 402,31	16 782 163,11
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat muut pantit / konsernisaamisten panttaus	18 269 060,22	10 751 150,22
Yhteensä	160 181 107,57	97 781 568,47

Taseeseen sisältyvät leasingvastuut

Euroa	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa maksettavat	44 494,44	49 584,42
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	25 412,54	45 144,24
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Leasing-vastuut yhteensä	69 906,97	94 728,67

19. LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN MUUT OIKAISUT

Euroa	2017	2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	29 472 600,81	17 737 442,97
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-3 299,03	-4 689,96
Muut oikaisut yhteensä	29 469 301,78	17 732 753,01

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Oulussa, helmikuun 27. päivänä 2018

Pertti Huuskonen
hallituksen pj

Reijo Tauriainen
hallituksen jäsen

Satu Ahlman
hallituksen jäsen

Timo Pekkarinen
hallituksen jäsen

Mammu Kaario
hallituksen jäsen

Jussi Karjula
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulussa, helmikuun 27. päivänä 2018

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö
Tapio Raappana, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Suomen Hoivatilat Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Suomen Hoivatilat Oyj:n (y-tunnus 2241238-0) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille 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 lausuntonemme 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 ja 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 sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoituksellisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu vääriinkäytöksensä 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 (247,1 M€) muodostivat 2017 tilinpäätöksessä yli 95 % konsernitaseen loppusummasta.
- Emoyhtiön taseessa yhtiömuodossa omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 73,0 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyttä, 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. Virheellisyksiä 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 johtuvan 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 kirjanpöytäkäytön 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettävii 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 konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 kommunikoimme 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 5 vuotta. Suomen Hoivatilat Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 1.3.2017 lähtien.

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 käyttööme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttööme 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 käyttööme 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 27. helmikuuta 2018

KPMG OY AB

Tapio Raappana

KHT



SUOMEN HOIVATILAT OYJ

OULU Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo

HELSINKI Bertel Jungin aukio 3, 02600 Espoo

asiakaspalvelu@hoivatilat.fi · www.hoivatilat.fi

Palvelunumero: 0207 349 100